



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le **mercredi 24 juin 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, Mme BIR, Mme BURGAUD (*jusqu'à 16h56, puis représentée par M. JOUIN pour les délibérations n°24 à 32*), Mme BLUMENTAL, M. AUCANT, Personnalités qualifiées : M. BORÉ, Mme GUET, Mme HAKEM, Mme COUSSINET-NDIAYE, Mme GANDON-TOURNEUX, Représentants des locataires : M. BERTIN (INDECOSA CGT), Mme LE CORRE (CLCV), M. PELÉ (CGL), Représentants du personnel : Mme LE MOINE, M. GAUTRON, M. PAYET, M. BENZEKRI, Membre à voix consultative : M. PATAY, Directeur Général.

Étaient représentés :

Elus représentant l'EPCI : M. BOUTHOLEAU (pouvoir à Mme BLUMENTAL), M. BESSEYRE (pouvoir à M. BORÉ), Mme BOURGEAIS (pouvoir à Mme BURGAUD *jusqu'à son départ à 16h56 – délibération n°23 incluse*), Personnalités qualifiées : Mme SALIMY (pouvoir à Mme GUET), M. GUILLLOU (pouvoir à Mme GANDON-TOURNEUX), Mme DAVID-LECOURT (pouvoir à Mme BASSAL). Représentant d'une association pour l'insertion : M. GENDRON (pouvoir à Mme BASSAL)

Absents excusés : Mme DOUSSET, M. DEPLANQUE, Mme CONAN (CNL), M. BARDY (CSF), M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique

Assistaient à la séance :

Mme BOIDIN-LAHLLOU, 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 AGEZ, Commissaire aux Comptes (cabinet Fiducial),
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme ROBION, Directrice de la Gestion Locative et des Politiques Sociales,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Conseil d'Administration

du 24 juin 2026

Délibération n° 18/26 DG

Objet : AFFECTATION DU RESULTAT 2025 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 est exigé notamment :

- de distinguer 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 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.
- Les modalités d'affectation des Résultats Nets annuels s'en trouvent modifiées depuis 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).
 - o 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 2025, **affichant un excédent de 891 311,70 Euros** (très légèrement inférieur à l'excédent 2024 de 966 284,79 Euros).
- ♦ Cet excédent se décompose ainsi, selon la nature des activités exercées en 2025 au regard du droit communautaire :

. **+94 964,28 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 : résultat en baisse, au vu des prélèvements massifs supportés sur notre modèle économique, de l'impact des risques locatifs supportés et de la hausse marquée des frais généraux contraints (coût des assurances, de l'informatique, du surgardiennage et des syndicats de copropriété), pour l'essentiel.

. **+796 347,42 Euros** de Résultat Net découlant des activités exercées en dehors du champ du Service d'Intérêt Economique Général (donc situées dans le champ concurrentiel : **hors SIEG**) : résultat jouant le rôle principal dans la rentabilité 2025.

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 Locatifs Intermédiaire (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 syndicat (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 absentes sur 2025) : 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 2025 arrêté à la somme de : +891 311,70 Euros :

- **Au compte 10685 « +values nettes de cessions immobilières » pour : 6 098 730,94 Euros, ces ventes relevant essentiellement du Résultat du SIEG, en lien avec la vente HLM et d'autres ventes de foncier pour 5 969 793,69 Euros de plus-values (Compte 106851)) mais aussi du Résultat Net hors SIEG (vente de fonciers dédiés à des activités hors SIEG), pour 128 937,25 Euros de plus-values (Compte 106852).**

- au compte 10671 « Excédents d'exploitation affectés à l'Investissement », pour le solde de : 667 410,17 Euros, relevant des activités hors SIEG (hors ventes).
- et au compte 10672 « Déficits d'exploitation affectés à l'Investissement », pour le solde de :
- 5 874 829,41 Euros, relevant des activités SIEG (en lien principal avec les prélèvements supportés dans le cadre de notre modèle économique et les autres chocs supportés par le modèle).

Affectation des résultats - 2025	SIEG	Hors SIEG	Total
106851 SIEG - + Value Cession logts & terrains	5 969 793,69 €		
106852 H SIEG - + Value Cession Logts PLI & terrains		128 937,25 €	
Total Compte 10685	5 969 793,69 €	128 937,25 €	6 098 730,94 €
10671 SIEG - INVEST	-5 874 829,41 €		
10672 H SIEG - INVEST		667 410,17 €	
Total compte 1067	-5 874 829,41 €	667 410,17 €	-5 207 419,24 €
Résultat de l'exercice 2025	94 964,28 €	796 347,42 €	891 311,70 €

Cette affectation intégrale contribuera à la couverture des fonds propres restant à engager dans les opérations d'investissement locatif programmées dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine de Nantes Métropole Habitat.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (25 voix).

Le 24 juin 2026



La Présidente du Conseil d'Administration
Aïcha BASSAL