RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017

La Nantaise d'Habitations

Groupe ActionLogement

EDITO

L'année 2017 aura commencé bien tristement pour La Nantaise d'Habitations. Le 8 février, nous avons, en effet, appris le décès de Georges DÉCRÉAU. Directeur Général de la société pendant 19 ans, il a très largement contribué à en faire un acteur majeur du logement social en Loire-Atlantique et dans la métropole nantaise.

L'année 2017 a constitué une année de profond bouleversement pour le logement social. Nous pensons, bien sûr, au fameux article 52 du projet de loi de finances pour 2018 qui aura fait couler tant d'encre. Cet article a été repris dans la loi de finances pour 2018 et il s'impose à nous. Au-delà d'une simple mesure budgétaire, il amorce, n'en doutons pas, un changement de modèle pour le monde HLM. Ce changement sera d'ailleurs probablement renforcé par les dispositions de la future loi ELAN.

Il ne nous revient pas de commenter ces évolutions mais seulement d'en prendre acte. Demain, La Nantaise s'inscrira dans ce changement de modèle avec ses moyens et, surtout, avec l'ensemble de ses collaborateurs. Grâce à leur dynamisme et à leur professionnalisme, nous sommes certains que notre société a les moyens de faire face aux défis du temps présent.

2017 aura été l'année de tous les records pour La Nantaise :

- record en termes de résultat net, presque 18 millions d'euros,
- record en termes d'agréments, 688,
- record en termes de ventes sociales, 115,
- record en termes de recouvrement, 99,75 %,
- quasi record en termes de vacance commerciale, 0,84 %.

Ces résultats exceptionnels constituent la preuve vivante de l'excellence de notre gestion, de l'excellence de nos pratiques et surtout de l'implication de tous nos collaborateurs dans ce beau projet d'entreprise qu'est La Nantaise d'Habitations. Ils démontrent très clairement que nous avons la capacité collective à faire face aux immenses changements qui se présentent à nous.

Si l'on ajoute à cela le soutien sans faille de notre actionnaire, Action Logement Immobilier, qui vient de nous octroyer une nouvelle augmentation de capital pour accompagner notre développement, et notre positionnement territorial sur l'une des métropoles les plus dynamiques de France, on ne peut être que résolument optimiste face à l'avenir.

Dernier atout de la société et non des moindres, sa filiale, Coop Logis, qui lui permet aujourd'hui de proposer des opérations d'accession abordable dans la métropole nantaise bien sûr mais aussi sur le littoral de Loire-Atlantique. 2017 aura également été une grande année pour Coop Logis puisqu'elle aura dépassé pour la première fois la barre des 200 contrats de réservation avec 221 contrats signés.

La Nantaise d'Habitations peut se prévaloir de nombreux atouts qu'il nous revient de valoriser jour après jour. Elle se veut définitivement et résolument au service de ses locataires et de son territoire. Elle est, plus que jamais, convaincue de la grandeur de sa mission qui tient dans le slogan qu'elle s'est donné : « Un logement pour tous ».

Nous sommes convaincus qu'elle a tout pour réussir dans l'accomplissement de cette belle mission d'intérêt général.

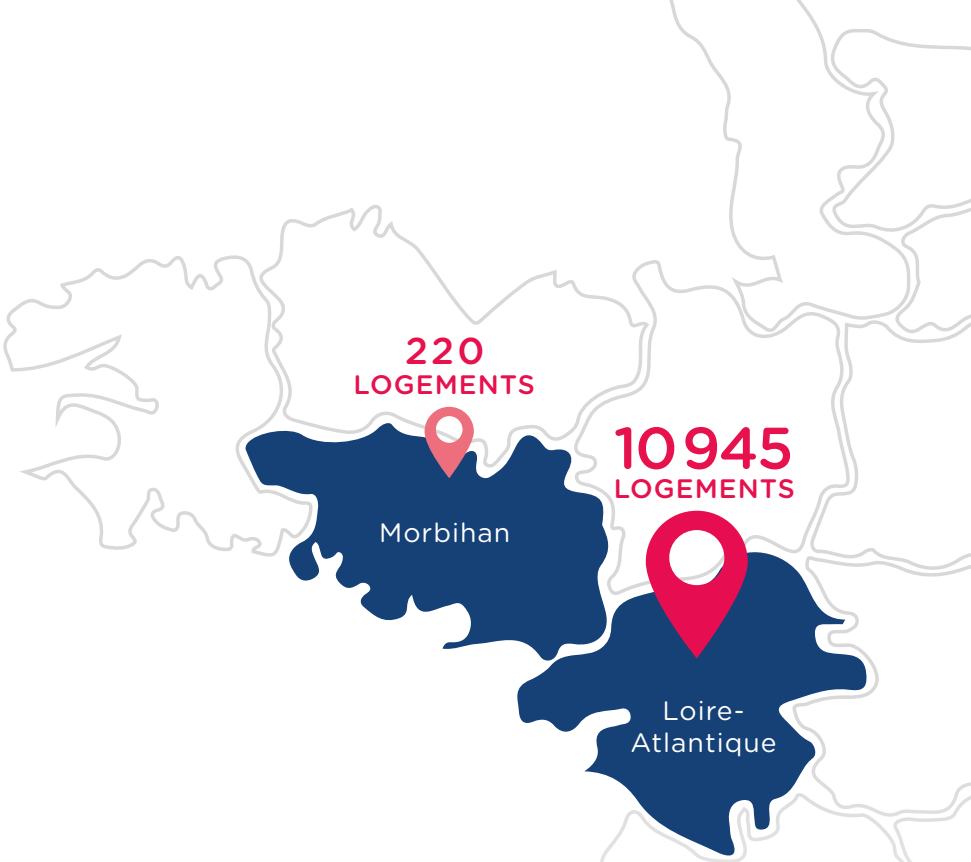
Jean-Luc Vincent,
Président
de La Nantaise d'Habitations

Thomas Caudron,
Directeur Général
de La Nantaise d'Habitations

LE TERRITOIRE DE LA NANTAISE D'HABITATIONS

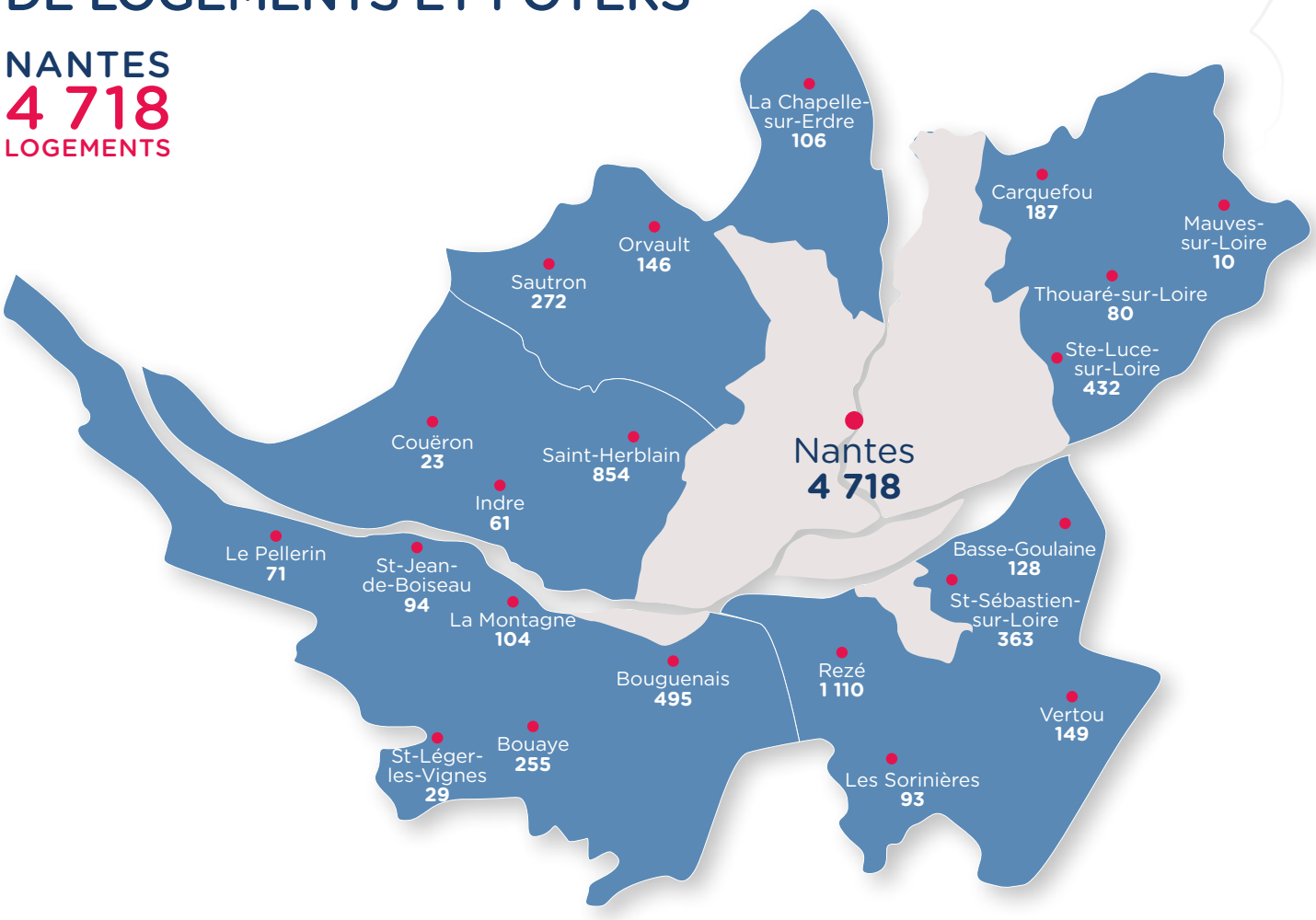
LE PARC

PATRIMOINE TOTAL
11 165
LOGEMENTS ET FOYERS
(AU 31/12/2017)



NANTES MÉTROPOLE
88 % DU PARC
DE LOGEMENTS ET FOYERS

NANTES
4 718
LOGEMENTS



CONSTRUIRE ET ENTRETENIR

NOS RÉALISATIONS 2017

La Nantaise d'Habitations est le 1er opérateur régional de logements locatifs sociaux en 2017 en termes de développement avec **688** logements financés.
Le financement des programmes a été assuré à 60 % en PLUS, 33 % en PLA Intégration et 7 % en PLS.

La VEFA représente 80 % des nouveaux financements. Cette donnée s'infléchit en 2018 avec un taux prévisionnel de VEFA de moins de 60 %.

En matière d'innovation, La Nantaise d'Habitations a livré la première résidence collective de Loire-Atlantique labellisée E+C-.

La coopération avec Coop Logis, notre filiale spécialisée dans l'accession abordable, sur des programmes mixtes s'intensifie en 2017. Cela se concrétise par la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour 156 logements.

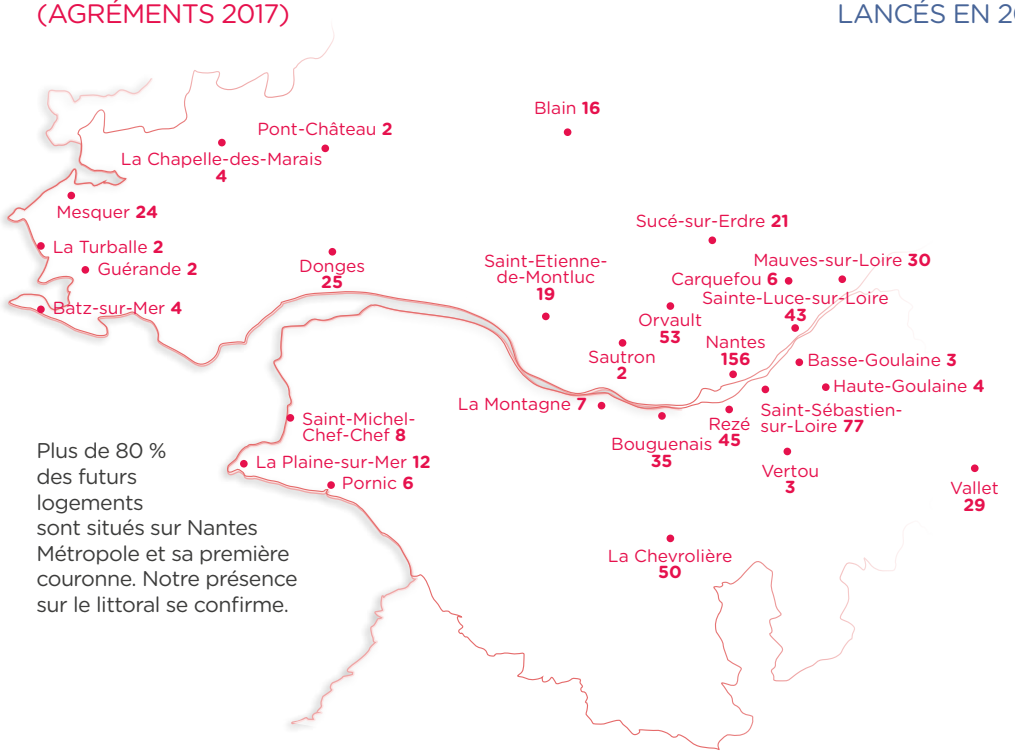
688 LOGEMENTS NEUFS EN 2017
(AGRÉMENTS 2017)

	2017	2016	2015
PLUS	413	314	160
PLA-I	227	189	79
PLS	48	168	46
TOTAL	688	671	285

110 individuels

578 collectifs

PRODUCTION DE LOGEMENTS
(AGRÉMENTS 2017)



Plus de 80 % des futurs logements sont situés sur Nantes Métropole et sa première couronne. Notre présence sur le littoral se confirme.

FINANCEMENT DES LOGEMENTS
LANCÉS EN 2017 EN K€

Investissement total

86 040

dont fonds propres

14 178

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La Nantaise d'Habitations continue la mise en œuvre de son plan de rénovation énergétique issu du Grenelle de l'environnement.
Trois nouveaux programmes concernant **141 logements** à hauteur de 6 806 K€ ont été lancés.
À ce jour, **954 logements** ont été rénovés sur le plan énergétique, ou sont en cours de rénovation depuis 2010. **Aujourd'hui, l'ensemble du parc de La Nantaise d'Habitations est de classe énergétique A, B, C ou D** et en 2020, 85 % du parc sera classé en A, B ou C.

LE FINANCEMENT EST ASSURÉ PAR :

- **des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations pour 83 %**
- **de la récupération de TVA pour 8 %**
- **des fonds propres de La Nantaise d'Habitations pour 4 %**
- **et des subventions pour 5 % (FEDER)**

LES PROGRAMMES NEUFS

NANTES
LUSANCAY

6 logements collectifs
Architecte : Ouest Architecture Urbanisme

BASSE-GOULAINE
LE CLOS DES FRAMBOISIERS

8 logements individuels
Acquis auprès d'EUROPEAN HOMES
Architecte : Jean-Claude SERRE

BOUAYE
AUDUBON

12 logements collectifs
6 logements individuels
Acquis auprès de DOUILLARD CONSTRUCTIONS
Architecte : NUMERO TER
François LERIVEREND

BATZ-SUR-MER
LE CLOS LALANDE

4 logements collectifs
Acquis auprès d'ATREALIS
Architecte : BEAULANDE-LEPAGE

HÉRIC
L'OCÉANIA

5 logements collectifs
Acquis auprès d'ATREALIS
Architecte : Jean-Claude SERRE

LES SORINIÈRES
LA HAUTE LANDE

2 logements individuels
Acquis auprès de DOUILLARD CONSTRUCTIONS
Architecte : Patrick MORIN

LES PROGRAMMES NEUFS

NANTES
LES FOLIES PORTERIES

9 logements collectifs
Acquis auprès d'ESPACIL
Architecte : Louis PAILLARD

NANTES
RÉSIDENCE SENGHOR

10 logements collectifs
Acquis auprès d'ADI
Architecte : FORMA 6

NANTES
LE COURS JULES VERNE

6 logements collectifs
Acquis auprès d'ATREALIS
Architecte : Cabinet ACDM

NANTES
LES JARDINS D'HIPPOLYTE

2 logements collectifs
Acquis auprès de BPD MARIGNAN
Architecte : IP3

NANTES
VILLA LONGCHAMP

3 logements collectifs
Acquis auprès de BPD MARIGNAN
Architecte : DV Conception
Bruno DEL VALLE

CARQUEFOU
LE FAIRWAY 2

12 logements collectifs
Acquis auprès de NEXITY
Architecte : In Situ

NANTES
LE MILEVA

3 logements collectifs
Acquis auprès de BPD MARIGNAN
Architecte : IP3

NORT-SUR-ERDRE
LE CLOS DU CANAL

24 logements collectifs
19 logements individuels
Acquis auprès d'ADI
Architecte : DLG Architectes

PRINQUIAU
LE CLOS DE LA FOLIETTE

4 logements individuels
Acquis auprès de PIERREVAL
Architecte : QUADRA Architectes
Mathieu ALAUZE

REMOUILLÉ
LES VALLÉES

2 logements individuels
Acquis auprès de PN DEVELOPPEMENT
Architecte : Patrick MORIN

REZÉ
FJT JULES VERNE

100 logements collectifs
Acquis auprès de EIFFAGE IMMOBILIER GRAND-OUEST
Architecte : In Situ

VIGNEUX-DE-BRETAGNE
LE VAL DE LA BRUNIERE

4 logements collectifs
5 logements individuels
Acquis auprès de DOUILLARD CONSTRUCTIONS
Architecte : Patrick MORIN

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU
LES GALETS

10 logements individuels
Acquis auprès de FONCIWEST
Architecte : Patrick SOW

SAINT-JULIEN-DE CONCELLES
CŒUR DE BOURG

8 logements collectifs
Architecte : GDV ARCHITECTURE
Philippe VAULET

SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES
FJT CŒUR DE BOURG

20 logements collectifs
Architecte : GDV ARCHITECTURE
Philippe VAULET

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE
LE PETIT LANDREAU

2 logements individuels
Acquis auprès d'ALSTIDE
Architecte : Patrick HEVIN

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE
L'ILE AUX OISEAUX

31 logements collectifs
5 logements individuels
Architecte : MXC Architectes
Anne-Sophie COUE

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE
LE LINOT

2 logements collectifs
Architecte : MXC Architectes
Anne-Sophie COUE

LES PROGRAMMES NEUFS

SAUTRON
LES ALOES

8 logements individuels
Architecte : CONVERGENCE ARCHITECTURE
Jacques LE BRIS

SAUTRON
BOIS COLIN

2 logements collectifs
Acquis auprès de BPD MARIGNAN
Architecte : Jean-Christophe BUREAU

SAVENAY
LE CLOS THIBAUD

14 logements collectifs
Acquis auprès d'ATREALIS
Architecte : ARLAB Architectes

THOUARÉ-SUR-LOIRE
LES BUISSONS

2 logements individuels
Aquis auprès de
DOUILLARD CONSTRUCTION
Architecte : NUMERO TER
François LERIVEREND

VALLET
FJT LES CHAIS DU LUXEMBOURG

20 logements collectifs
Architecte : GDV ARCHITECTURE
Philippe VAULET

VERTOU
L'ENVOL

17 logements collectifs
Acquis auprès de BOUYGUES IMMOBILIER
Architecte : Studio d'Architecture
Bruno HUET

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU
LES MISCANTHUS

38 logements collectifs
Architecte : ARCATURE
Claude PUAUD

GÉRER ET LOGER

PATRIMOINE

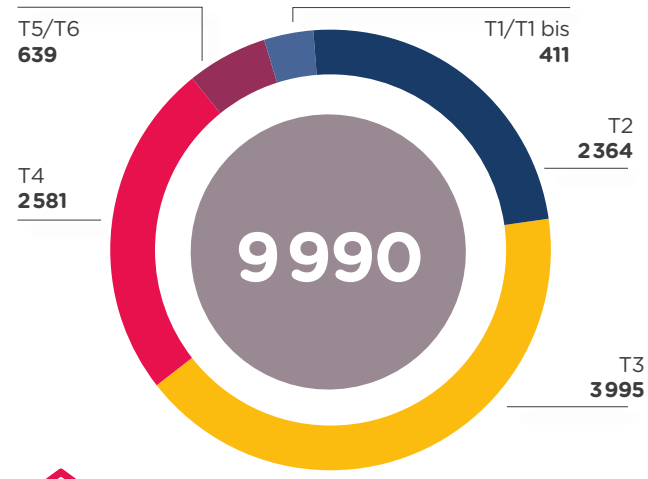
11 165 LOGEMENTS

9 990 LOGEMENTS FAMILIAUX

1 175 LOGEMENTS FOYERS

LES LOGEMENTS FAMILIAUX

Type de logements



8 383 collectifs

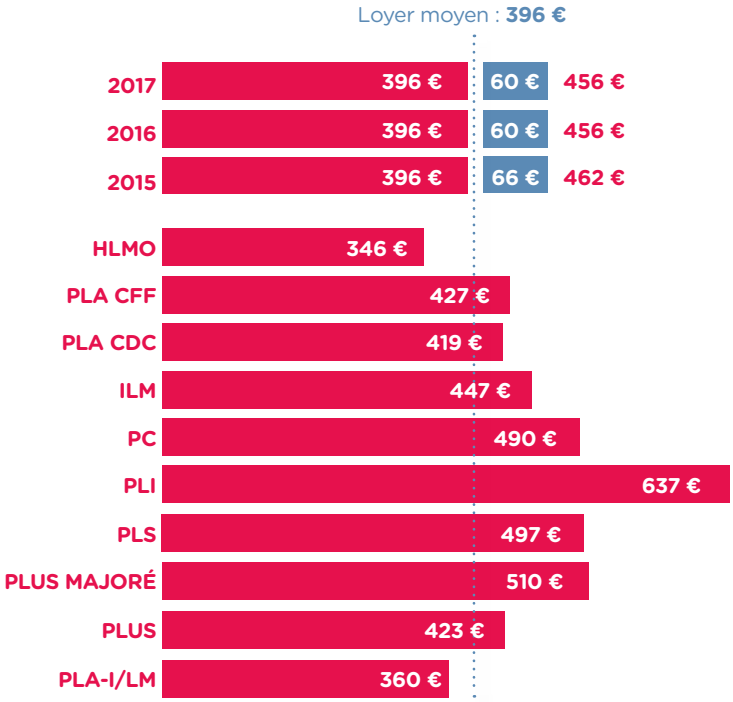
1607 individuels

Constitué majoritairement de T3, le parc intègre près de 7 % de grands logements (T5 et +) et 4 % de petits logements (T1 et T1 bis).

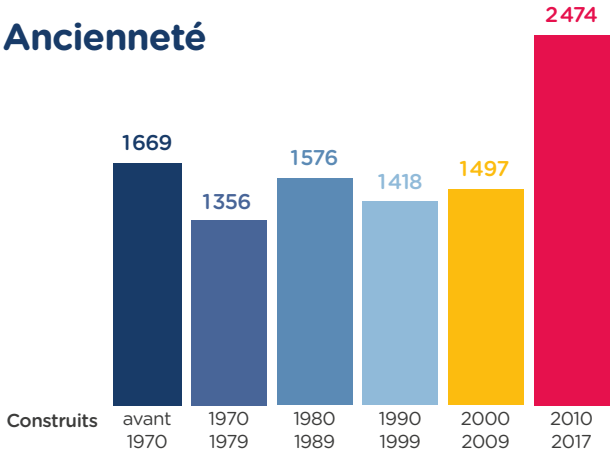
Loyer TYPE 3 EN €/MOIS

loyer charges

Un large éventail de loyers permet l'accueil de clientèles disposant de revenus différents.



Ancienneté

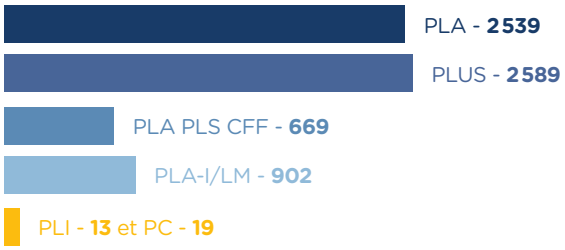


La moitié des logements a été livrée depuis 1990.
Le parc a **26 ans** d'ancienneté, en moyenne.

Financement

Anciens financements - **3259 logements**

Nouveaux financements - **6731 logements**



LES LOGEMENTS FOYERS

783 accueillent des jeunes

270 accueillent des personnes âgées

70 accueillent des personnes handicapées

52 accueillent des personnes en insertion et réinsertion sociale

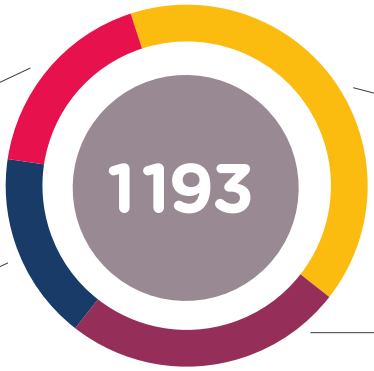
INDICATEURS LOCATAIRES

1 193
NOUVEAUX LOCATAIRES

LES NOUVEAUX LOCATAIRES

18 %
La Nantaise d'Habitations
209 emménagements

19 %
Action Logement
231 emménagements



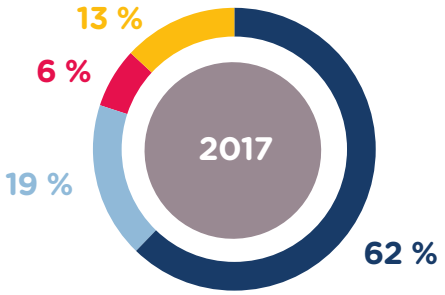
39 %
Préfecture
464 emménagements dont 68 issus d'Action Logement et 79 issus des fichiers Mairies

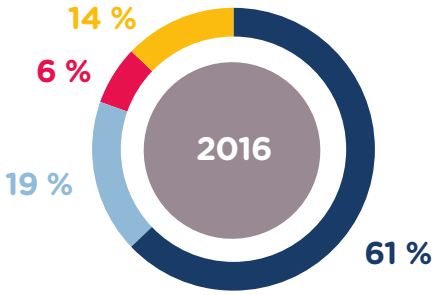
24 %
Mairie
289 emménagements dont 50 issus d'Action Logement

MOUVEMENTS DES LOCATAIRES

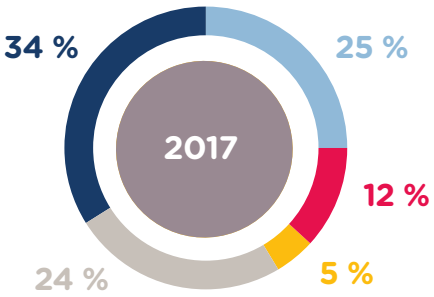
Situation personnelle | Taille et conception du logement | Mobilité professionelle | Situation financière | Accession à la propriété

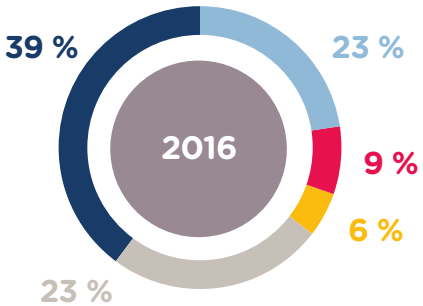
Motifs des demandes





Motifs des départs

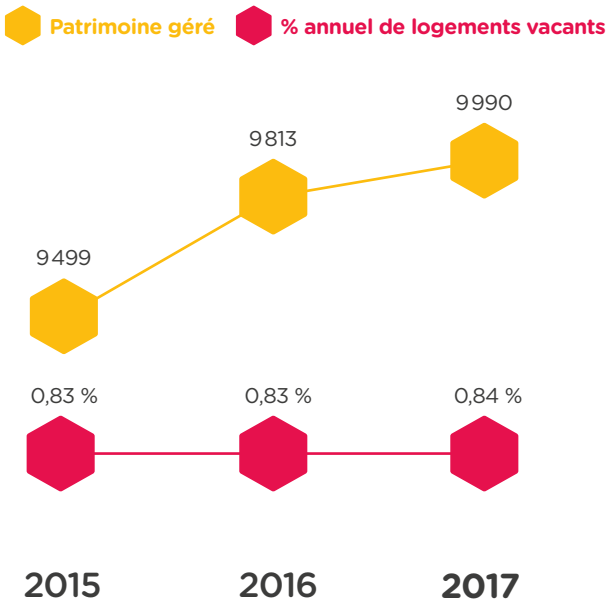




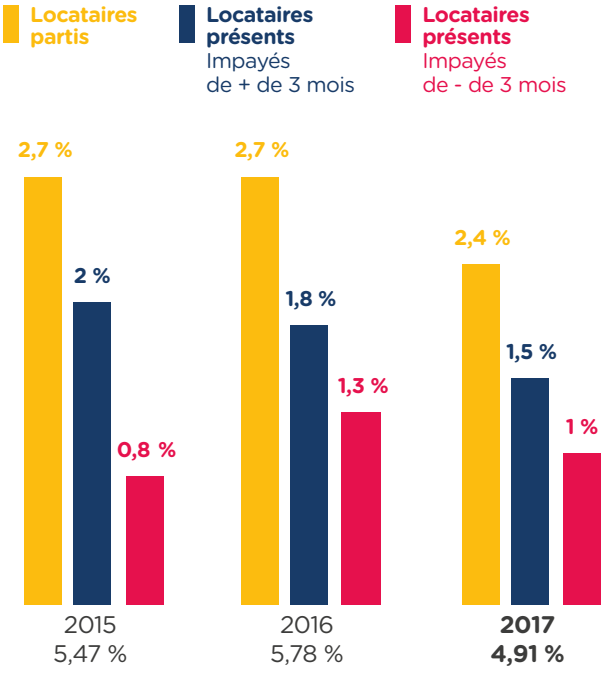
Mobilité des habitants

163
Logements
loués à des associations d'insertion

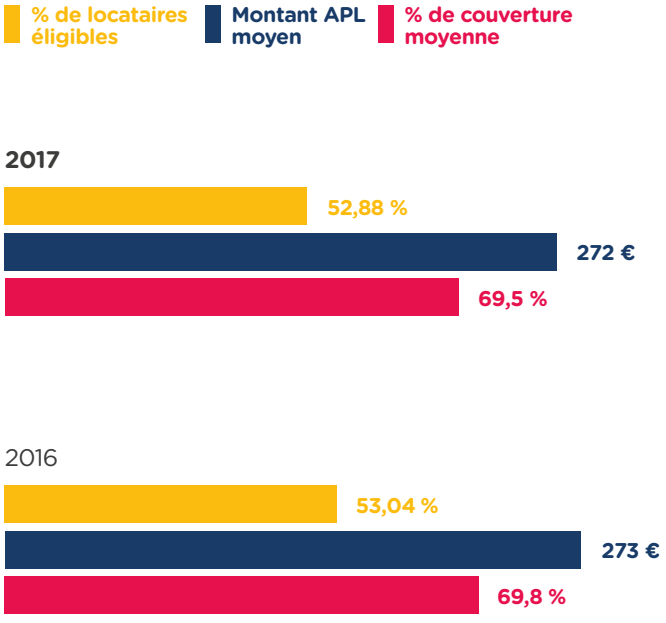
VACANCE DES LOGEMENTS



CRÉANCE DES LOCATAIRES



AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT



VENTE SOCIALE

VENTE DE PATRIMOINE

115
LOGEMENTS VENDUS EN 2017

1193 LOGEMENTS VENDUS (DONT 156 EN BLOC) DEPUIS 1985

INDICATEURS 2017

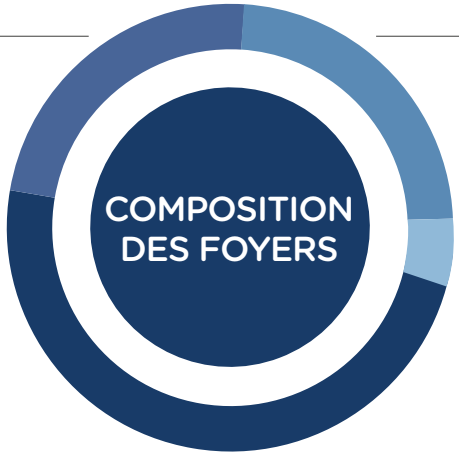
+60 %

DES ACQUÉREURS REMBOURSENT UNE MENSUALITÉ DE PRÊT PROCHE DE LA QUITTANCE DE LOYER RÉGLÉE PRÉCÉDEMMENT

(Chiffres basés sur une estimation à plus ou moins 10 %)

Âge moyen des acquéreurs
39 ANS

Ancienneté moyenne des acquéreurs locataires de La Nantaise d'Habitations
8 ANS



19 % Personne seule avec enfant(s)

19 % Couple avec enfant(s)

53 % Personne seule

9 % Couple sans enfant

RÉPARTITION DES VENTES PAR TYPE DE LOGEMENT

TYPE	T1/ T1 bis	T2	T3	T4	T5
NOMBRE	5	33	38	28	11
PRIX MOYEN	53 410 €	82 889 €	107 313 €	127 411 €	133 427 €

FAITS MARQUANTS

LES FAITS MARQUANTS

LA NANTAISE D'HABITATIONS A RÉALISÉ LA PREMIÈRE RÉSIDENCE COLLECTIVE LABELLISÉE E+C- DE LOIRE-ATLANTIQUE

La Nantaise d'Habitations a obtenu le label environnemental E+C- pour la résidence Les Cépages située dans la ville des Sorinières, près de Nantes.

Le label E+C- est un label expérimental qui a été lancé par l'État dans la lignée de l'accord de Paris. Cette innovation illustre la volonté de La Nantaise d'Habitations de rendre la qualité environnementale accessible à tous.

UN NOMBRE D'AGRÉMENTS RECORD 688 LOGEMENTS FINANCÉS EN 2017

La Nantaise d'Habitations a dépassé ses objectifs ambitieux en matière d'agréments en 2017 en obtenant le financement de 688 logements.

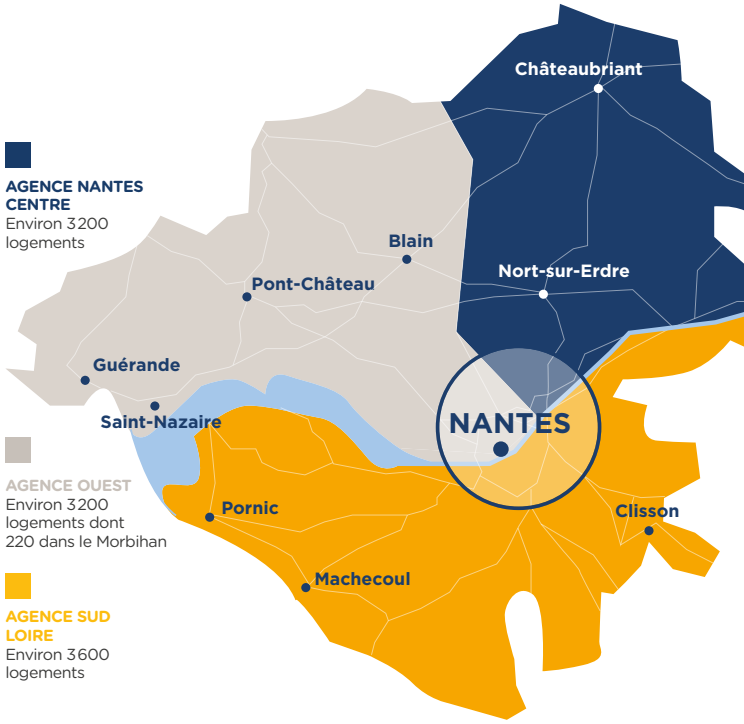
La délivrance de ces décisions de financement permettra le lancement des travaux de construction de 688 logements qui verront le jour en 2018 et 2019. Cette croissance de plus de 6 % du parc existant de La Nantaise d'Habitations permettra de répondre à la forte demande de nouveaux logements de la métropole nantaise et dans les zones tendues du département de Loire-Atlantique.

LES FAITS MARQUANTS

UNE NOUVELLE ORGANISATION DE LA DIRECTION DU PATRIMOINE

Dans le cadre d'une démarche constante d'amélioration du service rendu aux locataires, La Nantaise d'Habitations a mis en place en 2017 une nouvelle organisation de ses agences devenue effective dès début 2018.

Cette nouvelle organisation vise à rééquilibrer le maillage territorial des agences, à recentrer leurs missions sur l'entretien du patrimoine et la relation locataire, mais aussi à mutualiser certaines activités. Elle permet à La Nantaise d'Habitations de mieux s'adapter aux enjeux de développement du territoire nantais.



INAUGURATION À REZÉ DE LA RÉSIDENCE HABITATS JEUNES JULES VERNE

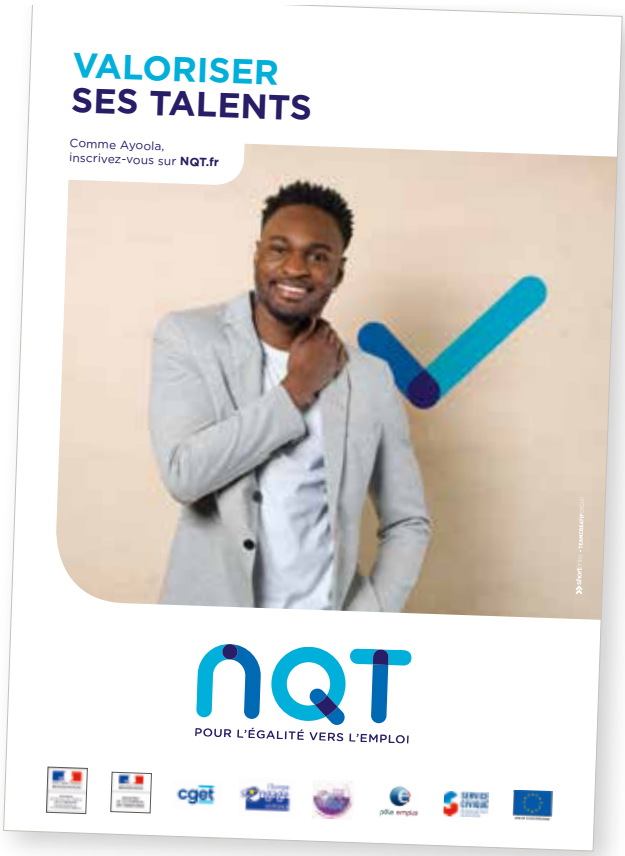
La résidence Jules Verne, Foyer pour Jeunes Travailleurs (FJT) de Rezé, a ouvert ses portes durant l'été 2017.

L'immeuble comprend cent logements répartis sur huit étages qui sont proposés aujourd'hui à des jeunes actifs de 16 à 30 ans en parcours d'insertion ou en formation, à des étudiants ou apprentis.
À terme, la plupart des logements s'adresseront en priorité aux apprentis et étudiants en alternance à la Manufacturing Academie imaginée par l'IRT Jules Verne, aujourd'hui portée par l'UIMM Pays de la Loire.

LA NANTAISE D'HABITATIONS S'ENGAGE POUR L'ÉGALITÉ DES CHANCES AUPRÈS DE L'ASSOCIATION NOS QUARTIERS ONT DES TALENTS

La Nantaise d'Habitations et l'association Nos Quartiers ont des Talents (NQT) ont signé en 2017 une convention de partenariat en faveur de l'insertion professionnelle des jeunes diplômés du territoire.

Ce partenariat est l'occasion pour La Nantaise d'Habitations de réaffirmer sa volonté d'être un acteur créateur de solidarité, de participer à l'insertion professionnelle et de transmettre une meilleure connaissance du monde professionnel.



LES FAITS MARQUANTS

UN RECORD DE VENTE SOCIALE EN 2017, UN SAVOIR-FAIRE AU SERVICE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

En 2017, La Nantaise d'Habitations a battu un record en termes de vente sociale avec 115 ventes HLM, ce qui porte à 600 le nombre des ventes depuis 2010.

Les équipes de La Nantaise d'Habitations proposent à l'acquéreur un accompagnement tout au long du projet, depuis le montage du dossier jusqu'à la signature chez le notaire.

DIGITAL : UNE APPLI POUR ASSURER LES CONTRÔLES SÉCURITÉ DANS LE PARC SOCIAL

Les « contrôles sécurité » du patrimoine de La Nantaise d'Habitations sont désormais réalisés sur smartphones.

Ces contrôles sécurité concernent les parties communes intérieures, les parkings souterrains ainsi que les aires de jeux et les espaces verts des immeubles. Ces contrôles visent à obtenir une sécurité renforcée sur le parc locatif.
L'entretien du patrimoine et la sécurité des locataires constituent une priorité pour La Nantaise d'Habitations.

UNE NOUVELLE AVANCÉE DANS LA GESTION DE LA PROBLÉMATIQUE DES ENCOMBRANTS

La gestion des encombrants est un sujet majeur pour le bien-être et la sécurité des locataires. La Nantaise d'Habitations adopte toujours la solution la plus appropriée en fonction de l'environnement et des territoires. En 2017, une nouvelle action d'envergure a vu le jour.

La Nantaise d'Habitations, en collaboration avec la Ville de Rezé et deux autres bailleurs, s'est engagée dans la lutte contre les dépôts sauvages dans la ville, avec l'installation de deux conteneurs dans le quartier des Mahaudières.

Un certain nombre d'initiatives visant à répondre à cette problématique existe déjà. Dans le quartier de Bellevue, à Saint-Herblain, une initiative inter-bailleurs a été mise en place avec une association. Elle consiste à embaucher des habitants du quartier pour sensibiliser leurs voisins et récupérer les encombrants recyclables. À Nantes, dans le quartier de Malakoff, des locaux sont mis à disposition des habitants pour la gestion des encombrants. Dans le quartier Beaujoire-Halvêque, La Nantaise d'Habitations soutient une association de bénévoles qui prend en charge les encombrants des habitants pour leur donner une nouvelle vie.

LES RÉSULTATS FINANCIERS

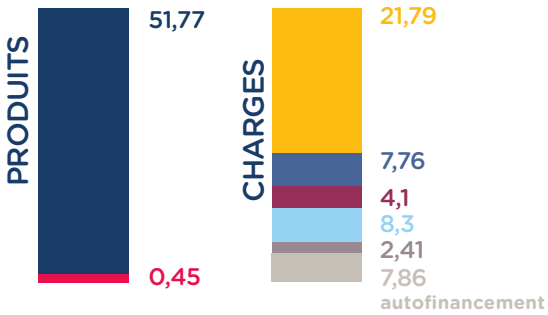
LES RÉSULTATS FINANCIERS

17,2 M€
CONSACRÉS À L'ENTRETIEN ET L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

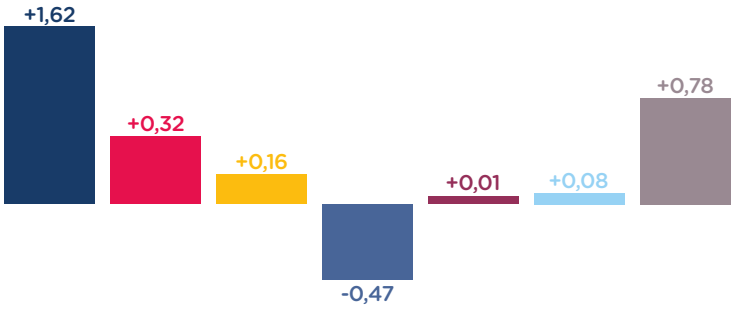
PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION (M€)

Loyer | Autres produits | Annuité | Entretien | Taxe foncière | Personnel | Autres

Décomposition 2017

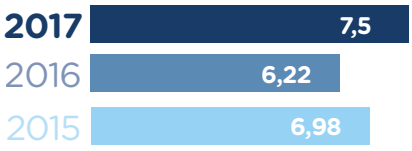


Évolution analytique 2017/2016



RÉSULTATS (M€)

Résultat d'exploitation



Résultat net

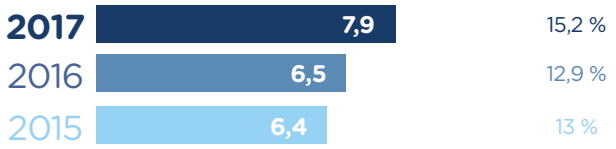
LES RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS ONT ÉTÉ INFLUENCÉS PAR :

- l'augmentation de la masse des loyers, liée aux livraisons,
- la mise en service de 435 nouveaux logements (dont 140 logements foyers),
- la stabilité du taux du livret A à 0,75 % en 2017,
- la prise en compte des abattements TFPB dans les QPV.

LE RÉSULTAT EXCEPTIONNEL ENREGISTRE PRINCIPALEMENT :

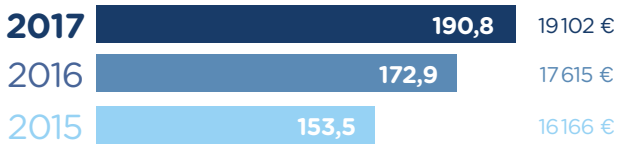
- les plus-values dégagées par la vente de 115 logements,
- les dégrèvements de TFPB.

AUTOFINANCEMENT M€ (% DES LOYERS)

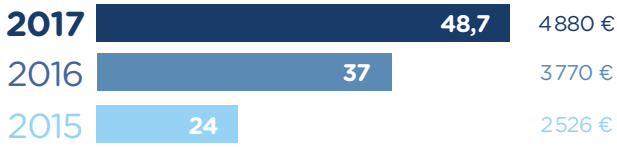


STRUCTURE FINANCIÈRE M€ (EN €/LOGEMENTS)

Situation nette corrigée



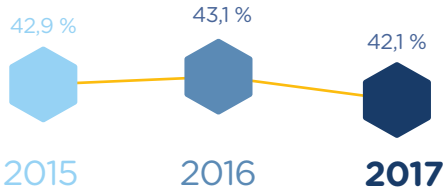
Fonds de roulement à terminaison des opérations



INDICATEURS DE GESTION

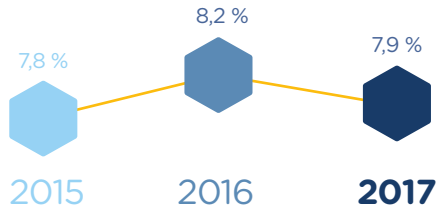
Évolution de l'annuité
En % des loyers

La baisse en 2017 résulte de la stabilité du taux du livret A et de l'augmentation de notre parc et donc de la masse des loyers.



Évolution de la taxe foncière
En % des loyers

La baisse en 2017 découle d'une hausse très modérée de la TFPB et de l'augmentation de notre parc et donc de la masse des loyers.



FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

- un niveau de production de 674 logements dont 39 au titre d'un foyer,
- la mise en gestion de 295 nouveaux logements familiaux et de 140 logements foyers,
- des travaux énergétiques pour un montant total de 6 806 K€, concernant 3 opérations totalisant 141 logements,
- des dépenses de maintenance de patrimoine de 8 M€ représentant 15,4 % des loyers,
- la poursuite de la vente de logements avec 115 ventes au 31 décembre 2017,
- la création d'un poste de Responsable Communication,
- l'impact en 2017 du maintien du taux du livret A à 0,75 % sur toute l'année 2017,
- l'absence d'augmentation des loyers au 1er janvier 2017,
- la maîtrise des principaux indicateurs financiers à savoir la vacance commerciale, le taux de recouvrement des loyers et les impayés,
- la prise en compte pour la 2ème année de l'abattement de 30 % de la TFPB dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV),
- les dégrèvements de TFPB résultant des travaux énergétiques et des travaux liés aux aménagements des logements pour les personnes âgées et handicapées,
- un montant de fonds propres à hauteur de 14,1 M€ consacré aux opérations neuves résultant des mises en chantier.

La Nantaise d'Habitations

Groupe ActionLogement

ACTIONNARIAT ET DIRECTION
Société anonyme d'HLM créée le 30 décembre l919
Capital : 41 810 OOO €
. ACTION LOGEMENT IMMOBILIER / 84,12 %
. GROUPE ATRÉALIS / 8,13 %
. CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT MUTUEL DE LOIRE-ATLANTIQUE, CENTRE-OUEST / 3,87 %
. CAISSE D'ÉPARGNE BRETAGNE - PAYS DE LA LOIRE / 3,87 %

Président : **Jean-Luc VINCENT**
Directeur Général : **Thomas CAUDRON**

4 DIRECTIONS :
. PATRIMOINE
. ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE
. DÉVELOPPEMENT ET CONSTRUCTION
. AFFAIRES JURIDIQUES ET SOCIALES

3 AGENCES DE GESTION DÉCENTRALISÉES
PLUS DE 140 COLLABORATEURS

L'Atrium - 1 allée des Hélices - 44202 NANTES Cedex 02
Tél : 02 40 14 52 25 - www.nantaise-habitations.fr

crédits photos : © Stéphane Chalmeau / © Franck Gallen / © François Dantard / iStock - conception graphique : Marjorie Gosset / marjoriegosset.com