



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le **mercredi 26 juin 2024**, le Conseil d'Administration s'est réuni à 9h30, en partie en présentiel et en partie par visioconférence, 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
Mme BENÂTRE (*jusqu'à 11h 47 – délibérations n° 3 à 14*)
Mme LEFRANC

Personnalités qualifiées :

Mme BROSSEAU
M. PETITEAU
Mme TRICOT
M. SENTENAC
Mme LEFEVRE

Membre désignée par l'UDAF :

Mme GUET

Membre désigné par la CAF :

M. DEPLANQUE

Membre désigné par Action Logement :

M. DEPENNE

Organisations syndicales :

Mme GANDON-TOURNEUX (CGT)
M. GUILLOU (CFDT)

Membres représentant les locataires :

Mme LE CORRE (CLCV)
Mme SALIMY (CSF)

Membres à voix consultative :

M. PATAY, Directeur Général,
M. GAUTRON, Secrétaire du CSE,

Participait en visioconférence :

Personnalité qualifiée :

Mme PIAU (*ayant donné pouvoir à Mme BROSSEAU pour les délibérations n° 7 et 9 et partir de la délibération n° 12*)

Étaient représentés :

Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) :

M. ASSEH ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO
M. PRAS ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO

Membre représentant une association d'insertion :

M. GENDRON ⇒ Pouvoir à Mme BASSANI

Membre représentant les locataires :

M. BERTIN (INDECOSA CGT) ⇒ Pouvoir à Mme GANDON-TOURNEUX

Excusés : Mme DAVID-LECOURT, M. GOURET, M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique

Assistaient à la séance :

M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles,
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 DANIEL, représentant le cabinet Fiducial Audit, Commissaire aux Comptes,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Conseil d'Administration

du 26 juin 2024

Délibération n° 08/24 DG

Objet : AFFECTATION DU RESULTAT 2023 DE NANTES METROPOLE HABITAT – BUDGET 1

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 RN issue des cessions de biens immobiliers continue à devoir être identifiée à part, ce qui s'avère indispensable, Nantes Métropole Habitat étant engagé dans un plan de ventes HLM ambitieux, tel que prévu dans notre Convention d'Utilité Sociale.
- 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 priorisés lors des affectations d'excédents continuent à couvrir les besoins de fonds propres du PSP (pour les montant affectés antérieurement, avant 2021).

- Le même schéma peut s'appliquer au Résultat hors SIEG, puisqu'aucune préconisation spécifique n'a été faite dans le cadre de la réforme comptable.

L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation. Les comptes annuels de l'exercice 2022, dont le détail a été tenu à votre disposition, font ressortir :

- ◆ L'exécution du Compte de Résultat 2023, **affichant un excédent de +4 520 737 Euros**
- ◆ Cet excédent se décompose ainsi, selon la nature des activités exercées en 2023 au regard du droit communautaire :
 - . **3 607 682 Euros** de Résultat Net découlant des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général du logement social (**SIEG**), sur le cœur de métier de l'Office
 - . **913 055 Euros** de Résultat Net découlant des activités exercées en dehors du champ du Service d'Intérêt Economique Général (situées dans le champ concurrentiel : **hors SIEG**).Pour rappel, il s'agit des activités potentielles suivantes de NMH, au vu de son périmètre actuel d'activité :
 - La location et la vente de logements PLI (de façon pleine et entière depuis 2020)
 - La location et la vente de locaux professionnels
 - La location de stationnements dans le secteur libre (lorsqu'ils n'ont pu être loués dans le champ du conventionnement)
 - La location de toitures et terrasses, pour les opérateurs de téléphonie
 - La vente ponctuelle de terrains, partiellement voués à la production de logements libres
 - Les ventes d'énergie
 - La gestion de syndic (activité lancée en 2023, dans le cadre de l'appui apporté par les équipes de NMH à la structure So Syndic, créée avec notre partenaire Harmonie Habitat)
 - Et le cas échéant (activités encore absentes sur 2023) : les prestations d'AMO et de conseil ainsi que des mandats de gestion de logements ou d'espaces verts complémentaires (lorsque ce n'est pas pour le compte d'une Collectivité Publique).

II – Conclusions

- . Vu l'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu l'exposé qui précède,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve,

L'affectation du résultat de l'exercice 2023 arrêté à la somme de : +4 520 737 Euros :

- Au compte 10685 « +values nettes de cessions immobilières » pour : 4 858 412 Euros (hors les cessions de terrains nus, y compris après démolition de bâtis), ces ventes relevant essentiellement du Résultat du SIEG (vente HLM hors PLI pour 4 701 607 Euros de plus-values (Compte 106851)) et aussi du Résultat Net hors SIEG (vente de 1 logement PLI pour 156 805 Euros de plus-values (Compte 106852)).

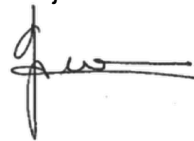
- Et au compte 10671 « Excédents d'exploitation affectés à l'Investissement », pour le solde de : 756 250 Euros, relevant des activités hors SIEG.
- Et au compte 10672 « Déficits d'exploitation affectés à l'Investissement », pour le solde de : - 1 093 925 Euros, relevant des activités SIEG.

Affectation des résultats - 2023	SIEG	Hors SIEG	Total
106851 SIEG - + Value Cession logts & terrains	4 701 607,12 €		
106852 H SIEG - + Value Cession Logts PLI & terrains		156 804,52 €	
Total Compte 10685	4 701 607,12 €	156 804,52 €	4 858 411,64 €
10671 SIEG - INVEST	- 1 093 924,95 €		
10672 H SIEG - INVEST		756 250,51 €	
Total compte 1067	-1 093 924,95 €	756 250,51 €	- 337 674,44 €
Résultat de l'exercice 2023	3 607 682,17 €	913 055,03 €	4 520 737,20 €

Cette affectation intégrale garantira la couverture des fonds propres restant à engager dans les opérations d'investissement locatif programmées, telles qu'elles ressortent du Plan Stratégique de Patrimoine de Nantes Métropole Habitat.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (21 voix).

Le 26 juin 2024



Le Président du Conseil d'Administration
Thomas QUERO