



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° 20/26 DG

Objet : AFFECTATION DU RESULTAT 2025 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 est demandé 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 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).
- 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 (PSP)
 - 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 PSP,
 - 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).

Les comptes annuels de l'exercice 2025 des Cités Communales, dont le détail a été tenu à votre disposition, font ressortir :

- ♦ L'exécution du Compte de Résultat 2025, qui affiche **un excédent de 136 891,52 Euros**.

- ♦ Cet excédent relève intégralement des activités du Service d'Interet Economique General du logement social (SIEG), en droit communautaire,
- ♦ en l'absence de toute cession immobilière (la Ville de Nantes étant propriétaire de ce parc).

II – Conclusions

- . Vu l'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu la convention de mandat de gestion signée le 31 décembre 1990 entre la Ville de Nantes et l'Office,
- . Vu l'exposé qui précède,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve :

L'affectation du résultat de l'exercice 2025 du mandat de gestion des Cités Communales confié par la Ville de Nantes, arrêté à la somme de +136 891,52 Euros, au compte 1067 : « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement », afin de garantir le réinvestissement de ces fonds propres dans les opérations de rénovation du parc des Cités Communales, à convenir avec le propriétaire (la Ville de Nantes).

Affectation des résultats des CC - 2025	SIEG	Hors SIEG	Total
106851 SIEG - + Value Cession logts & terrains	- €		
106852 H SIEG - + Value Cession Logts PLI & terrains		- €	
Total Compte 10685	- €	- €	- €
10671 SIEG - INVEST	136 891,52 €		
10672 H SIEG - INVEST		- €	
Total compte 1067	136 891,52 €	- €	136 891,52 €
Résultat de l'exercice 2025	136 891,52 €	- €	136 891,52 €

Cet excédent 2025 a permis de couvrir les besoins de fonds propres de l'exercice clos et devrait permettre de couvrir tout ou partie des besoins de fonds propres qui ressortent du budget voté pour 2026.

Pour les réinvestissements complémentaires (notamment à Moyen-Long Terme) et dans le cadre fixé par la convention de gestion actuelle, il faudra certainement réintroduire le mécanisme de subventionnement très majoritaire des nouveaux investissements par le mandant et le délégataire des aides à la pierre.

Les besoins de fonds propres futurs dépendront des choix stratégiques opérés de concert par le mandat et le mandataire, pour le devenir des groupes immobiliers des Cités Communales.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (24 voix), Mme COUSSINET-NDIAYE ne prenant pas part au vote en raison de sa délégation d'élue municipale.

Le 24 juin 2026



La Présidente du Conseil d'Administration
Aïcha BASSAL