Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

nantes métropole habitat

*****

CONSEIL D'ADMINISTRATION

*****

Le **vendredi 23 octobre 2026**, le Conseil d'Administration s'est réuni à 14h30 sous la présidence de Mme Aïcha BASSAL, Présidente du Conseil d'Administration.

Etaient présents :
Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) : Mme BASSAL, Présidente du Conseil d'Administration, M. JOUIN, M. BOUTHOLEAU, Mme BIR, Mme BURGAUD, Mme DOUSSET, M. BESSEYRE,
Personnalités qualifiées : Mme SALIMY, M. BORÉ, Mme GUET, Mme COUSSINET-NDIAYE, Mme GANDON-TOURNEUX, M. GUILLLOU, M. BOURHIS,
Représentant d'une association pour l'insertion : M. GENDRON (L'Etape),
Représentants des locataires : M. BERTIN (INDECOSA CGT), M. PELÉ (CGL), M. BARDY (CSF),
Représentants du personnel : Mme LE MOINE, M. BENZEKRI,
Membre à voix consultative : M. PATAY, Directeur Général.

Étaient représentés :
Elus représentant l'EPCI : Mme BLUMENTAL (pouvoir à Mme BIR), Mme BOURGEAIS (pouvoir à Mme BURGAUD), M. AUCANT (pouvoir à Mme COUSSINET-NDIAYE)
Personnalité qualifiée : Mme HAKEM (pouvoir à Mme BASSAL),
Représentant de la CAF : M. DEPLANQUE (pouvoir à M. GENDRON),
Représentants du personnel M. GAUTRON (pouvoir à M. BENZEKRI), M. PAYET (pouvoir à Mme LE MOINE)

Absents excusés : Mme CONAN (CNL), Mme LE CORRE (CLCV), M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique

Assistaient à la séance :
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Proximité et Clientèle,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
M. ALBERT, Directeur Général Adjoint RSE et Communication,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme WASYLYSZYN, Chargée de la Prospective et du Contrôle de Gestion,
Mme NAUD, Directrice Ressources Humaines, Relations Sociales et Services Généraux,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

Conseil d'Administration

du 23 octobre 2026

Délibération n° 35/26 DRF

Objet : ***DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR 2027***

Considérant que :

I – Contexte du Débat d'Orientations Budgétaires

Contexte juridique :

Le Décret n°2008-648 du 01/07/2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat, dispose que le Conseil d'Administration doit débattre des Orientations Budgétaires à définir pour l'exercice à venir, dans les 2 mois précédant le vote du Budget Primitif.

Le Débat d'Orientations Budgétaires vise à examiner les grandes options envisageables pour la construction du Budget Primitif annuel à soumettre au Conseil d'Administration en décembre. A ce stade de la préparation, ce DOB ne peut qu'intégrer des esquisses d'orientations devant découler de la prochaine Loi de Finances (pour 2027).

Contexte stratégique :

Ces premières orientations budgétaires du nouveau mandat sont proposées dans un contexte spécifique. Il s'agit à ce stade pour l'essentiel de proposer le maintien d'une dynamique générale que l'office a consolidée ces dernières années – relance de la construction à l'échelle de la métropole nantaise, plan massif de rénovation, accompagnement social des locataires, contribution aux politiques publiques des collectivités.

Des étapes structurantes et arbitrages forts à venir pourraient néanmoins faire évoluer les niveaux d'ambition et les conditions de réussite du projet NMH - notamment :

- vote des orientations stratégiques prioritaires par le Conseil d'administration NMH en décembre 2026
- signature du protocole de consolidation de nos investissements avec la CGLLS, début 2027

QUADO-CP 2022-07 V5-DEL

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

- finalisation de la nouvelle convention d'objectifs et de moyens avec Nantes Métropole (vote de la PPI Nantes Métropole au printemps 2027).

Par ailleurs le contexte économique global, et plus particulièrement le secteur du logement social et de la construction, est marqué par des difficultés et contraintes financières fortes qui impactent et fragilisent le modèle.

Il s'agit donc d'une proposition budgétaire de transition qui doit permettre malgré tout d'envisager une année 2027 productive et ambitieuse.

Contexte économique et financier :

La réforme du secteur HLM engagée par l'Etat à travers les Lois de Finances votées depuis 2018 et approfondie dans la Loi ELAN, fait peser des contraintes d'une ampleur inédite sur le modèle économique des Organismes de Logement Social. De fait, des prélèvements massifs sur les bailleurs sociaux se sont déjà matérialisés depuis 2018 et ont été encore amplifiés à compter de 2020 : soit entre 9,3% et 12,5% des loyers 2017 (avant RLS), prélevés chaque année sur les ressources de l'Office, entre 2018 et 2024. Ce prélèvement massif a représenté encore 11% des loyers d'avant RLS (2017), en 2025.

En outre, les mesures d'accompagnement financier mises en place, qu'elles soient portées par le secteur (dans le cas de la péréquation sur les Réductions de Loyers de Solidarité) ou in fine par les bailleurs eux-mêmes (dans le cas de l'allongement de 10 ans d'une partie du portefeuille de prêts CDC), se sont révélées nettement insuffisantes.

Surtout, ces mesures d'accompagnement ont vu leurs effets très fortement réduits, s'agissant :
- de l'allongement de 10 ans d'une partie de l'encours CDC, mis en place à l'été 2018 et dont les effets sont aujourd'hui éteints (c'est logique puisque cette mesure avait été envisagée pour un effet réel sur une durée maximale de 5 à 6 ans). Concrètement, c'est un lissage moyen des annuités d'emprunts de 3,5% des loyers qui disparaît ainsi.
- Et de la péréquation des RLS (ou « lissage RLS ») entre bailleurs sociaux, mis en place sous l'égide de l'Union Sociale pour l'Habitat et avec le concours technique de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (ce mécanisme transitant par la cotisation CGLLS principale). Cette péréquation se trouve très fortement réduite depuis 2026, puisque l'enveloppe dédiée est désormais mobilisée pour compenser le désengagement total de l'Etat dans le cadre du Fonds National des Aides à la Pierre. L'impact « minorateur » attendu sur les RLS supportées est ainsi passé de 5,5% des loyers affectés par les RLS (au pic du dispositif) à seulement 1,6% des loyers, en 2026 pour NMH.

Par ailleurs, les contraintes économiques pesant sur le modèle économique du logement social demeurent très fortes, indépendamment des prélèvements issus des Lois de Finances, avec :

- les conséquences persistantes des tensions inflationnistes, affectant particulièrement notre secteur d'activité : avec la hausse historique des prix observée sur l'énergie (jusqu'à près de 30% sur certaines sources d'énergie) et sur les matériaux et matières premières rentrant dans le coût de revient de nos travaux (entre 25% et 30% de hausse des prix de revient observée en moyenne sur nos opérations d'investissement, depuis le printemps 2022).
- Avec même un regain d'inflation observé depuis les derniers mois, en lien avec l'instabilité géopolitique subie au plan international
- la disparition dès 2024 de l'effet atténuateur sur la hausse du coût de l'énergie du bouclier énergétique mis en place sur 2022-23
- et le maintien de taux d'intérêt nettement supérieurs aux jauges basses ayant été observées entre 2012 et 2021 (avec un Taux du Livret A certes réduit par rapport au pic observé en 2023-

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

24 mais qui se rapproche progressivement de la jauge Moyen-Long Terme projetée à 2% et des taux d'intérêt de marché nettement plus élevés.

C'est dans cet environnement toujours très contraint et incertain qu'il est proposé de débattre des Orientations Budgétaires pour 2027 dans le prolongement des hypothèses travaillées depuis juillet dernier à l'occasion du cadrage budgétaire 2027 (indépendamment de mesures nouvelles qui seraient inscrites dans la Loi de Finances initiale pour l'année prochaine).

Les hypothèses de construction budgétaire débattues à suivre seront approfondies par les services de l'Office dans les prochaines semaines, pour aboutir d'ici la fin de l'année à un projet de Budget Primitif 2027 respectant à la fois les orientations stratégiques finalement retenues et déclinées ainsi que les règles d'équilibre budgétaire minimal requises.
Le Budget Primitif 2027 définitif qui vous sera soumis au mois de décembre prendra également en considération les évolutions qui découleront de la nouvelle feuille de route qui aura été votée par le Conseil d'Administration en cette fin d'année.

II – Argumentaire

Le Débat d'Orientations Budgétaires pour 2027 doit prendre en considération les dimensions suivantes :

- **Les orientations stratégiques de l'Office :**

Le budget à construire pour 2027 est un outil visant à assurer la mise en œuvre des orientations stratégiques de l'Office, en dépit d'un contexte très contraint :

- une proximité et un accompagnement social toujours renforcés (avec une attention aux populations les plus fragiles),
- la poursuite et l'amplification de la modernisation en cours de notre patrimoine
- l'intervention massive dans le cadre du programme national de rénovation urbaine actuel en cours (le PNRU 2), entré dans sa dernière phase de mise en œuvre (à l'horizon 2028, en l'état des projections)
- et la traduction du fait métropolitain, à travers l'élévation progressive de notre niveau de développement, en visant entre 450 et 600 logements neufs par an, sur un périmètre accru.

En dépit d'un contexte national très défavorable à notre secteur d'activité, les efforts de gestion engagés ces dernières années, sur les coûts de structure, permettent à l'Office d'assurer sa mission d'intérêt général auprès des populations en fragilité tout en assurant et en réservant sa pérennité économique et de préserver la trajectoire à moyen-long terme qu'il a définie en étroite concertation avec ses partenaires financiers.

- **Et les incertitudes pesant encore sur l'environnement budgétaire 2027 :**

Au vu des contraintes budgétaires sans précédent de l'Etat et des difficultés prévisibles pour parvenir au vote de la Loi de Finances pour 2027, les incertitudes demeurent aussi fortes que celles ayant présidé aux Lois de Finances 2025 et 2026, voire davantage.

Il faut néanmoins souligner que le Gouvernement a annoncé lors du récent Congrès national de l'Union Sociale pour l'Habitat que le projet initial de Loi de Finances 2027 intégrerait des mesures comparables à celles finalement mises en œuvre en 2026.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

Notamment, les prélèvements imposés au secteur en 2027 pourraient être comparables à ceux observés en 2026.

Suivant cette perspective, voici la synthèse des impacts projetés à date pour 2027 :

Impact projeté de la LF pour NMH (en M€) :

Exercice : 2027

Prélèvements		Mesures d'accompagnement	
RLS (avec baisse ~ 2026*)	5,1	Bonification BdT	0,0
Hausse de cotisations CGLLS (**)	1,2		
Hausse de TVA (***)	2,0	Allongement CDC	0,2
Taxation des ventes HLM	0,0	Péréquation sur les RLS	1,6
Prélèvement total	8,3	Mesures d'accompagnt	1,8
Contribution nette =	-6,5		
Perte de Résultat Net =	-5,2		
Perte d'Autofinancement Net =	-5,0		

II.1) Orientations proposées pour le budget 2027 concernant l'exploitation :

Préalable : hypothèses économiques générales

- Taux d'inflation : +1,4%, soit la dernière projection moyenne sur 2027 partagée par la CDC, la CGLLS et les Fédérations (avec un fort taux d'aléas au regard des évènements géopolitiques actuels) ; cette préconisation doit être réinterrogée le mois prochain, au regard des tensions inflationnistes réapparues ces derniers mois (le projet de BP qui sera soumis en décembre tiendra compte de ces préconisations actualisées)
- Taux d'IRL : +1,15% (évolution annuelle constatée entre le 2ième trimestre 2025 et le 2ième trimestre 2026), applicable aux plafonds conventionnels de loyers (niveaux de référence dans le cadre de la politique de plafonnement des loyers à la relocation).
    - Taux du Livret A (TLA) : +1,6% en moyenne sur l'année, comme préconisé par la CDC, la CGLLS et les Fédérations, équivalant à la moyenne du Taux observée en 2026, (fixation du TLA à 1,5% puis à 1,7% en cours d'année), en faisant l'hypothèse que le regain actuel de tensions inflationnistes ne dure pas longtemps. Il faut rappeler que la grande majorité des échéances d'emprunts supportées en 2027, découleront de la jauge moyenne 2026 du TLA. De même que pour l'inflation et au regard de la réévaluation du Livret A attendue à 2,3% voire 2,5% au 1er février prochain, les projections moyennes 2027 sur le TLA risquent d'être également réévaluées, le mois prochain par la CDC et la CGLLS : mais cette possible réévaluation du TLA moyen n'impactera quasiment pas les échéances 2027 mais plutôt les échéances 2028. Par contre, les Intérêts Courus Non Echus projetés à fin 2027 étant néanmoins impactés partiellement par cette remontée, nous avons intégré une marge de sécurité dans les charges d'intérêts prévues en 2027, afin d'anticiper ce risque nouveau.
- Taux moyen de progression de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties : +6,4% de budget à budget, en espérant que cette indexation marquée permette d'absorber l'évolution prévisible des bases et les autres facteurs de hausse possibles sur 2027.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

- Reconduction des dégrèvements de TFPB en QPV avec un taux de dégrèvement maintenu à 30% (dégrèvements annuels de 3,6 Millions d'€, d'après notre estimation 2025), puisque les plans d'actions en QPV sur lesquels s'est engagé l'Office ont été validés par l'Etat, avec l'appui de Nantes Métropole et qu'une nouvelle convention a été signée fin 2024, sécurisant ces dégrèvements QPV jusqu'en 2030 inclus.

Orientations proposées sur les produits 2027 :

- Hausse générale des loyers pour 2027 :
  - +1,50%, en application du Plan de Consolidation de notre plan d'investissements validé avec la CGLLS.

- Reconduction du dispositif de plafonnement à la relocation des loyers des logements (principe également prévu dans le protocole CGLLS).

- Prélèvement RLS sur la masse des loyers-logements estimé autour de 5,1 Millions d'€ (niveau équivalant aux RLS projetées sur 2026, conformément aux récentes annonces du Gouvernement, de prolonger en 2027 le début de baisse opéré sur le barème RLS).

- Respect d'un taux de récupération de charges minimal de 95%, grâce à la maîtrise réaffirmée de la vacance stratégique, technique et commerciale.

- Objectif de produits financiers sur placements de l'ordre de 3,2 Millions d'€, en tablant sur une poursuite de la légère remontée des taux d'intérêts à CT, dans un contexte de retour de tensions inflationnistes, cependant amenées à ne pas durer.

  - Réalisation d'un programme annuel de cession aux locataires d'une quarantaine de logements familiaux, devant permettre de dégager une plus-value minimale de 5,0 M€, conforme aux contraintes du modèle économique de l'Office, la vente à l'unité contribuant fortement à la reconstitution des fonds propres nécessaires au développement. Les autres leviers de valorisation du patrimoine (ventes de foncier et accession-promotion) devraient permettre de compléter à près de 5,5 Millions d'€ le total des plus-values dégagées.

- Mécanisme sectoriel de péréquation des RLS devant permettre de plafonner le prélèvement lié aux RLS 2027 à 3,7% des loyers (comme sur 2026), en application des engagements récents pris par le Gouvernement : soit un lissage RLS de 1,6 Millions d'€, attendu pour 2027 (montant fortement réduit, en lien avec le désengagement de l'Etat sur le FNAP).

- Poursuite du plan de réduction de la Rationalisation progressive de la vacance financière avec un taux plafond de 3,5%, correspondant à un second palier de baisse, après la baisse opérée à partir de l'automne dernier (de plus de 6% à 4,2%, actuellement). Un contexte très complexe explique cette montée de la vacance observée à compter de 2024 : hausse importante du volume des logements à louer ou relouer (pic PSP depuis 2023-24), effets indirects du pic du PNRU2 sur les relocations, problèmes de tranquillité résidentielle insuffisante dans certains quartiers. Le plan d'actions en cours de déploiement devrait continuer à produire ses effets, afin de revenir progressivement au taux de vacance moyen de notre modèle économique (entre 3 et 3,5%).

Orientations proposées sur les charges 2027 :

- Stabilisation du stock total d'impayés avec les nouveaux effets attendus de la refonte de nos méthodes de recouvrement vis-à-vis des débiteurs : et un coût net des impayés sur le

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

Compte de Résultat d'environ 1,2 Millions d'€, niveau réévalué par rapport à la cible moyenne à MLT (incluant un effort d'admissions en non-valeurs voire abandons de créances de 0,2 Million d'€, au regard de la progression du stock des impayés supportés sur les locataires partis).

- Poursuite du rattrapage de maintenance bénéficiant aux crédits budgétaires d'Entretien Courant et de Gros Entretien, depuis 2017, s'agissant notamment des enveloppes dédiées aux travaux à la relocation » : avec une enveloppe-cible de 12,0 Millions d'€ (contre 7,0 Millions d'€ de crédits réalisés en 2015-16), soit +60% d'effort de revalorisation depuis 2017. La décomposition de l'enveloppe entre crédits d'Entretien Courant et Gros Entretien restera à préciser.

- Enveloppe consolidée de cotisation CGLLS estimée à 1,7 Millions d'€, niveau reconduit encore élevé avec la montée en charge du PNRU2 et du mécanisme de péréquation des RLS (la cotisation CGLLS principale apparaissant comme la variable d'ajustement ultime des prélèvements imposés aux bailleurs sociaux) mais niveau en léger recul (+ haut de 1,9 Millions d'€ en 2022).

- Evolution moyenne des frais généraux : objectif de maîtrise de l'enveloppe des frais généraux, conformément à l'inflation. La base 2025-26 a été fortement dégradée en raison de la hausse importante subie sur plusieurs natures de coût (assurances, coûts des copropriété, prestations d'accompagnement des projets...). Ce taux d'évolution très strict est également conforme aux recommandations de la CDC et de la CGLLS, l'indexation annuelle des coûts de structure devant rester inférieure ou égale à l'inflation courante. Cette cible exigeante conduira à optimiser encore fortement les dépenses les plus « maîtrisables » (hors les coûts en hausse continue : frais des syndics de copropriété, frais de sécurisation des sites, coûts d'assurance et coûts informatiques, notamment).

- Poursuite de la maîtrise des effectifs et de la masse salariale, après la remontée observée sur 2022 et les recommandations formulées par l'ANCOLS en 2023 : avec une hausse plafonnée à +1,4% du coût salarial Non-Récupérable par référence au budget 2026 (conformément aux recommandations de la CDC et de la CGLLS qui préconisent une indexation du coût salarial au plus sur l'inflation projetée à date). Ce taux directeur très maîtrisé permettra néanmoins de préserver une politique salariale dynamique, en conservant la rigueur nécessaire sur la maîtrise des effectifs et de la politique salariale.

- S'agissant du service de la dette :
    - Rappelons au préalable que les effets protecteurs de la mesure nationale d'allongement de 10 ans d'une partie de l'encours de dettes CDC, mise en œuvre en 2018 dans la plupart des organismes pour aider à absorber le choc des RLS, sont quasiment annulés depuis 2025 : avec un lissage prévisionnel d'annuités tombant à 0,2 Million d'€ en 2027 (il sera nul en 2028), manque à gagner à comparer à une baisse moyenne d'annuités de 3,4 Millions d'€, sur la période 2018-2022, période initialement prévue pour l'assujettissement aux RLS). Cette extinction de la principale mesure d'accompagnement proposée par l'Etat en 2018 (via la CDC) contribuera une fois de plus à majorer l'impact des prélèvements à supporter en 2027.

        - Les divers réaménagements de dette négociés depuis 11 ans (refinancement SFIL de 2015, réaménagement BdT de 2021 et renégociations CACIB de 2022, fixations des taux au moment où les taux étaient les plus bas...) devraient encore permettre de dégager encore près de 2 Millions d'€ de marge.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

II.2) Orientations proposées pour le budget 2027 concernant l'investissement :

- La jauge du plan d'investissements à inscrire pour 2027 devra rester compatible avec le jeu de contraintes habituelles qui suivent :
  - la couverture impérative des besoins de crédits annuels pour les opérations relevant de « coups partis » (cf : opérations « sécurisées » dans la programmation)
  - la couverture des besoins de crédits complémentaires, nécessaires à la mise en œuvre complète de notre Plan Stratégique de Patrimoine, dans le respect de la trajectoire financière validée pour l'Office, avec nos partenaires financiers
  - et la poursuite de la rationalisation de nos investissements de structure (comme pour la démarche de rationalisation des frais généraux), généralement financés sur fonds propres : l'objectif fixé étant de ramener progressivement l'enveloppe des investissements de structure en-dessous de 1,3 Millions d'€ par an (contre 1,8 Millions d'€ observés avant 2017). Les opérations spécifiques couvertes par des financements externes (subventions et emprunts) sont traitées en-dehors de ce cadrage, qui vaut pour les investissements de structure financés sur fonds propres.

- Les crédits à inscrire devront notamment couvrir les besoins découlant du Plan Pluriannuel de Travaux, le volet du PSP dédié au patrimoine existant. Ils couvriront également les besoins issus du PNRU2 définitivement validé avec Nantes Métropole, l'ANRU, Action-Logement et le Groupe Caisse des Dépôts (suite au Comité National d'Engagement du 24 septembre 2018).

  Ainsi et par comparaison avec les crédits dépensés en 2015 (référence avant le rattrapage de maintenance promis et réalisé et avant impact du PNRU2 et de l'intensification globale de la programmation des réhabilitations, conformément aux engagements pris vis-à-vis de nos Instances et conformément à la COM 2018-2021) :
  - l'enveloppe globale des crédits de réinvestissement dans le parc existant pourrait encore atteindre un volume financier supérieur à 60 Millions d'€, représentant quasiment un doublement par référence à 2016 (avant le rattrapage massif opéré).

- Enfin, dans l'attente des arbitrages définitifs de Nantes Métropole sur l'accompagnement financier de Nantes Métropole, pour la déclinaison 2027-32 de la convention de partenariat financier 2023-32 en cours, il est proposé de chiffrer les subventions exceptionnelles à inscrire en se référant à la jauge annuelle moyenne observée entre 2023 et 2026 pour ces aides exceptionnelles (considérant qu'au regard des besoins en forte progression de l'Office, cet accompagnement financier ne devrait pas être corrigé à la baisse) :
  - avec une quote-part de subvention d'exploitation soutenant les axes « proximité » et « tranquillité publique » de notre plan d'actions reconduite à 1,33 M€, a minima (le besoin annuel actuel est estimé à plus de 2 Millions d'€ par an)
  - une mobilisation de subventions d'investissement complémentaires actuellement fléchées sur les opérations de réhabilitation du PNRU2 ayant subi un net dépassement de prix de revient, selon un rythme annuel cohérent (cf consommation annuelle moyenne de l'enveloppe globale de 12,605 Millions d'€ prévue sur 2023-28)
  - ainsi qu'une émission 2027 de Titres Participatifs potentiels, en fonction des règles assouplies dans l'avenant 2026, en soutien au développement de logements sociaux en Maîtrise d'Ouvrage Directe, qui pourront être émis au titre de la programmation 2027 (d'autant que la CGLLS table dans son cahier des charges sur une nouvelle enveloppe minimale de 10 Millions d'€ de Titres participatifs à souscrire par NM).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

II.3) Soldes budgétaires 2027 escomptés :

Les résultats budgétaires projetés pour 2027 doivent être compatibles avec les contraintes d'équilibre budgétaire s'imposant à l'ensemble des Offices Publics de l'Habitat.

Au regard des contraintes de notre modèle économique et comme habituellement, il faudra que le Budget 2027 qui vous sera soumis lors du Conseil d'administration de décembre prochain permette d'afficher a minima :

- dans le Compte de Résultat prévisionnel : un Résultat pesant 3% des loyers (3,5 Millions d'€ visés a minima) et un Autofinancement Net supérieur pesant 5% des loyers (5,7 Millions d'€ visés a minima)
- et dans le Tableau de Financement : une mobilisation du Fonds de Roulement disponible, proportionnée au cumul de l'épargne courante dégagée et de la reconstitution des fonds propres attendue des ventes programmées.

La simulation de cadrage budgétaire 2027 réalisée selon les hypothèses proposées précédemment permet difficilement d'atteindre ces cibles budgétaires prudentielles mais nous misons sur l'efficience de notre procédure de construction budgétaire pour parvenir à sécuriser ces cibles.
(cf : tableaux de synthèse de la simulation de cadrage budgétaire 2027 ci-annexés)

Les tableaux à suivre détaillent les hypothèses proposées pour notre simulation de cadrage budgétaire 2027.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

	Rappel Clôture 2024	Rappel Clôture 2025	Vote du BP 2026	Proposition DOB 2027
Hypothèses conjoncturelles moyennes	IRL à +3,50% Livret A à 3,0% Inflation à 1,3%	IRL à +3,26% Livret A à 2,16% Inflation à 0,8%	IRL à +1,04% Livret A moyen à 1,58% Inflation à 1,6%	IRL à +1,15% Livret A moyen à 1,6% Inflation à 1,4% (avant révis°)

	Rappel Clôture 2024	Rappel Clôture 2025	Vote du BP 2026	Proposition DOB 2027
Hypothèses propres à NMH				
Politique de loyers	(var° de l'IRL)	(var° de l'IRL)	(var° de l'IRL)	(cf protocole CGLLS)
Evol° des loyers (logts, parkings & divers)	+3,5%	+3,26%	+1,04%	+1,5%
Réductions de Loyers de Solidarité	-7,43 M€	-6,23 M€	-7,4 M€	-5,1 M€
Péréquation des RLS	2,94 M€	2,94 M€	2,6 M€	1,6 M€
Plafonnement des loyers-logts à la relocation	reconduct°	reconduct°	reconduct°	reconduct°
Récupérations de charges				
Stabilisation de la récupération/coûts RH	16,6%	16,8%	17,0%	17,0%
Fiscalité & parafiscalité		(après régul°/dégrèvts QPV)		
Enveloppe dédiée à la TFPB (NR)	15,8 M€	15,8 M€	16,5 M€	17,5 M€
Dégrèvement de TFPB pour travx et valorosation des C2E	4,8 M€	7,6 M€	4,6 M€	4,0 M€
Maintien des dégrèvts de TFPB en QPV	3,5 M€	3,5 M€	3,6 M€	3,6 M€
Cotisation CGLLS principale	1,6 M€	1,6 M€	1,9 M€	1,6 M€
Taxation des +values de ventes HLM	reportée	reportée	reportée	reportée
Taux réduit de TVA à 10,0% (sauf nbreuses exceptions**)	5,5% ou 10,0%	5,5% ou 10,0%	5,5% ou 10,0%	5,5% ou 10,0%
Production de logements (familiaux)				
Nbre de logements locatifs neufs livrés (pesant/6 mois par hypo)	291 logts (dont 60 logts en A)	435 logts (avec AA identifiées)	320 logts (avec AA identifiées)	270 logts ML (avec AEB CDCH actée) (+ autres A/AA potentielles)
Nbre de logements réhabilités dans l'année (même hypothèse)	1 257 logts (dont 91 à la reloc°)	641 logts (dont 82 à la reloc°)	274 logts (dt ~100 à la reloc°)	380 logts potentiels RML (dt ~150 à la reloc°)
Ventes de logements & valorisation foncière				
Nbre de logts cessibles à l'unité	28 logts	37 logts	40 logts	40 logts a minima
(+values attendues sur la vente HLM)	(+value 3,6 M€)	(+value 4,6 M€)	(+value 4,9 M€)	(+value 5,0 M€)
+value sur accession-promotion (**)	0,2 M€	0,2 M€	0,6 M€	0,5 M€
et levier des cessions foncières				

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

	Rappel Clôture 2024	Rappel Clôture 2025	Vote du BP 2026	Proposition DOB 2027
Maîtrise du coût salarial (NR)				
Hausse en masse maximale du coût salarial NR	-2,82%	-2,82%	*+3,5%*	*+1,4% (inflat° projetée en l'état)*
Coût Salarial NR net (après rembts IJSS mais avant transferts)	23,15 M€	23,15 M€	*24,4 M€*	*24,7 M€*
. Yc intéresst budgétisé par prudence (niveau médian)	(net)	(net)	*(net)*	*(net)*
Maîtrise des frais généraux				
Cible maximale pour les frais généraux	5,0 M€	6,8 M€	*6,2 M€*	*6,8 M€*
		(dépasst : 0,6 M€)	*(objectif initial)*	*(objectif d'évolution maîtrisée)*
Maîtrise de la vacance financière				
Taux de vacance financière "logts" moyen sur l'année	4,5%	6,2%	*4,5%*	*3,5%*
Taux de vacance financière "stationnements"	*17,5%*	*25,2%*	*13,0%*	*20,0%*
				(25% - impact du nouveau PA)
Maîtrise du coût des impayés				
Coût net des impayés (ANV, AC & var° PCD)	1,4 M€	1,3 M€	*1,0 M€*	*1,2 M€*
			(impact/plan impayés)	*(impact/plan impayés)*
Optimisation de la dette financière				
Impact/réaménagements : lissage CDC 2018	-1,2 M€	-0,56 M€	*-0,39 M€*	*-0,2 M€*
Réaménagement 2020 de l'encours CDC	*-2,0 M€*	*-1,8 M€*	*-1,6 M€*	*-1,7 M€*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le 23/10/2026
ID : 044-274400027-20261023-CA_35_26-DE

	Rappel Clôture 2024	Rappel Clôture 2025	Vote du BP 2026	Proposition DOB 2027
Effort sur le patrimoine existant (rattrapage de maintenance entamé en 2017)				
		(+abondts except.)		
Crédits dédiés à l'Entretien Courant NR (sens "DIS")	4,1 M€	4,8 M€	***4,8 M€*** ***(dont 4,2 M€ en EC NR)***	***4,8 M€*** ***(dt 4,2 M€ en Entretien Courant NR)***
Crédits dédiés au Gros Entretien (6152)	6,3 M€	6,2 M€	***7,5 M€***	***7,2 M€***
Crédits dédiés aux améliorations (hors réha) (Renouvellements des Composants du Bâti)	19,8 M€	16,8 M€	***23,5 M€***	***en fonction de la programmation***
Maintenance NR consolidée	30,2 M€	30,2 M€	***45,7 M€***	***en fonction de la programmation***
Crédits dédiés au renouvellement urbain (réhabilitation, résidentialisation et démolition)	36,7 M€	36,7 M€ (forte montée en charge du PNRU2 & lissage progressif de la mce/RCB)	***38,4 M€***	***en fonction de la programmation*** ***(PNRU2 & autre…)***
Effort de développement (PSLA & HS compris)				
Crédits dédiés au développement	48,8 M€	55,2 M€	***75,6 M€***	***en fonction de la programmation***
Dont enveloppe dédiée aux acquisitions foncières	3,0 M€	2,3 M€	***8,0 M€***	***8,0 M€***

III – Conclusions

. Vu les articles R.421-16 et R.423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,
. Vu l'exposé qui précède.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Acte le Débat relatif aux Orientations Budgétaires 2027.

Cette délibération est adoptée à la majorité des personnes présentes et représentées :
- 2 abstentions : M. BERTIN et M. AUCANT,
- 25 voix pour.

Le 23 octobre 2026,

La Présidente du Conseil d'Administration
Aïcha BASSAL