



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° 10/24 DG

Objet : AFFECTATION DU RESULTAT 2023 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 RN issue des cessions de biens immobilisiers 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 2023, dont le détail a été tenu à votre disposition, font ressortir :

- ♦ L'exécution du Compte de Résultat 2023, affichant **un excédent de 247 714 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 VDN étant propriétaire de ce parc).

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 247 714 Euros :

- **au compte 1067 : « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », afin de garantir le réinvestissement de ces fonds propres dans les opérations de remise à niveau du parc des Cités Communales, concertées avec le propriétaire (la Ville de Nantes).**

Pour rappel et depuis 2008, année de démarrage de la programmation convenue avec le propriétaire, 3,053 M€ ont été réinvestis dans les campagnes de remise à niveau du parc des Cités Communales. Et une tranche complémentaire de 1,74 M€ fortement axée sur le groupe Moulin des Carmes a été finalisée en début d'année 2022. Au total et à fin 2023, ce sont 5,5 M€ qui ont été réinvestis dans ce patrimoine depuis 1991, année de démarrage du mandat de gestion.

La subvention d'équilibre de 440 326 € apportée par la Ville de Nantes pour boucler le financement de cette dernière tranche d'investissements a permis de faire face aux besoins projetés sur 2019-2022.

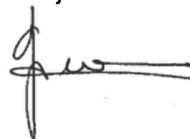
L'excédent 2023 a permis de couvrir les besoins de 2023 ainsi que les besoins 2024, tels qu'ils ressortent du budget voté. Mais il faudra revenir dès 2025 à un subventionnement intégral des investissements par la Ville de Nantes, dans l'attente des décisions attendues sur l'évolution du patrimoine des Cités Communales.

De fait, l'assèchement constaté des fonds propres contraint déjà à lisser les programmes d'investissement sur le parc des Cités Communales.

Ces modalités transitoires de subventionnement devront être précisées, entre les équipes de la Ville de Nantes et celles 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