

Présidence
Direction générale

Monsieur Luc HERITIER
Président de la Chambre Régionale
des Comptes des Pays de la Loire
25, rue Paul Bellamy
B.P. 14119
44041 Nantes Cedex 01

Ns/réf. : 2025-10-MP/FN

Nantes, 24 octobre 2025

Objet : Réponse aux observations définitives relatives au
contrôle des comptes et de la gestion de Nantes Métropole Habitat

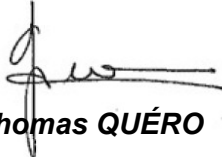
Monsieur le Président,

Par courrier en date du 25 septembre dernier, vous nous avez communiqué vos observations définitives concernant le contrôle des comptes et de la gestion de l'Office.

Conformément aux dispositions de l'article L. 243-5 du Code des juridictions financières, Nantes Métropole Habitat vous présente ci-après ses réponses aux observations formulées dans le rapport d'observation définitif n°2025-134. L'office présentera le rapport dès la notification de la Chambre à sa gouvernance. Le prochain Conseil d'administration est prévu le 16 décembre 2025.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président



Thomas QUÉRO

Le directeur général



Marc PATAY

Réponses de Nantes Métropole Habitat au ROD n°2025-134

Conformément aux dispositions de l'article L. 243-5 du Code des juridictions financières, Nantes Métropole Habitat présente ci-après ses réponses aux observations formulées dans le rapport d'observation définitif n°2025-134.

Recommandation n° 1. : Réaliser plus systématiquement des études financières comparatives sur les projets immobiliers, notamment pour les locaux d'activité, mission secondaire de l'office, et les communiquer au conseil d'administration en amont de sa décision.

Réponse de Nantes Métropole Habitat :

La recommandation visant à renforcer les études financières comparatives pour les projets incluant des locaux d'activité souligne un enjeu de lisibilité des choix d'investissement. Nous en partageons l'objectif, tout en souhaitant apporter des précisions sur la sécurisation, le cadre stratégique et financier de ces opérations, ainsi que sur la qualité des informations apportées à la gouvernance. Ces éléments ont d'ailleurs été relevés très positivement dans le rapport ANCOLS de 2024 suite aux recommandations effectuées par cette même agence dans son rapport de 2017.

Une sécurisation renforcée des processus d'investissement

Depuis 2018, l'office a mis en place une organisation rigoureuse pour sécuriser ses décisions d'investissement et garantir la bonne gestion de l'établissement. Comme le souligne le rapport de l'ANCOLS de 2024, l'office « tend à favoriser la sécurisation des processus décisionnels en produisant une information adaptée, notamment au bénéfice de la gouvernance ». Dans cette dynamique, une mission de contrôle de gestion a été créée, rattachée à la Direction Générale, et un comité d'investissement a été instauré. Ce dernier sécurise l'engagement des opérations patrimoniales, en lien étroit avec le Bureau et le Conseil d'Administration. Cette organisation permet d'objectiver les décisions, de garantir la soutenabilité économique et de maîtriser les risques. Le recours ponctuel à des études financières comparatives externes, déjà intégré à nos pratiques, vient le cas échéant renforcer les analyses internes. Les décisions d'investissement sont partagées et validées par nos partenaires financiers, au premier rang desquels la Banque des territoires.

Les locaux d'activité : une activité non marginale, véritable levier économique

Nous formulons une réserve sur la formulation de la recommandation, qui qualifie les projets de locaux d'activité de « mission secondaire ». L'élargissement de nos compétences, inscrit dans la loi ELAN, et les orientations du PLUm traduisent une évolution structurelle de notre action. Les locaux d'activité en pied d'immeuble, qu'il s'agisse de crèches, de locaux associatifs ou de commerces de proximité, participent pleinement à la fabrique de la ville et à l'application par NMH des politiques publiques de sa collectivité de rattachement.

Le projet du Cinématographe constitue un dossier emblématique et innovant de la loi ELAN précitée, qui est venue substantiellement élargir les compétences des offices, en ce qu'elle leur permet dorénavant de « construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel » (nouveau point 19° de l'article L421-1 du CCH).

Ce projet s'inscrit ainsi pleinement dans ce cadre, pouvant être considéré comme un local d'activité, à caractère associatif, participant pleinement de la politique culturelle nantaise.

D'un point de vue économique et comptable, les activités hors service d'intérêt économique général (SIEG) représentent aujourd'hui près de 76 % du résultat net de l'office. Non "secondaires", elles constituent un levier essentiel pour la reconstitution des fonds propres et, par conséquent, pour construire de nouveaux

logements sociaux et réhabiliter le patrimoine. Ces projets mixtes répondent donc à une double exigence : équilibre économique et utilité sociale.

Le cadrage économique de ces projets est par ailleurs particulièrement rigoureux :

- Avec une exclusion systématique des fonds propres dans les montages,
- Une rentabilité garantie par la facturation de loyers ou de redevances, de façon à atteindre une marge nette comprise entre 5 et 10% sur les opérations neuves,
- Et en complément, une refacturation des coûts de gestion alignée sur les moyens réellement mobilisés.

L'enveloppe mobilisée pour le Cinématographe représente seulement 0,82 % de l'encours de dette total de NMH à fin 2024, pour une opération équilibrée et sécurisée sur la durée du financement. Le coût total du projet, incluant les frais financiers et accessoires est intégralement couvert par la redevance versée par la Ville, sans impact sur les fonds propres ni sur la capacité d'autofinancement de l'Office.

Un équipement local d'intérêt général avec un contexte urbain et des objectifs culturels qui le distinguent d'un cinéma « standard ».

Les écarts de prix relevés par la Chambre ne peuvent être interprétés isolément. Ils doivent être replacés dans leur contexte, la structure du projet, son implantation urbaine et ses objectifs culturels le distinguant nettement d'un équipement cinématographique classique.

L'implantation de l'opération au cœur du tissu urbain nantais, ainsi que les exigences techniques qui en découlent, traduisent une ambition architecturale et territoriale singulière. Le projet s'inscrit en effet dans un environnement dense et contraint, nécessitant des adaptations et des solutions techniques particulières qui influent nécessairement sur le coût global.

Sur le plan foncier, le projet se déploie sur un terrain situé en hypercentre, ce qui impose des travaux de consolidation des structures avoisinantes afin d'assurer la stabilité du site. Sur le plan technique, l'édifice prend place dans l'ancien lit de l'Erdre, nécessitant des interventions complexes relevant du génie civil (cuvelage, techniques de jet grouting, mise en œuvre d'une membrane d'étanchéité et micro-forages) mobilisant une ingénierie spécifique et coûteuse. Enfin, sur le plan patrimonial, le projet se situe en limite du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et dans le périmètre des monuments historiques. Il a ainsi donné lieu à la réalisation de fouilles archéologiques et à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre du permis de construire.

Au-delà de ces contraintes, la finalité du projet repose sur des objectifs culturels et artistiques affirmés, qui le distinguent fondamentalement d'un équipement cinématographique traditionnel. Seules 30 % des surfaces sont effectivement consacrées à des salles de projection ; le bâtiment accueille également le siège et les locaux liés au fonctionnement et à la politique culturelle de l'association (salles d'atelier, de réunion, lieu ressource, centre de documentation et bureaux) faisant de cet ensemble un véritable lieu de vie et de rayonnement culturel.

De ce fait, le projet ne saurait être assimilé à un complexe de cinéma standard. Les comparaisons opérées à partir de ratios issus du secteur cinématographique apparaissent donc inadaptées. Elles ne prennent pas en compte la nature hybride et la vocation culturelle de cette opération, inscrite avant tout dans une logique de service public et de valorisation du territoire et de ses acteurs.

Grâce à l'optimisation des conditions de financement, une redevance de sortie s'élève à 220 € HT/m² de surface utile et par an en accord avec la Ville de Nantes. Ce montant, validé par l'avis des Domaines rendu en janvier 2022, confirme la justesse du ratio retenu pour ce projet à usage spécifique. L'absence d'observation dans cet avis souligne la pertinence de l'évaluation, d'autant plus que le site bénéficie d'une localisation exceptionnelle, en plein cœur de Nantes.

Nantes Métropole Habitat s'engage à poursuivre ses efforts pour documenter les choix d'investissement de manière comparative auprès de la gouvernance. L'office réaffirme la pleine conformité économique et juridique du projet du Cinématographe à ses missions d'intérêt général et à son modèle d'équilibre financier, tel qu'autorisé par la loi ELAN et confirmé par le Conseil d'administration.

Recommandation n° 2. : Veiller à la prévention des conflits d'intérêts dans les opérations immobilières de l'office en évitant toute interférence avec les décisions d'urbanisme concernant ces projets.

Réponse de Nantes Métropole Habitat :

L'office prend bonne note de cette recommandation et s'attache à mettre en œuvre toutes les dispositions légales de prévention des conflits d'intérêt en tant qu'établissement public industriel et commercial avec la Métropole comme EPCI de rattachement.

Il est rappelé que l'Exécutif de l'office est son Directeur Général.

Les délégations du Conseil d'Administration sont donc prévues en ce sens, en application des strictes dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH), et en intégrant la problématique de la Gouvernance dans le dispositif « Sapin 2 » et particulièrement sa cartographie des risques.

Le Président, par ailleurs Adjoint à la Ville, n'a aucune délégation concernant les actes de disposition de l'office. Les circuits internes concernant les signatures des actes d'urbanisme sont du ressort de la Ville. Pour information, à ce jour, un déport systématique et un remplacement par un autre élu est mis en place pour toute instruction, décision et signature d'autorisation de droit des sols envers Nantes Métropole Habitat.

Par ailleurs, il convient de souligner que, dans le cadre des opérations en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), l'office intervient après la délivrance du permis de construire, conformément aux dispositions du CCH. Dès lors, aucune interférence avec la phase décisionnelle en matière d'urbanisme n'est donc possible.

Il est également à noter que, parmi les nombreux apports de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, en date du 21 février 2022, figurent notamment des mécanismes destinés à sécuriser la représentation des collectivités au sein de leurs établissements publics.

Ainsi, l'article 217 de la loi « 3DS » a créé l'article L1111-6 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), posant le principe de neutralisation du risque de conflit d'intérêts pour les administrateurs élus de la collectivité de rattachement. Cela signifie que les représentants d'une collectivité ou d'un EPCI ne sont pas considérés, du seul fait de leur désignation pour siéger dans les organes décisionnels d'une autre personne morale publique (ou privée), comme ayant un intérêt au sens de diverses dispositions, notamment celles du Code pénal.

A noter également que François REBSAMEN, Ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, a lancé en avril 2025 le « Roquelaure de la simplification de l'action des collectivités », dans lequel s'inscrit la proposition de loi, actuellement en discussion au Parlement, portant statut de l'élu local (adoptée le 7 mars 2024 par le Sénat en première lecture et le 10 juillet 2025 par l'Assemblée nationale).

Cette dernière envisage de mettre fin au conflit d'intérêt public-public, puisque les élus ne seront plus contraints de quitter systématiquement les assemblées pour des délibérations dans lesquelles ils n'ont aucun intérêt personnel.

Nantes Métropole Habitat applique déjà avec rigueur les dispositifs légaux de prévention des conflits d'intérêts et s'engage à les poursuivre durablement. Les membres de la gouvernance sont sensibilisés régulièrement durant leur mandat.

Recommandation n° 3. : Poursuivre la métropolisation de l'offre de logement en accroissant la rotation du parc, notamment en réexaminant l'efficience d'un parc de logements pavillonnaires dans la commune de Nantes.

Réponse de Nantes Métropole Habitat :

La recommandation formulée est d'ores et déjà pleinement intégrée à la stratégie de l'office. Nantes Métropole Habitat est largement engagé dans une stratégie de développement et de densification urbaine pour répondre aux besoins croissants en logement sur la métropole.

Une évolution métropolitaine depuis 2016

Nantes Métropole Habitat a noué de nombreux partenariats ces dernières années pour consolider ses objectifs en la matière. Depuis 2018, 274 logements ont été produits et 1 094 logements sont actuellement à l'étude sur l'ensemble des communes de la métropole (hors Nantes), dont 902 logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS) et 192 logements en accession sociale.

D'ici à 2028, nous serons présents sur les communes de Bouguenais, Brains, Couëron, Indre, La Chapelle-sur-Erdre, La Montagne, Le Pellerin, Les Sorinières, Orvault, Rezé, Saint-Herblain, Saint-Jean-de-Boiseau, Saint-Léger-les-Vignes, Sainte-Luce-sur-Loire, Thouaré-sur-Loire et Vertou.

Outre ces projets de logements, nous sommes également propriétaires de fonciers sur les communes de La Chapelle-sur-Erdre, Rezé, Saint-Herblain, Thouaré, Les Sorinières, La Montagne et Saint-Jean-de-Boiseau.

Une stratégie volontariste a été adoptée par le Conseil d'administration en décembre 2022. Elle prévoit la construction de 450 à 600 logements sociaux par an, l'élargissement des modes de production (acquisition-amélioration, surélévation, VEFA, etc.) et le renforcement de la prospection foncière.

Densification et valorisation du patrimoine

Dans ce cadre, l'office a engagé un travail approfondi sur la densification de son foncier et la surélévation de ses bâtiments, avec une cartographie complète de ses terrains, notamment des pavillons.

Cette analyse a permis d'identifier 26 sites potentiels, classés selon leur localisation (QPV/hors QPV), leur capacité de production, la gestion des espaces verts et le cadre réglementaire (PLUm). Sur ces 38 sites, des études ont été lancées sur 8, après échange avec les partenaires (Nantes Métropole et DDTM), dont 5 sont en cours d'étude. Ces résultats ont été présentés en Bureau le 20 septembre 2022 et partagés avec les partenaires dès 2022.

L'office souligne que ces démarches contribuent déjà à la réflexion sur l'évolution du parc pavillonnaire, notamment à Nantes, évoquée dans la recommandation de la Chambre.

Par ailleurs, l'office participe au groupe de travail régional animé par la DDTM et l'USH sur la valorisation du foncier des bailleurs sociaux. L'office a également réalisé une analyse complète des potentiels de surélévation par la cartographie de son patrimoine.

Une politique de vente encadrée et cohérente avec le PLH

S'agissant de la vente, celle-ci demeure strictement encadrée par le PLH. Elle n'est autorisée que sur un certain type de patrimoine : des logements de plus de dix ans, ne nécessitant pas de travaux significatifs

dans les dix années suivant la première vente, et situés dans le zonage défini par le PLH. Ce cadre exclut de fait le centre-ville. Ainsi, de nombreux biens potentiellement attractifs à la vente comme les pavillons sont écartés du dispositif.

La collectivité exprime clairement, à travers son PLH, la volonté de renforcer la mixité sociale sur Nantes, en particulier dans la ville centre et les secteurs attractifs, ainsi que dans les quartiers où le taux de logements sociaux demeure plus faible. Le patrimoine historique de l'office contribue pleinement à cette ambition, tout en participant à la maîtrise publique du foncier et à la pérennisation d'une offre accessible au cœur du territoire nantais.

La collectivité a engagé un programme d'action partenarial concernant le tissu pavillonnaire métropolitain avec Nantes Université, le CEREMA, et l'Etat. Ce travail alimentera le futur PLH de la Métropole (2028-2033). L'office s'associera pleinement à cette démarche et apportera son expertise pour accompagner la définition et la mise en œuvre opérationnelle des politiques publiques de l'habitat sur ce segment du territoire.

La collectivité souhaite engager un travail sur l'évolution du PLH concernant le tissu pavillonnaire métropolitain. L'office s'associera pleinement à cette démarche et apportera son expertise pour accompagner la définition et la mise en œuvre opérationnelle des politiques publiques de l'habitat sur ce segment du territoire.

Contexte de marché des ventes HLM et évolution vers la vente en Bail Réel Solidaire (BRS)

La baisse du nombre de cessions annuelles reflète la réalité du marché immobilier et bancaire, et non une décision de l'office.

Le futur plan de vente de l'Office intégrera la vente HLM en Bail Réel Solidaire (BRS), offrant de nouvelles opportunités : sécuriser les parcours résidentiels des ménages modestes, céder des biens aujourd'hui non éligibles à la vente classique et générer des fonds propres pour développer l'offre, tout en préservant la maîtrise publique du foncier et du patrimoine. Cette démarche s'inscrira pleinement dans les politiques publiques locales.

Une stratégie déjà intégrée et cohérente avec le PLH

La stratégie actuelle de l'office, fondée sur une densification ciblée, une production soutenue et une valorisation maîtrisée de son patrimoine, répond de manière concrète et équilibrée aux enjeux liés à la métropolisation. La recommandation de la Chambre est ainsi pleinement intégrée à notre programmation patrimoniale. Cette approche s'inscrit dans les orientations politiques définies par le PLH et se traduit concrètement dans le plan de vente validé au niveau de la CUS, en coordination avec l'État et l'EPCI de référence. Par ailleurs, une réflexion sur une éventuelle évolution du périmètre d'intervention, pourra être réinterrogée avec la prochaine gouvernance. **L'office s'engage à poursuivre la mise en œuvre de cette stratégie de manière cohérente et durable.**

Recommandation n° 4. : Proposer à Nantes Métropole une révision de la cotation afin de limiter davantage les refus de proposition de logement par les demandeurs, notamment lorsque les refus ne sont pas motivés.

Réponse de Nantes Métropole Habitat :

Une évaluation de la grille actuelle va être diligentée par la métropole d'ici février 2026 afin d'éclairer la Conférence intercommunale du logement sur sa mise en œuvre et potentiellement proposer des ajustements de celle-ci.

L'office a commencé à sensibiliser la métropole sur ce sujet de l'absence de motivation de refus, elle semble à l'écoute d'une telle suggestion qui doit être posée au débat en inter-bailleurs et politique pour s'assurer d'une homogénéité de pratiques sur les enregistrements de refus.

Recommandation n° 5. : Fixer dans le plan stratégique de patrimoine une trajectoire d'émissions de gaz à effet de serre cohérente avec la stratégie nationale bas carbone (loi n° 2015-992 du 17 août 2015), notamment en matière de logement neuf, avec une cible d'émissions par m².

Réponse de Nantes Métropole Habitat :

Au-delà de la définition de la trajectoire d'émissions de gaz à effet de serre figurant dans cette recommandation, il convient de la mettre en perspective avec la démarche d'ensemble que l'office a entamée sur la RSE, conformément aux orientations stratégiques votées par le Conseil d'Administration du 16 décembre 2021.

Sur ce thème, le Conseil d'Administration a souhaité positionner NMH comme acteur structurant de la ville durable et responsable et définir un référentiel interne « NMH acteur de la Ville Durable et responsable » au regard des projets actuels, futurs et des nouvelles orientations. Nantes figure par ailleurs parmi les 100 villes européennes Neutres en carbone en 2030.

Après un cadrage en 2023, la structuration et la montée en compétences d'une équipe dédiée au sein de la Direction générale, le bilan carbone de l'office a été réalisé en 2024 pour l'année 2023. Cette réalisation marque la volonté de formaliser la stratégie RSE d'ensemble et la trajectoire de décarbonation.

La commission européenne définit la RSE de la manière suivante « responsabilité des entreprises vis à vis des effets qu'elles exercent sur la société ». Cette définition met l'accent sur les notions de responsabilité et d'impacts des entreprises.

Les bailleurs sociaux ont tout leur rôle à assumer pour intégrer au vu de leurs activités les préoccupations sociales, environnementales et éthiques.

Après avoir publié son bilan carbone en janvier 2025, NMH produira sa trajectoire de décarbonation et une actualisation de la base des données sociales et environnementales pour fin 2025 sur le site de l'ADEME.

La formalisation de la stratégie RSE est prévue à horizon fin 2025 en vue de publier courant 2026 le premier rapport RSE de l'office en complément de l'habituel rapport d'activité annuel.

Nous intégrerons en août 2026 les critères environnementaux dans les marchés sachant que nous avons déjà voté en décembre 2023 notre schéma de promotion de l'achat socialement et écologiquement responsable (SPASER).

C'est dans ce cadre général que NMH chiffre actuellement l'impact carbone du PSP en fonction des objectifs de production neuve, réhabilitation et maintenance. Ce travail a pour objectif de vérifier la trajectoire carbone prévue selon les deux scénarii de développement. L'enjeu se situe essentiellement dans l'intensité des réhabilitations et du changement des vecteurs énergétiques carbonés (chauffe bains, chaudière collective, ...).

Concernant la production neuve, les objectifs de performance carbone sont inclus dans les différents paliers de la RT 2020 et la production en maîtrise d'ouvrage directe intègre progressivement des matériaux biosourcés et fait appel au réemploi. Cette approche continuera d'être déclinée dans les achats en VEFA pour s'assurer de la bonne performance des logements.

Les cahiers des charges des opérations futures tiendront compte d'un volet d'adaptation du patrimoine qui concerne l'anticipation des vulnérabilités du parc aux risques climatiques. **Cette trajectoire sera présentée à l'ADEME fin 2025. Elle fixera les objectifs jusqu'en 2035.** Le secteur se structure actuellement autour de ces enjeux de décarbonation mais, pour atteindre les ambitions, cela nécessite une implication de tous les partenaires de la chaîne de production du logement social et des financements adaptés.

Ces informations ont été transmises à la Fédération des Offices Publics de l'Habitat qui a consolidé l'ensemble des plans carbone pour les OPH à l'échelle nationale et a estimé un montant d'investissement pour décarboner le parc de 100 milliards d'euros.

Recommandation n° 6. : Mettre en cohérence avec les derniers diagnostics le champ du gel des loyers des logements peu performants au niveau énergétique (classés F et G).

Réponse de Nantes Métropole Habitat :

L'office précise que le lien entre la politique de loyers et la classe énergétique DPE de leurs groupes immobiliers n'est pas obligatoire dans le cas particulier des bailleurs sociaux mais ne relève que d'une possibilité d'appréciation de leurs instances : ce constat a été rappelé par la Direction Juridique et Fiscale de l'Union Sociale pour l'Habitat <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/location-gel-loyers-passoires-energetiques>, après consultation des autorités concernées et après qu'elle ait été saisie de cette demande de clarification par de nombreux adhérents.

Pour autant, l'office, fortement investi sur la suppression des logements énergivores, a appliqué pour 2025 des modulations à la baisse de ses loyers pour les logements F et G. La délibération sur la politique des loyers 2025 s'appuyait sur les DPE disponibles à la date du vote du budget. Il convient de rappeler que les diagnostics énergétiques constituent une donnée évolutive. Conformément à la loi Climat et Résilience, l'office a engagé une campagne de mise à jour des DPE selon la méthode 3CL, dont les résultats, en fin d'année 2024, n'étaient pas encore stabilisés.

Afin de renforcer la cohérence entre les différentes sources et de garantir une méthode stable dans le temps, l'office a prévu, à compter de 2026, de construire ses arbitrages sur les données RPLS arrêtées chaque année, consolidées et connues au moment du vote du budget primitif N+1. Cette harmonisation vise à fiabiliser les bases, clarifier les règles d'application éventuelle de modulations des hausses de loyers et en faciliter la lecture.

Il est essentiel de rappeler que la politique de loyers décidée de façon souveraine par le Conseil d'Administration de l'Office doit être réexaminée chaque année, au regard des marges budgétaires disponibles et de l'évolution de la trajectoire énergétique de son parc.

Un dispositif de contrôle renforcé est également mis en œuvre en fin d'année pour intégrer les DPE réalisés après réhabilitation, dans une logique d'amélioration continue de la qualité des données patrimoniales.

Il convient de rappeler que la problématique posée par les logements énergivores ne concerne qu'une part très minoritaire du parc. L'office se distingue des autres bailleurs sociaux par un patrimoine particulièrement performant sur le plan énergétique : 70 % des logements sont aujourd'hui classés A, B ou C, et 65 % soit plus de 15 200 logements raccordés à un réseau de chaleur urbain faiblement émetteur, affichant des classes GES A, B ou C. Le Conseil d'Administration a par ailleurs adopté une trajectoire exigeante d'élimination des passoires énergétiques : fin des logements classés G dès 2024, disparition des F à l'horizon 2028, puis des E d'ici 2034. **Cette feuille de route incarne une volonté forte de lutte contre la précarité énergétique, d'anticipation des futures normes environnementales et de protection du pouvoir d'achat des locataires à travers une meilleure maîtrise des charges.**

Recommandation n° 7. : Anticiper le risque de hausse des charges en 2027 liée aux quotas carbone, en accélérant la décarbonation et en étudiant la possibilité de moduler la hausse des charges en fonction du revenu des locataires.

Réponse de Nantes Métropole Habitat :

La modulation des charges en fonction des revenus des locataires pose des enjeux d'équité et de respect du cadre légal existant, cette possibilité n'étant pas prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Mettre en place un système de péréquation entre les ménages du parc HLM selon leurs ressources reviendrait à traiter la question de l'évolution du coût de l'énergie indépendamment des politiques nationales de lutte contre la précarité sociale et énergétique.

Dans cette perspective, l'office travaille sur deux axes complémentaires :

La décarbonation de l'énergie consommée

NMH a engagé une trajectoire de décarbonation structurante dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Cette démarche se traduit concrètement par la suppression progressive des chaufferies collectives au gaz, au profit de raccordements aux réseaux de chaleur métropolitains ou de systèmes à base d'énergies renouvelables, ainsi que par des rénovations globales sur les logements les plus énergivores.

Les opérations programmées entre 2025 et 2027 permettront un changement de vecteur énergétique pour 732 logements, marquant une première étape significative dans la trajectoire de décarbonation engagée par l'office. NMH prend acte des observations de la Cour quant à la nécessité d'accélérer ce mouvement pour atteindre les objectifs fixés par la directive européenne du 8 mai 2024 visant la suppression progressive des énergies fossiles d'ici 2040.

L'office mesure pleinement l'ampleur de l'effort à conduire, estimé à près d'un milliard d'euros, et souligne que sa réussite dépendra du soutien renforcé de ses partenaires notamment l'État et de l'Union européenne, notamment l'Etat et l'Union européenne à travers des dispositifs de financement adaptés et pérennes. Dans cette perspective, NMH poursuivra et amplifiera ses actions de décarbonation, en les

inscrivant dans une démarche concertée avec la collectivité de rattachement et en mobilisant l'ensemble des leviers nationaux et européens disponibles.

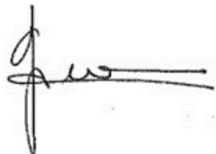
L'accompagnement du mouvement professionnel pour la mise en place d'un tarif social de l'énergie

L'office se mobilise par ailleurs au niveau national, via l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), pour encourager la mise en place d'un tarif social de l'énergie. Cette démarche vise à « ouvrir un chantier autour de la définition, au niveau communautaire, de mécanismes permettant la mise en œuvre par les États de tarifs sociaux de l'énergie destinés à modérer la charge globale de logement des ménages modestes ».

L'USH a, à plusieurs reprises, alerté les pouvoirs publics sur les conséquences potentielles de l'extension du marché européen du carbone (ETS2) au secteur du bâtiment. Lors de l'entretien du 15 avril 2025 avec le ministère du Logement, elle a notamment souligné que, sans mesures d'accompagnement adaptées, cette évolution ferait peser un risque important tant sur les locataires que sur les équilibres économiques des organismes HLM.

En conclusion, NMH poursuivra ses efforts de réduction des énergies fossiles dans son parc, dans une démarche concertée avec sa collectivité de rattachement, et qui ne sera possible que si elle est soutenue par les pouvoirs publics. Toute évolution vers une modulation différenciée des charges selon les revenus des locataires ne pourrait être envisagée que dans le cadre d'une modification législative spécifique, afin de garantir la sécurité juridique, la transparence et l'équité de traitement entre les ménages du parc.

Le Président



Thomas QUÉRO

Le directeur général



Marc PATAY