



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le **mercredi 8 octobre 2025**, le Conseil d'Administration s'est réuni à 9h00, en partie en présentiel et en partie en 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,
Personnalités qualifiées : Mme BROSSEAU, Mme COUSSINET-NDIAYE, Mme DAVID-LECOURT, M. PETITEAU, M. SENTENAC, M. BORÉ,
Membre désigné par Action Logement : M. VERNEYRE,
Membre désignée par l'UDAF : Mme GUET,
Organisations syndicales : Mme GANDON-TOURNEUX (CGT), M. GUILLOU (CFDT),
Membres représentant les locataires : M. BERTIN (INDECOSA CGT), Mme LE CORRE (CLCV), Mme SALIMY (CSF), M. PELÉ (CGL),
Membres à voix consultative : M. PATAY, Directeur Général, M. GAUTRON, Secrétaire du CSE,

Participaient en visioconférence :

Elus représentant l'EPCI : Mme HAKEM (*de 9h34 à 10h41*), M. PRAS,
Personnalité qualifiée : Mme TRICOT,
Membre représentant une association d'insertion : M. GENDRON,
Membre à voix consultative : M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique (*de 9h22 à 9h46*),

Étaient représentées :

Elues représentant l'EPCI : Mme BENÂTRE (pouvoir à Mme BASSANI), Mme PIAU (pouvoir à M. QUÉRO),

Absent excusé : M. DEPLANQUE,

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 Général Adjoint RSE et Communication,
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Conseil d'Administration

du 08 octobre 2025

Délibération n° 33/25 DRF

Objet : DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR 2026

Considérant que :

I – Contexte du Débat d'Orientations Budgétaires

Depuis plusieurs années, l'Office a engagé un effort soutenu dans le cadre de sa contribution aux politiques sociales locales et déterminé dans la modernisation de son patrimoine et dans la nécessaire amplification de son développement.

Ces orientations stratégiques ont été confirmées et approfondies dans la feuille de route adoptée par la Gouvernance de l'Office, à la fin 2021 en étroite concertation avec notre Collectivité de rattachement, Nantes Métropole.

La déclinaison de cette feuille de route a été calée sur la période 2023-26, en fonction du niveau d'accompagnement financier de Nantes Métropole prévu pour cette même période, dans la convention de partenariat financier global 2023-32, déclinée de façon opérationnelle et budgétaire sur la période 2023-26.

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, sauf nouveaux changements significatifs induits par la prochaine Loi de Finances.

Le budget 2026 prendra en considération les orientations définies dans la convention d'accompagnement financier de Nantes Métropole (pour sa 1^{ère} déclinaison sur 2023-2026) et les orientations actualisées éventuelles du Conseil d'Administration.

Contexte économique et financier :

Pour rappel, la réforme du secteur HLM engagée par l'Etat à l'occasion des Lois de Finances votées depuis 2018 et approfondie dans la Loi ELAN, fait peser des incertitudes considérables et d'une ampleur également inédite sur le modèle économique des Organismes de Logement Social.

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 entre 2018 et 2024 sur les ressources de Nantes Métropole Habitat.

Les mesures d'accompagnement financier mises en place, 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 des allongements de prêts de 10 ans), se sont révélées nettement insuffisantes : avec un impact net des prélèvements ramené entre 3,8% et 5,5% (des mêmes loyers), sur la même période (données pour NMH).

En outre, les deux années de crise sanitaire inédite (entre mars 2020 et fin 2021), dont les effets se font sentir dans la durée, ont amplifié les effets de la crise économique et sociale constatée jusqu'alors, et ont donc constitué un facteur de déstabilisation supplémentaire pour les bailleurs sociaux : au travers des perturbations sur l'activité (avec une perte nette sur l'équilibre budgétaire 2020 d'environ 1,3% des loyers) et une accélération des impayés de l'ordre de 0,8 M€ (tendance qui n'a toujours pas pu être inversée, depuis lors).

L'impact de la crise sanitaire (outre cette hausse des impayés que nous tentons toujours d'enrayer) a pu être nettement mieux maîtrisé au cours de l'année 2021.

Une nouvelle contrainte majeure est apparue au début de l'année 2022, avec l'émergence de tensions inflationnistes historiques quant à leur rapidité et en partie, par leur ampleur.

Ce contexte inflationniste a fortement pesé sur les exercices 2022 à 2024, de même que sur l'essentiel de l'année courante.

Si l'inflation globale est en cours de stabilisation autour de 1% en France (+0,9% d'inflation moyenne sur un an, à la fin août), il faut souligner que les composantes des prix liées au coût de l'énergie, du bâtiment (les plus élevées) demeurent élevées et que les répercussions de l'inflation sur les taux d'intérêt ne se sont pas totalement dissipées. Ainsi, la hausse historique des taux d'intérêt qui a frappé très durement les acteurs économiques (conséquence indirecte de l'inflation) entre 2022 et 2025, a encore des effets marqués qui se prolongeront dans le temps, y compris sur l'exercice budgétaire 2026. En synthèse, les contraintes de notre modèle économique demeurent fortes, même en laissant de côté les prélèvements issus des Lois de Finances, avec :

- la poursuite de l'exposition très marquée du modèle économique des bailleurs sociaux aux composantes d'inflation les plus défavorables : avec la hausse historique des prix observée sur l'énergie (jusqu'à près de 30% sur certaines sources d'énergie) et 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).
- la quasi-disparition dès 2024 de l'effet atténuateur sur la hausse du coût de l'énergie du bouclier énergétique mis en place sur 2022-23, a empêché le ralentissement escompté sur les prix de l'énergie
- et la persistance d'un « mur d'intérêts » supporté par les acteurs économiques, plus particulièrement par les bailleurs sociaux :
 - o le Taux du Livret A (TLA) étant passé de 0,5% à 3,0% entre janvier 2022 et février 2024, cette jauge élevée impactant les échéances jusqu'en février 2025
 - o avec une inversion de tendance sur le TLA et plus globalement, sur les taux d'intérêt courts, à compter de février 2025 (passage du TLA de 3,0% à 2,4%) puis au 1^{er} août 2025 (le TLA descendant à 1,7%), qui permettra de voir reculer ce « mur d'intérêts » à partir de l'exercice budgétaire 2026, compte tenu de l'effet d'inertie habituel.

- Il reste que la jauge des taux d'intérêts est nettement supérieure aux jauges observées entre 2013 et 2022 et que les efforts d'investissement très marqués de ces dernières années ont généré une hausse importante de notre endettement.
- De fait, la baisse du taux de l'inflation ne profitera également que sur 2026 (et sur les Intérêts Courus Non-Echus à fin 2025), concernant les encours de dette indexés sur l'Indice des Prix à la Consommation.
- Enfin, les taux d'intérêts courts, affectant principalement nos lignes de trésorerie à Court Terme (pour le portage de notre Plan Stratégique de Patrimoine) ont certes reculé par rapport aux derniers plus hauts de 2008 et 2023, grâce aux baisses successives des taux d'intervention de la Banque Centrale Européenne mais les taux d'intérêt se sont néanmoins stabilisés à un niveau restant élevé, qui continue à pénaliser le financement de l'économie et le marché immobilier.

En définitive, l'effet cumulatif de ces chocs (prélèvements de l'Etat, tensions inflationnistes globales, forte hausse du coût de l'énergie et du bâtiment, hausse historique des taux d'intérêt, partiellement inversée seulement...) continue à fragiliser le modèle économique des bailleurs sociaux.

C'est dans cet environnement toujours très contraint et de plus en plus incertain qu'il est proposé de débattre des Orientations Budgétaires pour 2026 dans le prolongement des hypothèses travaillées depuis juillet dernier à l'occasion du cadrage budgétaire 2026, indépendamment de mesures nouvelles qui seraient inscrites dans la Loi de Finances initiale pour l'année prochaine.

Ce cadrage budgétaire 2026 a été préparé en fonction des orientations stratégiques de l'Office fixées par le Conseil d'Administration et des déclinaisons de ces orientations qui ont fait l'objet d'échanges approfondis avec les services de notre Collectivité de rattachement, Nantes Métropole.

Il se situe également en cohérence avec notre trajectoire financière à moyen-long terme, recalée plusieurs fois par an en lien avec la Fédération Nationale des OPH et en étroite concertation avec nos partenaires financiers-clé : Nantes Métropole, la Banque des Territoires (et possiblement, la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, sous réserve du plan de consolidation de notre plan d'investissements, en cours de négociation).

Les hypothèses de construction budgétaire débattues seront approfondies par les services de l'Office dans les prochaines semaines, pour parvenir à un projet de Budget Primitif 2026 respectant à la fois les orientations stratégiques finalement retenues et déclinées ainsi que les règles d'équilibre budgétaire minimal requises.

II – Argumentaire

Le Débat d'Orientations Budgétaires pour 2026 doit prendre en considération les dimensions suivantes :

- Les orientations stratégiques de l'Office :

Le budget à construire pour 2026 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 renforcés (avec une attention aux populations les plus fragiles),
- la nécessaire modernisation de notre patrimoine existant,

- l'intervention massive dans le cadre du programme national de rénovation urbaine actuel en cours (le PNRU 2),
- 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 ressources humaines et financières, 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 2026 :**

Au vu du contexte de réforme profonde du secteur et des incertitudes très marquées rappelées ci-avant impactant les activités de NMH, nos hypothèses de travail pour 2026 demeurent évolutives :

- **pour des raisons principalement externes :**
 - en fonction des dispositions qui découleront de la Loi de la Finances pour 2026, dans un contexte d'incertitude sans précédent et de recherche de marges de manœuvre supplémentaires dans le budget de l'Etat :
 - d'éventuels nouveaux revirements quant à la première baisse du barème des Réductions de Loyers de Solidarité (RLS), observée depuis août 2025 (avec effet rétroactif sur toute l'année). Cette baisse découle de l'engagement de réduire le prélèvement national sur l'APL destiné aux bailleurs sociaux de 1,3 Md€ à 1,1 Md€. Qu'en sera-t-il pour 2026 ? Dans l'incertitude, nous proposons une extrapolation 2026, en fonction des dernières tendances annoncées sur 2025...
 - D'éventuelles nouvelles évolutions du taux de TVA réduite grevant les interventions patrimoniales des bailleurs sociaux : nous avons également extrapolé les règles d'imposition prévalant actuellement pour la TVA.
 - Le niveau de prélèvement découlant des cotisations CGLLS, destinées à assurer le financement du mécanisme de péréquation entre bailleurs sociaux sur les RLS et du doublement prévu du budget de l'ANRU2 : rappelons notamment que la cotisation CGLLS principale a augmenté de près de 500% depuis 2016 (passant de 0,3 M€ en 2016 à 1,9 M€ en 2022), soit entre 1,4 et 1,6 M€ de hausse en masse ces dernières années. Un reflux a certes commencé à être observé sur la cotisation principale, à compter de 2023 (1,7 M€ projetés pour 2026).
 - voire de nouvelles coupes sur les APL (après la dernière réforme des APL, calculées de façon « contemporaine » depuis 2021, qui s'est révélée préjudiciable pour certains allocataires), en raison des mêmes contraintes budgétaires....

Pour rappel, les efforts pour absorber ce dispositif par le modèle économique des organismes de logement social tels que NMH a été, est et sera encore considérable dans les prochaines années, selon toute vraisemblance. L'incertitude est par ailleurs toujours aussi grande sur la pérennité du Fonds National d'Aide à la Pierre.

Rapporté à la masse des loyers 2017 (dernière année avant l'entrée en vigueur des RLS), le prélèvement « brut » supporté avant des mesures d'accompagnement trop partielles a pesé entre 9,3% des loyers avant RLS (en 2018) et 12,4% de ces loyers (en 2024). Il est espéré une baisse légère de ce prélèvement dès 2025 et les années suivantes : le taux de prélèvement des loyers étant potentiellement amené à se stabiliser autour de 10,6% des loyers (avant RLS), à compter de 2025.

Projection sur 2026 : (actual° à fin juin 2025)

Impact consolidé de la LF pour NMH (en M€), avec Clause de Revoyure 2020-22

Exercice : 2026

<u>Prélèvements</u>		<u>Mesures d'accompagnement</u>	
Gel des loyers	0,0		
RLS (avec abatt CR*)	6,3	Bonification BdT	0,0
Hausse de cotisations CGLLS \$	1,2		
Hausse de TVA (*)	2,0	Allongement CDC	0,4
Taxation des ventes HLM	0,0	Péréquation sur les RLS	2,6
Prélèvement total	9,5	Mesures d'accompant	3,1
Contribution nette =	-6,4		
Perte d'Autofinanc =	-4,4		

II.1) Orientations proposées pour le budget 2026 concernant l'exploitation :

Préalable : hypothèses économiques générales pour 2026

- Taux d'inflation : +1,6%, projection moyenne sur 2026 pour la CDC, la CGLLS et les Fédérations, en constatant le fort ralentissement de l'inflation (à 0,9% sur un an, à la fin août) et en prévoyant une petite marge de reprise. Ce sont principalement les facteurs d'incertitude internationale (tensions géopolitiques, droits de douane américains, instabilité politique en France et dans des Etats voisins...) qui invitent à cette prudence...
- Taux d'IRL : +1,04% (évolution annuelle constatée entre le 2^{ème} trimestre 2024 et le 2^{ème} trimestre 2025), applicable aux plafonds conventionnels de loyers et revalorisation plafond applicable aux loyers conventionnés facturés aux locataires en place, sauf nouvelles règles d'encadrement des loyers HLM, qui s'appliqueraient sur 2026.
- Taux du Livret A : +1,8% avec une légère marge prudentielle (soit la jauge fixée au 1^{er} août dernier, 1,7% majorée d'une petite marge de dégradation possible, en lien avec les incertitudes sur l'inflation et les taux d'intérêt courts). Ces projections seront possiblement revues d'ici la fin de l'année et le calage définitif du BP 2026, en fonction des dernières anticipations annoncées sur l'inflation et sur les taux d'intérêt, au vu de l'incertitude actuelle, particulièrement marquée, nationalement et internationalement.
- Taux moyen de progression de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties : +2,4% de BP à BP, incluant l'effet « bases » (indexé sur l'inflation projetée à 1,6%) et un effet « taux et autres effets » prudentiel de l'ordre de 0,8% ; l'impact des sorties d'exonérations étant encore négligeable pour 2026.
- Reconduction des dégrèvements de TFPB en QPV avec un taux de dégrèvement maintenu à 30% (dégrèvements annuels de l'ordre de 3,5 M€, d'après notre dernière estimation), 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 normalement ces dégrèvements jusqu'en 2030 inclus.

Orientations proposées sur les produits 2026 :

- Hausse générale des loyers pour 2026 :
 - +1,04%, niveau correspondant à la dernière revalorisation annuelle de l'IRL, indexation annuelle des loyers qui devrait permettre de limiter l'effet de ciseaux resté défavorable entre les fortes tensions toujours sensibles sur les intérêts et les coûts du bâtiment et de l'énergie, et l'évolution de notre ressource principale, les loyers.
- Reconduction du dispositif de plafonnement à la relocation des loyers des logements, sur l'ensemble du patrimoine.
- Prélèvement RLS sur la masse des loyers-logements estimé autour de 6,3 M€ (niveau équivalent aux RLS 2024 et 2025 sur 7 mois, minorées de la baisse du barème RLS observée sur 2025, dont les effets précis restent encore à vérifier et chiffrer précisément). Ce chiffrage sera affiné, si nécessaire, dans le projet de BP 2026.
- 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 3,0 M€, en tablant sur une stabilité des taux d'intérêts à CT et en lien avec une quasi-stagnation du Taux du Livret A (annoncé en moyenne à 1,8% sur 2026).
- 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 M€ le total des plus-values dégagées.
 - Ces projections tiennent bien compte du basculement en 2026 du modèle « BRS ancien » des ventes de logements situés hors QPV (environ la moitié du plan de ventes total), les ventes unitaires en QPV restant des ventes « classiques » (terrain compris). De fait, le travail de cadrage et de sécurisation du nouveau modèle économique de la vente en BRS ancien, réalisé cet été, devrait nous permettre de préserver les plus-values attendues dans notre modèle global.
- Mécanisme sectoriel de péréquation des RLS devant permettre de plafonner le prélèvement lié aux RLS 2026 à 4,5% des loyers, en fonction des engagements pris dans le Pacte d'Investissement : soit un lissage RLS de 2,6 M€, attendu pour 2026 (montant réduit proportionnellement au recul espéré sur les prélèvements RLS 2026).
- Rationalisation progressive de la vacance financière avec un taux plafond de 4,5%, correspondant à un premier palier de baisse, par référence à la jauge actuelle constatée (de plus de 6%). 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 publique insuffisante dans certains quartiers...Un plan d'actions est en cours de déploiement, afin de revenir progressivement au taux de vacance moyen de notre modèle économique (entre 3 et 3,5%).

Orientations proposées sur les charges 2026 :

- 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 Compte de Résultat d'environ 1,0 M€, niveau moyen visé dans notre modèle économique.
- 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 et au « bonus fidélité » : avec une enveloppe-cible de 11,0 M€ (contre 7,0 M€ de crédits réalisés en 2015-16), soit +60% d'effort de revalorisation depuis 2017. La décomposition de l'enveloppe entre EC et GE restera à préciser.
- Enveloppe consolidée de cotisation CGLLS estimée à 1,7 M€, 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 M€ en 2022).
- Evolution moyenne des frais généraux : stabilisation attendue par rapport à la jauge 2025, fortement dégradée en raison de la hausse importante subie sur plusieurs postes (assurances, coûts des copropriété, prestations d'accompagnement des projets...). Ce taux d'évolution très strict sera de nouveau conforme aux recommandations de la CDC et de la CGLLS, l'indexation annuelle des coûts de structure devant rester inférieure à l'inflation courante. Cette cible exigeante conduira à optimiser encore fortement les postes les plus « maîtrisables ». De fait, cette évolution contenue des frais généraux, en dépit de postes en hausse continue (coûts des syndicats de copropriété et des frais de sécurisation des sites) imposera donc de dégager de nouvelles économies sur nos frais de fonctionnement actuels, vers toujours plus d'efficacité.
- Poursuite du plan de correction des écarts concernant les effectifs et la masse salariale, après la remontée observée sur 2022 et les recommandations formulées par l'ANCOLS en 2023 : avec une hausse plafonnée à +1,6% du coût salarial Non-Récupérable par référence au budget 2025 (conformément aux recommandations de la CDC et de la CGLLS qui préconisent une indexation du coût salarial au plus sur l'inflation projetée sur 2026). Ce taux directeur très maîtrisé permettra néanmoins de préserver une politique salariale dynamique, grâce aux efforts marqués de rationalisation des effectifs de observés depuis 2017 et 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 les aider à absorber le choc des RLS, sont quasiment annulés à compter de 2025 : avec un lissage prévisionnel d'annuités tombant à 0,4 M€ en 2026, à comparer à une baisse moyenne d'annuités de 3,4 M€, 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) majorera de fait la dégradation de l'Autofinancement Net sur l'exercice 2026.
 - Les divers réaménagements de dette négociés ces dernières années (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 permettre de dégager encore près de 2 M€ de marge.

II.2) Orientations proposées pour le budget 2026 concernant l'investissement :

- La jauge du plan d'investissements à inscrire pour 2026 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) : avec un taux directeur de baisse de 10%/an (hors impact des projets non-récurrents), l'objectif fixé étant de ramener progressivement l'enveloppe des investissements de structure en-dessous de 1,3 M€ par an (contre 1,8 M€ observés avant 2017).
- 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 atteindre un volume financier de 58 M€, représentant un effort de 29 M€ (soit un doublement), par référence à 2016, avant le rattrapage massif opéré.
- Enfin, l'accompagnement financier de Nantes Métropole découlant de la déclinaison 2023-26 de la convention de partenariat financier 2023-32 signée en juillet 2023, sera logiquement intégré dans le projet de BP 2026, s'agissant :
 - de la quote-part de subvention soutenant les axes « proximité » et « tranquillité publique » de notre plan d'actions (1,33 M€ fixés forfaitairement)
 - de la part mobilisable en 2026 des subventions complémentaires fléchées sur opérations de réhabilitation du PNRU2 affectées par un dépassement de prix de revient (enveloppe globale de 12,605 M€ mobilisable à l'opération d'ici la fin 2027)
 - et des Titres Participatifs, sur le développement de logements sociaux en Maîtrise d'Ouvrage Directe, qui pourront être émis au titre de la programmation 2026 (dans le cadre de l'enveloppe globale de 10 M€, mobilisable d'ici la fin 2027 (compte tenu du décalage d'un an entre programmation et financement).

II.3) Soldes budgétaires 2026 escomptés :

Les résultats budgétaires projetés pour 2026 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 2026 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 M€ visés a minima) et un Autofinancement Net supérieur pesant 5% des produits de référence (5 M€ 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 2026 réalisée selon les hypothèses proposées précédemment permet difficilement d'atteindre ces cibles budgétaires prudentielles mais nous misons sur l'efficacité de notre procédure de construction budgétaire pour parvenir à sécuriser ces cibles. (cf : tableaux de synthèse de la simulation de cadrage budgétaire 2026 ci-annexés)

Les tableaux à suivre détaillent les hypothèses proposées pour notre simulation de cadrage budgétaire 2026.

	Rappel Clôture 2023	Rappel Clôture 2024	Vote du BP 2025	Proposition OB 2026
Hypothèses conjoncturelles moyennes	IRL à +3,6% TLA à 2,92% IPCh à 3,7%	IRL à +3,50% TLA à 3,0% IPCh à 1,3%	IRL à 3,26% TLA moyen à 2,96% IPCh à 2,2%	IRL à 1,04% TLA moyen à 1,8% IPCh à 1,6%

	Rappel Clôture 2023	Rappel Clôture 2024	Vote du BP 2025	Proposition OB 2026
Hypothèses propres à NMH				
Politique de loyers	(var° de l'IRL minorée)	(var° de l'IRL)	(var° de l'IRL)	(var° de l'IRL)
Evol° des loyers (logts, parkings & divers)	+2,90%	+3,5%	+3,26%	+1,04%
Réductions de Loyers de Solidarité	-7,10 M€	-7,43 M€	-7,0 M€	-6,3 M€
Péréquation des RLS	2,96 M€	2,94 M€	3,1 M€	2,6 M€
Plafonnement des loyers-logts à la relocation	reconduct°	reconduct°	reconduct°	reconduct°
	idem	idem	idem	idem
Récupérations de charges				
Stabilisation de la récupération/coûts RH	17,4%	16,6%	17,0%	17,0%
Fiscalité & parafiscalité				
Dégrèvement de TFPB pour travx et valor° des C2E	3,70 M€	4,8 M€	3,2 M€	3,5 M€
Maintien des dégrèvs de TFPB en QPV	3,3 M€	3,5 M€	3,5 M€	3,6 M€
Cotisation CGLLS principale	1,7 M€	1,6 M€	1,6 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)	279 logts (dont 47 logts en AA)	291 logts (dont 60 logts en A)	325 logts (avec AA identifiées)	312 logts a minima (+ A/AA potentielles)
Nbre de logements réhabilités dans l'année (même hypothèse)	791 logts (dont 270 à la reloc°)	1 257 logts (dont 91 à la reloc°)	1 127 logts (dt ~150 à la reloc°)	613 logts (dt ~150 à la reloc°)
Ventes de logements & valorisation foncière				
Nbre de logts cessibles à l'unité	44	28	40 logts	40 logts a minima
(+value attendues sur la vente HLM)	(+value 4,6 M€)	(+value 3,6 M€)	(+value 4,9 M€)	(+value 5,0 M€)
+value sur accession-promotion (**)	0,0 M€	0,2 M€	0,6 M€	0,4 M€
let levier des cessions foncières				

	Rappel Clôture 2023	Rappel Clôture 2024	Vote du BP 2025	Proposition OB 2026
Maîtrise du coût salarial (NR)				
. Avec intéressement (réimputé au cpte 64 à c/juin 2022)				
Hausse en masse maximale du coût salarial NR	-2,42%	-2,82%	+3,5%	<i>f° de l'IPC projeté sur 2026 (1,6%)</i>
Coût Salarial NR net (après rembts IJSS)	23,83 M€	23,15 M€	24,0 M€	24,4 M€
. Yc intéressement budgétisé par prudence (niveau médian)	(net)	(net)	(net)	(net)
Maîtrise des frais généraux				
Cible maximale pour les frais généraux	4,73 M€	5,0 M€	6,2 M€ (+12,2% sur la cible)	6,2 M€ (meilleure perf + effet assurances/copros)
Maîtrise de la vacance financière				
Taux de vacance financière "logts" moyen sur l'année	3,5%	4,5%	2,8%	cible à 4,5% (a maxima)
Taux de vacance financière "stationnements"	17,0%	17,5%	13,0%	13,0%
Maîtrise du coût des impayés				
Coût net des impayés (ANV, AC & var° PCD)	1,26 M€ (effets cumulés)	1,34 M€ (effets cumulés)	1,0 M€ (impact/plan impayés)	1,0 M€ (impact/plan impayés)
Optimisation de la dette financière				
Impact/réaménagements : lissage CDC 2018	-3,4 M€	-1,2 M€	-0,56 M€	-0,39 M€
Réaménagement 2020 de l'encours CDC	-2,0 M€	-2,0 M€	-1,8 M€	-1,6 M€
Réaménagement 2024/25 de l'encours CDC (non-intégré à date)			-0,4 M€	-2,8 M€
Autres projets à l'étude			-0,03 M€	-0,03 M€

	Rappel Clôture 2023	Rappel Clôture 2024	Vote du BP 2025	Proposition OB 2026
Effort sur le patrimoine existant (rattrapage de maintenance entamé en 2017)				
Crédits dédiés à l'Entretien Courant NR (sens "DIS")	4,1 M€	4,1 M€	4,0 M€	4,2 M€
Crédits dédiés au Gros Entretien (6152)	6,8 M€	6,3 M€	6,8 M€	6,8 M€
Crédits dédiés aux améliorations (hors réha) (Renouvellements des Composants du Bâti)	27,1 M€	19,8 M€	34,9 M€ (dt effet report de 12,9 M€)	en f° de la prog°
Maintenance NR consolidée	38,0 M€	30,2 M€	45,7 M€	en f° de la prog°
Crédits dédiés au renouvellement urbain (réhabilitation, résidentialisation et démolition)	35,8 M€ (forte montée en charge du PNRU2 & lissage progressif de la mce/RCB)	36,7 M€	38,4 M€ (montée en charge du PNRU2 & lissage progressif/RCB)	en f° de la prog° (montée en charge du PNRU2 & lissage progressif/RCB)
Effort de développement (PSLA & HS compris)				
Crédits dédiés au développement	48,8 M€	55,2 M€	75,6 M€	en f° de la prog°
Dont enveloppe dédiée aux acquisitions foncières	3,0 M€	2,3 M€	8,0 M€	8,0 M€

III – Conclusions

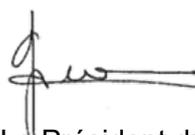
- . Vu les articles R.421-16 et R.423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu l'exposé qui précède.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Acte le Débat relatif aux Orientations Budgétaires 2026.

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

Le 8 octobre 2025,



Le Président du Conseil d'Administration
Thomas QUÉRO

Orientations Budgétaires 2026 / Compte de Résultat prévisionnel synthétique : budget principal

PC, structure des SIG et maquettes budgétaires à actualiser/BP 2026, suite réformes comptable (cadre 2025 reconduit par défaut : pour comparabilité & en attendant les derniers textes)

CHARGES				PRODUITS					
Intitulé Montants en k€	OB 2026 en k€ <i>(m3)</i>	BP 2025 en k€	Variation Nominale	Variation en %	Intitulé Montants en k€	OB 2026 en k€ <i>(m3)</i>	BP 2025 en k€	Variation Nominale	Variation en %
Achats (hors stocks immobiliers)	13 158 k€	12 598 k€	560 k€	4,45%	Produits Locatifs	153 661 k€	151 365 k€	2 297 k€	1,52%
Fluides-Energie	12 556 k€	11 996 k€	560 k€	4,67%	Loyers	106 868 k€	107 364 k€	-496 k€	-0,46%
Autres Achats	602 k€	602 k€	0 k€	0,00%	Récupération de Charges	37 166 k€	36 556 k€	610 k€	1,67%
Prestations de Service	38 800 k€	38 032 k€	768 k€	2,02%	Autres locations & ventes d'énergie	2 383 k€	2 114 k€	269 k€	12,73%
Entretien et Réparations	15 086 k€	14 711 k€	375 k€	2,55%	Prestations de Services	864 k€	813 k€	51 k€	6,30%
dont : EC	4 891 k€	4 703 k€	188 k€	4,00%	Ventes immobili. nettes (prom's/access*)	6 380 k€	4 518 k€	1 862 k€	41,21%
GE	6 840 k€	6 706 k€	134 k€	2,00%					
Contrats de Maintenance	3 355 k€	3 302 k€	53 k€	1,60%					
Autres Prestations de Services	23 714 k€	23 321 k€	393 k€	1,69%					
Impôts et Taxes hors Personnel	20 511 k€	20 032 k€	479 k€	2,39%	Subventions d'Exploitation	1 380 k€	1 550 k€	-170 k€	-10,97%
TFPB	16 495 k€	16 108 k€	387 k€	2,40%	Rembts/Personnel et mutual® des FP	5 882 k€	5 142 k€	741 k€	14,40%
TEOM	3 955 k€	3 862 k€	93 k€	2,40%	Autres Produits	6 619 k€	6 466 k€	153 k€	2,36%
Autres	62 k€	62 k€	0 k€	0,00%	Produits d'Exploitation : 70 à 75	167 310 k€	164 352 k€	2 959 k€	1,80%
Charges de Personnel	30 082 k€	29 611 k€	471 k€	1,59%	Produits Financiers : 76	3 000 k€	3 285 k€	-285 k€	-8,68%
Admissions en Non-Valeurs, autres charges	933 k€	933 k€	0 k€	0,00%					
Charges d'Exploitation : 60 à 65	103 184 k€	101 206 k€	1 979 k€	1,95%	Produits Exceptionnels : 77	16 675 k€	28 247 k€	-11 572 k€	-40,97%
Charges Financières : 66	27 146 k€	32 386 k€	-5 240 k€	-16,18%	Produits Nets sur Actifs Cédés	7 000 k€	12 127 k€	-5 127 k€	-42,28%
Charges Exceptionnelles : 67	9 570 k€	18 219 k€	-8 649 k€	-47,47%	Reprises de Subventions	4 475 k€	4 120 k€	355 k€	8,62%
					Autres Produits Exceptionnels	5 200 k€	12 000 k€	-6 800 k€	-56,67%
Amortissements/Provisions : 68	42 907 k€	41 064 k€	1 843 k€	4,49%	Amortissements/Provisions: 78	4 297 k€	4 235 k€	62 k€	1,46%
Amortissements	38 565 k€	36 605 k€	1 960 k€	5,35%	PGE	1 700 k€	1 708 k€	-8 k€	-0,47%
PGE	1 600 k€	1 708 k€	-108 k€	-6,35%	Provision Créances Doubteuses	1 810 k€	1 740 k€	70 k€	4,02%
Créances Doubteuses	1 810 k€	1 814 k€	-4 k€	-0,22%	Provision Risques et Charges	787 k€	787 k€	0 k€	0,00%
Provision RC	150 k€	150 k€	0 k€	0,00%	Provisions Financières	0 k€	0 k€	0 k€	#DIV/0!
Autres Charges : 686 + 71	0 k€	0 k€	0 k€	#DIV/0!	Transfert de Charges : 79	984 k€	971 k€	13 k€	1,30%
Production stockée	8 104 k€	6 466 k€	1 638 k€	25,33%	Frais de portage immobilisés : 7222	2 000 k€	2 000 k€	0 k€	0,00%
Charges totales	191 211 k€	199 341 k€	-8 130 k€	-4,08%	Produits totaux	194 366 k€	203 350 k€	-8 984 k€	-4,42%
RESULTAT NET "plancher"	3 155 k€	4 008 k€							
CAF BRUTE "plancher"	32 690 k€	32 401 k€							
CAF NETTE "plancher"	5 540 k€	6 456 k€							
RATIO D'AUTOFI LEGAL "plancher"	4,6%	5,5%							
Total équilibré du CR	194 366 k€	203 350 k€	-8 984 k€	-4,42%	Total équilibré du CR	194 366 k€	203 350 k€	-8 984 k€	-4,42%

(1ère estim' dans le cadre comptable 2025)

RE en % des loyers
 FN en % des loyers
 CAF nette en % des loyers

OB 2026
 0,33%
 2,95%
 5,18%

BP 2025
 0,39%
 3,73%
 6,01%

> 3,0% en moyenne MLT (sur les produits de référence)



Orientations Budgétaires 2026 / Tableau de Financement prévisionnel : budget principal

Imputations Budgétaires	Intitulé Montants en k€	Emplois			Ressources				
		OB 2026 en k€	BP 2025 en k€	Variation Nominale	Variation en %	OB 2026 en k€	BP 2025 en k€	Variation Nominale	Variation en %
	Emplois/Ressources								
	Solde net / Amortissements Financiers								
13	Remboursement des Subventions, Subventions en annuités	30 460 k€	36 948 k€	-6 488 k€	-17,56%	710 k€	705 k€	5 k€	0,71%
16	Remboursement des Emprunts / Emprunts nouveaux (\$)	0 k€	0 k€	0 k€	#DIV/0!				
165	DG des locataires Décaissés / Encaissés	29 950 k€	36 443 k€	-6 493 k€	-17,82%	710 k€	705 k€	5 k€	0,71%
16	Opérations de Refinancement	510 k€	505 k€	5 k€	0,99%	0 k€	0 k€	0 k€	#DIV/0!
	Solde / Invts Locatifs								
23	Dépenses d'investissements sur patrimoine (hors promotif/access°)	123 000 k€	142 638 k€	-19 638 k€	-13,77%	107 500 k€	127 509 k€	-20 009 k€	-15,69%
	dont :								
	Renouvellement Urbain	123 000 k€	142 638 k€						
	Développement	40 000 k€	38 578 k€	1 422 k€	3,69%				
	Autres Améliorations Programmées	65 000 k€	69 100 k€	-4 100 k€	-5,93%				
		18 000 k€	34 960 k€	-16 960 k€	-48,51%				
		(PSP moy)							
	Financements								
	Apports et dotations								
	Subventions								
	Emprunts								
	Financement de l'avance de trésorerie (crédits-relais)								
	Solde / Invts de Structure								
20 et 21	Crédits / Informatique-téléphonie (Logiciels, Matériels, aménagts)	1 300 k€	1 403 k€	-103 k€	-7,34%	0 k€	0 k€	0 k€	#DIV/0!
21	Crédits / Logistique (Bâtiments, Matériels et Transport)	900 k€	910 k€	-10 k€	-1,10%				
21	Crédits / Bureautique	100 k€	108 k€	-8 k€	-7,41%				
23	Bâtiments Administratifs	20 k€	11 k€	9 k€	81,82%				
27	Immobilisations financières	280 k€	289 k€	-9 k€	-3,11%				
	Remboursement des emprunts / Emprunts	0 k€	85 k€	-85 k€	-100,00%				
		0 k€	0 k€	0 k€	#DIV/0!				
	Solde / Mouvements Comptables								
168 et 48	Solde/Intérêts Compensateurs et de Préfinancement	0 k€	0 k€	0 k€	#DIV/0!	39 690 k€	44 521 k€	-4 831 k€	-11,82%
775	Produits de cession d'actifs	0 k€	0 k€	0 k€	#DIV/0!	0 k€	0 k€	0 k€	#DIV/0!
	Capacité d'AutoFinancement prévisionnelle								
	Total du Tableau de Financement	154 760 k€	180 989 k€	-26 229 k€	-14,49%	147 900 k€	172 735 k€	-24 835 k€	-16,81%
		OB 2026	BP 2025						
	SOLDE/FONDS DE ROULEMENT	-6 860 k€	-8 254 k€						
	Total équilibré du Tableau de Financement	154 760 k€	180 989 k€	-26 229 k€	-14%	154 760 k€	180 989 k€	-26 229 k€	-16,91%

Envoyé en préfecture le 10/10/2025
 Reçu en préfecture le 10/10/2025
 Publié le 10/10/2025
 ID : 044-274400027-20251008-CA_33_25-DE



NANTES METROPOLE HABITAT :

03/10/2025