



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

24 Juin 2026

Délibération n° 30/26 DGAHP

Objet : ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE VENTE, OBJECTIFS DU PLAN DE VENTE 2026 ET APPRECIATION DES RESULTATS 2025

Considérant que,

I – Contexte

Nantes Métropole Habitat a inscrit son plan de vente, ainsi que les principes de sa stratégie globale d'accèsion à la propriété dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2019-2024, prorogée par avenant jusqu'au 31 décembre 2027.

En complément, l'article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) précise que :

*« Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur **les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus l'année précédente**, au regard du nombre de logements mis en commercialisation ».*

II – Les orientations de la politique de vente

La vente HLM constitue un enjeu politique et social important pour les organismes de logement social.

Elle est un **outil indispensable à l'équilibre des territoires** avec :

- La possibilité pour les ménages du parc HLM de bénéficier d'un parcours résidentiel,
- La diversité de l'offre d'habitat sur un quartier concourant à la mixité sociale des territoires.

La vente HLM a donc différents objectifs :

- Répondre aux **demandes d'accèsion sociale à la propriété** souhaitées par les ménages, dans le respect des lois SRU et ELAN,
- Garantir **les conditions d'acquisition sécurisée pour les ménages** avec notamment des garanties de rachat et une politique de prix de vente adaptée aux ménages.

En sus des objectifs sociaux, la vente HLM doit aussi permettre de reconstituer le potentiel financier de l'Office afin de poursuivre la politique de modernisation patrimoniale et de développement du patrimoine sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Les critères d'éligibilité des logements à la vente sont ceux issus du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole :

- Être construits depuis plus de 10 ans,
- Disposer de diagnostics de Performance Énergétique $\leq E$,
- Répondre aux normes minimales d'habitabilité,
- Garantir, pour les biens en copropriété, l'absence de travaux sur les parties communes, clos/couvert dans les 10 ans qui suivent la 1ère mise en vente,
- Être situés géographiquement dans une zone PLH.

Les critères internes suivants viennent compléter le dispositif légal de la vente avec :

- Diversité géographique des groupes mis en vente,
- Gestion de mise en copropriété simplifiée,
- Des ensembles immobiliers permettant de reconstituer les fonds propres.

Depuis le 1^{er} Janvier 2019, la loi ELAN et le PLH imposent des critères pour les acquéreurs :

- Des conditions de ressources,
- L'achat réservé à la résidence principale,
- Pour le locataire occupant, présence supérieure à deux ans dans le logement obligatoire, avant l'acquisition.

III – Objectifs en nombre de logements à vendre en 2026

Le stock actuel de logements commercialisables est de **846 logements**.

Dans le cadre de la CUS, Nantes Métropole Habitat avait défini un objectif de vente de 60 à 80 logements par an pour la période 2019-2024. Le Plan Stratégique de Patrimoine de l'office, validé en 2025, a revu cet objectif de 40 à 50 ventes par an. Cet objectif tient compte de la conjoncture immobilière et de la capacité financière des acquéreurs ciblés.

Cet objectif de vente a pour objet de contribuer au modèle économique de l'Office par la reconstitution des fonds propres.

Le chiffre d'affaires attendu pour 2026 est de **6 000 000 €** avec **une plus-value de 4 960 000 €**.

IV – Résultats obtenus en 2025

Nantes Métropole Habitat a procédé à la vente de **37 logements** (32 logements collectifs et 5 individuels) en 2025 :

- 1 vente à l'occupant ou descendants de logements du parc NMH,
- 8 ventes de logements vacants à des locataires de NMH,
- 11 ventes de logements vacants à des locataires du parc social du département,
- 17 ventes de logements vacants à des tiers.

Pour un chiffre d'affaires de **5 496 600 €** et **une plus-value de 4 560 523 €**.

54 % des acquéreurs sont locataires du parc social, dont **45 %** du parc de Nantes Métropole Habitat, ce qui répond à l'ambition commune de Nantes Métropole et de l'Office d'offrir un parcours résidentiel aux locataires.

V – Vente HLM classique et vente en BRS ancien

NMH a obtenu fin 2025, en réponse aux objectifs locaux de politique de l'habitat et dans le cadre d'une démarche interbailleurs, un agrément d'Office Foncier Solidaire pour la vente de logements anciens en bail réel solidaire (BRS). Il s'agit de garantir un parc de logements en accession sociale à la propriété pérenne, maintenu abordable financièrement sur le long terme, avec un foncier maîtrisé par NMH agréé OFS.

La vente HLM se fait de manière classique ou en BRS, selon le cas :

- Les résidences déjà mises en vente HLM classique restent sous ce dispositif ;
- Les nouvelles résidences mises en vente en QPV le sont en vente HLM classique ;
- Une mobilisation de la vente HLM en BRS pour les nouvelles mises en vente en zones hors QPV.

VI – Conclusions

- . Vu l'article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu la Convention d'Utilité Sociale approuvée au Conseil d'Administration du 26 Juin 2019, et prorogée jusqu'au 31 décembre 2027 par la délibération n° xx-26 du présent Conseil d'Administration,
- . Vu l'exposé qui précède,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE

Approuve,

- Les orientations stratégiques de la vente, les objectifs en nombre de logements vendus sur 2026, et les résultats des ventes HLM sur 2025.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes et représentées (24 voix).

Le 24 juin 2026,



La Présidente du Conseil d'Administration
Aïcha BASSAL