



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le **jeudi 26 juin 2025**, le Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30 sous la présidence de **Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Conseil d'Administration.**

Etaient présents :

Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) : M. QUÉRO, Président du Conseil d'Administration, Mme BASSANI (*jusqu'à 12h07 – délibération n° 19 incluse*), Mme BENÂTRE, Mme HAKEM (*jusqu'à 11h50 – délibération n°16 incluse*),
Personnalités qualifiées : Mme BROSSEAU, Mme COUSSINET-NDIAYE, M. PETITEAU, M. SENTENAC,
Organisations syndicales : Mme GANDON-TOURNEUX (CGT), M. GUILLOU (CFDT)
Membres représentant les locataires : M. BERTIN (INDECOSA CGT), Mme LE CORRE (CLCV),
Membres à voix consultative : M. PATAY, Directeur Général, M. GAUTRON, Secrétaire du CSE,

Étaient représentés :

Elus représentant l'EPCI : Mme PIAU (pouvoir à Mme BROSSEAU), M. PRAS (pouvoir à Mme BENÂTRE),
Personnalités qualifiées : Mme TRICOT (pouvoir à Mme COUSSINET-NDIAYE), Mme DAVID-LECOURT (pouvoir à M. QUÉRO),
Membre représentant une association d'insertion : M. GENDRON (pouvoir à Mme BASSANI)
Représentant de la CAF : M. DEPLANQUE (pouvoir à M. QUÉRO),
Membre désignée par l'UDAF : Mme GUET (pouvoir à Mme BENÂTRE),
Membre désigné par Action Logement : M. DEPENNE (pouvoir à Mme BROSSEAU),
Membres représentant les locataires : Mme SALIMY (pouvoir à M. BERTIN),

Absents excusés : M. GOURET et M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique

Démissionnaire : Mme LEFEVRE

Assistaient à la séance :

M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
M. AGEZ, Commissaire aux Comptes (cabinet Fiducial),
Mme RALAMBO, Directrice Politiques de l'Habitat (*à partir de 11h55*),
Mme WASYLYSZYN, Chargée de la Prospective et du Contrôle de Gestion,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Conseil d'Administration
du 26 juin 2025
Délibération n°14/25 DG

Objet : AFFECTATION DU RESULTAT 2024 DES CITES COMMUNALES – BUDGET 3

Considérant que :

I – Contexte

L'arrêté du 24 mars 2022 du CCH modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 est applicable à compter de la clôture des comptes annuels 2021 et il conduit à des ajustements du Plan de Compte, des Etats Réglementaires et des modalités d'affectation du Résultat Net des budgets gérés par les bailleurs sociaux (y compris les OPH). :

Il s'agit notamment :

- de distinguer désormais la quote-part du Résultat Net annuel issue des activités du « cœur de métier » (cf : relevant du Service d'Intérêt Economique Général du logement social, en droit communautaire) et la quote-part issue des activités dites hors SIEG.
- La quote-part éventuelle du Résultat Net issue des cessions de biens immobiliers continue à devoir être identifiée à part (ce cas est inopérant dans le cadre du budget annexe des Cités Communales, puisque NMH, titulaire d'un simple mandat de gestion, n'est pas propriétaire du patrimoine locatif des Cités Communales et ne saurait donc procéder à ces cessions).
- Il s'agit enfin de mettre à jour les modalités d'affectation des Résultats Nets annuels, à compter de l'exercice 2021, en fonction de l'origine des Résultats Nets ainsi dégagés :
 - o les plus-values (ou moins-values) de cession immobilière continuent à être affectées sur le compte dédié 10685 (« réserves sur cessions immobilières » : cette catégorie de fonds propres contribue de la même façon au financement du Plan Stratégique de Patrimoine
 - o les excédents (ou les déficits) issus des activités du SIEG sont désormais prioritairement affectés au compte 1067 (« excédents d'exploitation affectés à l'investissement), et contribuent exclusivement au financement du Plan Stratégique de Patrimoine
 - o Enfin, les comptes 1100 (« Report A Nouveau ») voire 10688 (« Réserves Diverses »), préalablement priorités lors des affectations d'excédents continuent à couvrir les besoins de fonds propres du PSP (pour les montant affectés antérieurement, avant 2021).

Les comptes annuels de l'exercice 2024 des Cités Communales, dont le détail a été tenu à votre disposition, font ressortir :

- ♦ L'exécution du Compte de Résultat 2024, affichant **un excédent de 185 174 Euros**
- ♦ Cet excédent relève intégralement des activités du Service d'Intérêt Economique Général du logement social (SIEG), en droit communautaire
- ♦ en l'absence de toute cession immobilière (la Ville de Nantes étant propriétaire de ce parc).

II – Conclusions

- . Vu l'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu la convention de mandat de gestion signée le 31 décembre 1990 entre la Ville de Nantes et l'Office,
- . Vu l'exposé qui précède,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve :

L'affectation du résultat de l'exercice 2024 du mandat de gestion des Cités Communales, arrêté à la somme de +185 174 Euros, au compte 1067 : « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », afin de garantir le réinvestissement de ces fonds propres dans les opérations de rénovation du parc des Cités Communales, à convenir avec le propriétaire (la Ville de Nantes).

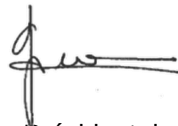
Cet excédent 2024 a permis de couvrir les besoins de fonds propres de l'exercice clos et devrait permettre de couvrir tout ou partie des besoins de fonds propres qui ressortent du budget voté pour 2025.

Pour les réinvestissements complémentaires (notamment à Moyen-Long Terme) et dans le cadre fixé par la convention de gestion actuelle, il faudra réintroduire le mécanisme de subventionnement très majoritaire des nouveaux investissements par le mandant et le délégataire des aides à la pierre.

Les besoins de fonds propres futurs dépendront des choix stratégiques opérés de concert par le mandat et le mandataire, pour le devenir des groupes immobiliers des Cités Communales.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées.

Le 26 juin 2025



Le Président du Conseil d'Administration
Thomas QUÉRO