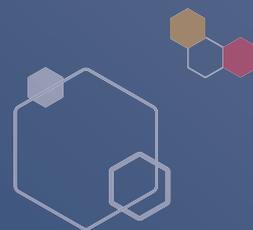


2016
UN LOGEMENT
POUR TOUS





L'année 2016 aura vu les tendances observées en 2015 dans le secteur du logement social se renforcer.

Il en va ainsi de la nécessité maintes fois réaffirmée de construire plus de logements sociaux dans les zones tendues. La métropole nantaise, qui est devenue la sixième de France et qui fait partie de celles qui connaissent la plus forte croissance, constitue un secteur tendu à plus d'un titre. Cette année encore, nous avons accompagné son développement avec énergie et détermination.

Au-delà des 350 ordres de service signés en 2016 et des 414 logements mis en service, nous avons capté, pendant ce même exercice, 671 agréments ce qui nous permettra de signer pas moins de 661 ordres de service en 2017. Plus que jamais, le développement constitue l'axe stratégique majeur de La Nantaise d'Habitations, et ce, pour un certain nombre de raisons. Il s'agit, tout d'abord, d'une volonté portée par notre Conseil d'Administration depuis 2009, année de lancement du premier plan de relance. Cette volonté est partagée par le Président de notre actionnaire majoritaire, Action Logement, qui a affiché l'ambition de doubler la production des ESH. Enfin, le fichier commun de la demande comporte aujourd'hui, dans la métropole nantaise, pas moins de 30 000 demandeurs. Notre objet social nous commande de participer au logement de ces demandeurs qui, pour certains, connaissent des situations de « mal ou non-logement » dramatiques.

Notre développement ne s'effectue pas, pour autant, au détriment de l'entretien du parc dont l'état est aujourd'hui bon, voire très bon, comme en témoigne notre nouveau Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Notre politique de rénovation thermique en est un exemple vivant puisque nous avons d'ores et déjà traité tous les logements classés en E, F et G. Nous traitons désormais les logements classés en D. Ces travaux constituent une assurance pour nos locataires de voir les charges liées à leur consommation énergétique maîtrisée ce qui est fondamental en termes de pouvoirs d'achat. Soucieux d'améliorer le confort de nos locataires et de renforcer l'attractivité de notre parc, nous avons consacré, en 2016, 12,6 millions d'euros à l'entretien et l'amélioration du patrimoine.

Notre développement et nos interventions sur le parc existant sont aujourd'hui financés sans difficulté grâce à un modèle qui repose sur trois piliers :

- notre autofinancement dont le maintien à haut niveau nécessite, en premier lieu, une lutte continue et permanente contre la vacance et les impayés. En 2016, notre taux de recouvrement a atteint 99,51 % alors que notre taux de vacance commerciale s'est établi à 0,83 %. Il s'agit d'excellents résultats qui sont le fruit d'un travail acharné des équipes de notre Direction du Patrimoine,
- les ventes HLM pour lesquelles nous avons, cette année encore, enregistré de très bons résultats. En effet, nous avons réalisé, en 2016, 94 ventes pour un objectif de 85,

- les augmentations de capital de notre actionnaire. En 2016, nous avons ainsi bénéficié de deux nouvelles augmentations de capital pour un montant total de 6,4 millions d'euros.

Au-delà de nos résultats économiques, je me réjouis de nos résultats en termes de satisfaction des locataires. En 2016, nous avons missionné avec nos collègues bailleurs sociaux un prestataire indépendant pour mener notre enquête de satisfaction triennale. Au terme de cette enquête, La Nantaise d'Habitations a obtenu un niveau de satisfaction de 91 %, soit une progression de 5 % par rapport à 2013. Cet excellent résultat vient couronner les efforts que les équipes de la Direction du Patrimoine effectuent tous les jours pour améliorer le bien-être de nos locataires. Elles font leur métier, qui est parfois difficile, avec passion et les locataires en ont manifestement conscience ce qui constitue une très belle marque de reconnaissance.

En 2016, Coop Logis est devenue la filiale directe de La Nantaise d'Habitations après la fusion du Logis Familial Mayennais avec le Foyer Manceau. Il s'agit d'un mariage heureux puisque gagnant-gagnant. Il permet, en effet, à Coop Logis de s'installer durablement sur le territoire de la Loire-Atlantique et à La Nantaise de proposer sur son territoire de l'accession abordable, produit qu'elle ne savait pas faire jusqu'à présent. Alors que Coop Logis n'est présente que depuis deux ans et demi à Nantes, elle a déjà engrangé 23 opérations pour 402 logements ce qui constitue des résultats tout à fait appréciables.

L'année 2016 aura également été marquée pour La Nantaise par la réforme d'Action Logement, réforme qui est devenue une réalité concrète depuis le 1^{er} janvier 2017. Nous appartenons désormais à un groupe qui rassemble un million de logements ce qui constitue un ensemble inédit dans l'histoire du logement social. Nous avons tout à y gagner puisque nous bénéficions désormais de la force d'un groupe sachant que notre actionnaire souhaite, qui plus est, développer ses positions sur les secteurs tendus comme la métropole nantaise.

La Nantaise d'Habitations et sa filiale, Coop Logis, ont, plus que jamais, toutes les cartes en mains pour assurer leur développement et leur pérennité. Forts de notre ancrage sur le territoire de la métropole nantaise, de nos savoir-faire connus et reconnus tant en termes de gestion que de production et de vente, de notre situation financière saine et maîtrisée, de notre capacité à travailler avec tous que ce soit les Collectivités, les promoteurs, les aménageurs, les entreprises ou nos collègues bailleurs et du soutien de notre actionnaire, Action Logement, nous regardons l'avenir avec confiance et enthousiasme.

Jean-Luc VINCENT
Président



LE PARC



10 848

logements en 2016 dont
1 035 logements foyers



46 707 K€
INVESTISSEMENT

LOGEMENTS

350 LOGEMENTS ENGAGÉS

La Nantaise d'Habitations continue la mise en œuvre du plan de rénovation énergétique issu du Grenelle de l'environnement. Trois nouveaux programmes concernant 86 logements ont été lancés à hauteur de 3 072 000 euros. 813 logements ont été rénovés sur le plan énergétique ou sont en cours de rénovation depuis 2009.

Le financement est assuré par :

- des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations pour 77%,
- de la récupération de TVA pour 8%,
- des fonds propres de La Nantaise d'Habitations pour 11% récupérables en partie via un dégrèvement de taxe foncière et une contribution des locataires au partage des économies,
- des subventions (FEDER) pour 4%.

**En 7 ans,
813 logements
rénovés
sur le plan
énergétique**

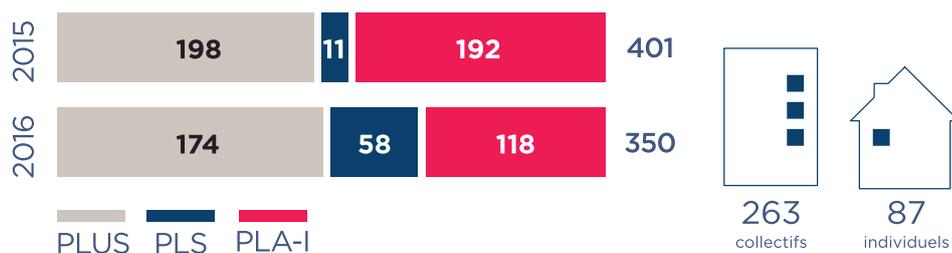
Notre objectif initial de production (450 logements) n'a pas pu être atteint du fait du retard de nombreuses opérations (11 opérations pour 215 logements dont 100 liés à des retards du promoteur, 34 pour des fouilles archéologiques et 81 pour des reports d'agrèments d'État).

Cependant, au-delà des 350 logements engagés, La Nantaise d'Habitations a bénéficié de 671 agrèments pour de nouvelles opérations. Cela permettra ainsi d'assurer le lancement de 661 logements en 2017.

La « Convention d'Utilité Sociale » (CUS) 2010 - 2016 prévoyait des agrèments à hauteur de 1702 logements familiaux, période durant laquelle La Nantaise d'Habitations en aura réalisé 2 290, soit 588 logements supplémentaires correspondant à une augmentation de 35%. Au-delà, 268 logements foyers ont été financés contre 96 initialement prévus.

En cohérence avec notre objet social, le financement des programmes a été assuré à 50 % en PLUS, 33 % en PLA-I et 17 % en PLS.

350 LOGEMENTS NEUFS EN 2016

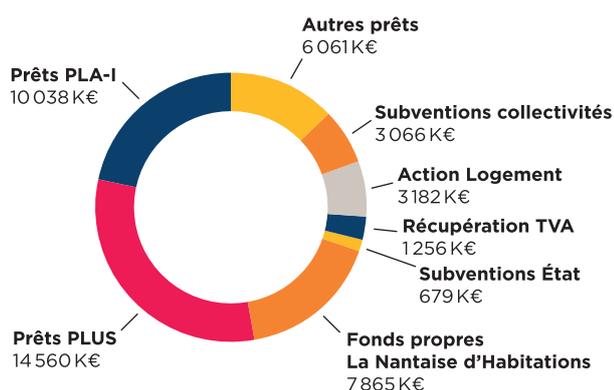


Les logements neufs ont été réalisés principalement sur le territoire de Nantes Métropole et sa première couronne (67%).

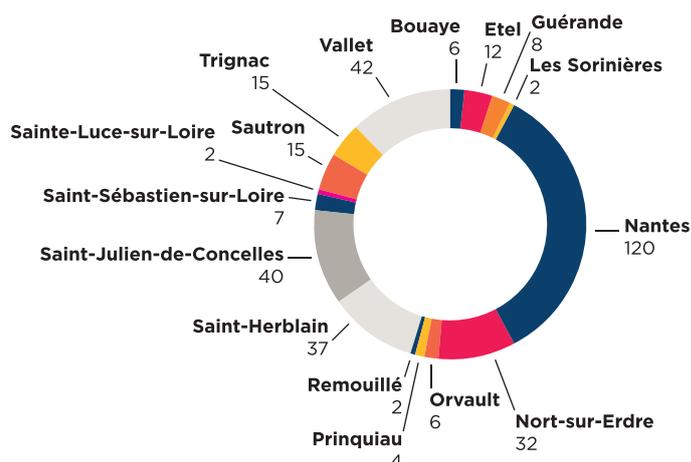
Le très fort taux de logements achetés en VEFA (74%) a pour conséquence une diminution de la taille des opérations (11,3 logements en moyenne).

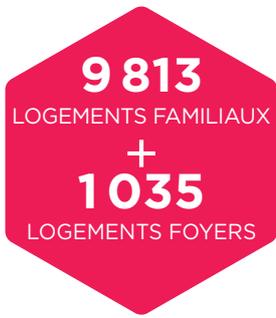
Par ailleurs, la Direction du Développement et de la Construction a régularisé 5 conventions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage avec la société Coop Logis, pour un total de 148 logements.

Financement logements



Production logements



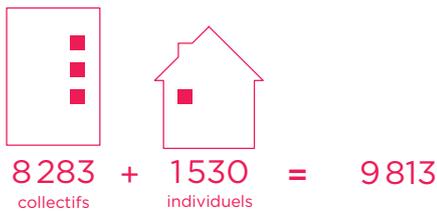
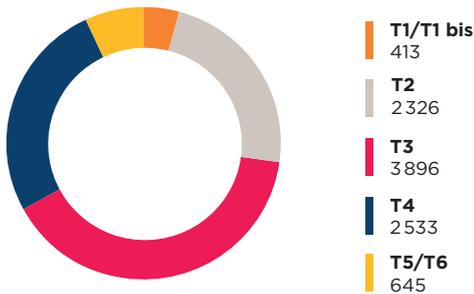


PATRIMOINE

10 848 LOGEMENTS GÉRÉS FIN 2016

LES LOGEMENTS FAMILIAUX

Type de logements



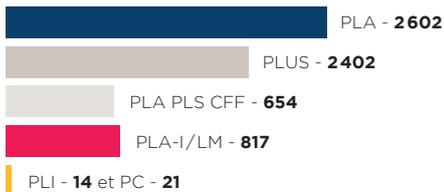
Constitué majoritairement de 3 pièces, le parc intègre près de 7% de grands logements (T5 et +) et 4% de petits logements (T1 et T1 bis).

Financement

Anciens financements - 3303 logements

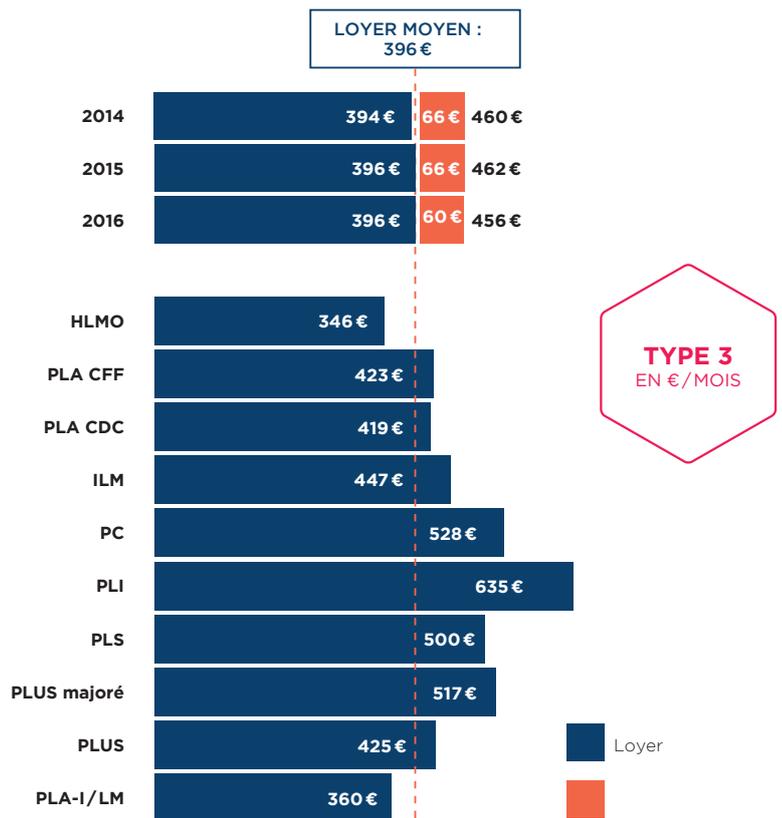


Nouveaux financements - 6510 logements

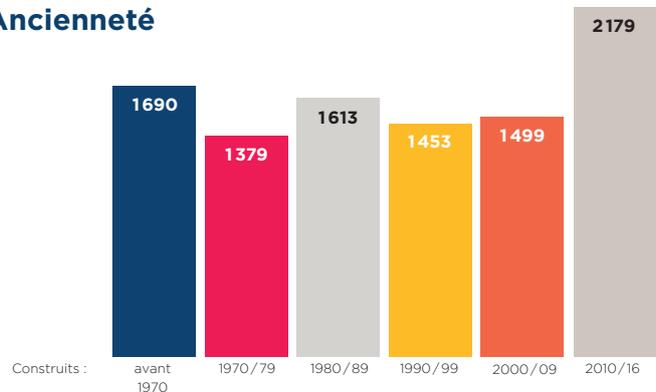


Loyer

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.

LES LOGEMENTS FOYERS

653 logements accueillent des jeunes, 270 des personnes âgées, 99 des personnes handicapées, 13 des personnes en réinsertion sociale.

VENTE DE PATRIMOINE

2050

LOGEMENTS
MIS EN VENTE
DEPUIS 1985

1078

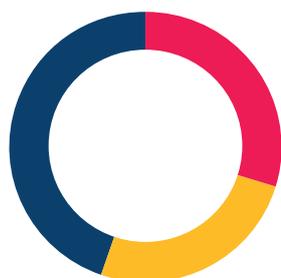
LOGEMENTS
VENDUS (DONT
156 EN BLOC)

94

LOGEMENTS
VENDUS EN 2016

INDICATEURS 2016

Statuts des acquéreurs



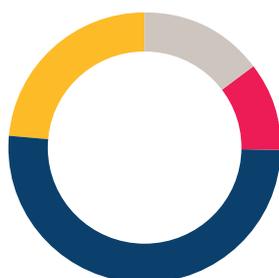
- Locataire de La Nantaise d'Habitations
30 %
- Occupant
25 %
- Tiers avec plafond de ressources
45 %

L'âge moyen
des acquéreurs
est de
41 ANS

L'ancienneté
moyenne des
acquéreurs locataires
de La Nantaise
d'Habitations est de
10 ANS

L'apport
personnel moyen
est de
25 000 €

Composition des foyers



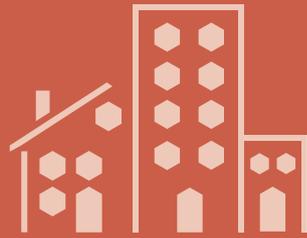
- Couple avec enfant(s)
15 %
- Couple sans enfant
11 %
- Personne seule
51 %
- Personne seule avec
enfants 23 %

Répartition des ventes par type de logement

Type	Nombre	Prix moyen
T1	1	60 800 €
T2	17	77 957 €
T3	47	97 074 €
T4	24	142 765 €
T5/T6	5	135 580 €

VENTE DE LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

De 1996 à 2016, **74** locaux ont été mis en vente et **tous** ont trouvé acquéreur (dont **1** en 2016).



LES PROGRAMMES



414

logements livrés



«Rendre la qualité environnementale
accessible à tous.»



**LA CHAPELLE-SUR-ERDRE
LES FOLIES FOULQUIER**
24 logements collectifs
Architecte : ATHÉNA - TRISTAN BRISARD



TREILLIÈRES - LE HAMEAU DES CHÊNES 2
3 logements collectifs
Acquis auprès d'ESPACIL
Architecte : URBANMAKERS



NANTES - VILLA ONDA
6 logements collectifs
Acquis auprès d'ESPACIL
Architectes : FOREST & DEBARRE



CARQUEFOU - VILLA MARQUISE
8 logements collectifs
Acquis auprès du GROUPE LAUNAY
Architecte : QUADRA ARCHITECTES



NANTES - ATTALEA
39 logements collectifs
2 commerces
Architecte : a/LTA



REZÉ - CITY SQUARE
31 logements collectifs
Acquis auprès d'ADI
Architecte : JACQUES BOUCHETON



CHAUMES-EN-RETZ - LE RELAIS
9 logements collectifs
1 commerce
Architecte : OAU



REZÉ - CONFLUENT
119 logements collectifs
Acquis auprès d'EIFFAGE
Architecte : IN SITU



LES SORINIÈRES - LES CÉPAGES
39 logements collectifs
Architecte : BERRANGER VINCENT



**SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE
PROMENADES ENCHANTÉES**
24 logements collectifs
Acquis auprès de LAMOTTE
Architecte : DIDIER ZOZIO



BOUAYE - LE CLOS DES CHÊNES
6 logements individuels
Acquis auprès d'EUROPEAN HOMES
Architecte : ARCHIPOLE



**SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE
SQUARE PETIT ANJOU**
1 logement collectif
Acquis auprès de LAMOTTE
Architecte : DIDIER ZOZIO



INDRE - LE TRIANON
10 logements collectifs
Architecte : AUD - VINCENT PERRAUD



MACHECOUL - LES CYCLADES
35 logements collectifs
Acquis auprès d'ESPACIL
Architecte : ARTHA





VANNES - COULEUR ZEN
 21 logements collectifs
 Acquis auprès d'ESPACIL
 Architecte : ATELIER ARCAU



SAINT-HERBLAIN - CAP ARMOR
 4 logements collectifs
 Acquis auprès de NEXITY
 Architecte : QUADRA ARCHITECTES



SAUTRON - L'ÉTOILE DU SUD
 10 logements collectifs
 Acquis auprès de FONTA
 Architecte : UNITÉ ARCHITECTES



SAUTRON - KÉRABAN
 3 logements collectifs
 Acquis auprès d'ESPACIL
 Architecte : ATELIER ARCAU



CORDEFFOIS - KER BATZ
 8 logements collectifs
 11 logements individuels
 Architecte : CONVERGENCE ARCHITECTURE



LE PELLERIN - LES 3 MATS
 3 logements collectifs (s'ajoutant
 aux 18 logements livrés en 2015)
 Architecte : LOÏC BRANDET





LES LOCATAIRES



1271

logements attribués
en 2016



« **91%** de locataires satisfaits. »

LES RÉSULTATS

DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

1000 locataires enquêtés de plus en plus satisfaits.



APPRÉCIATION GLOBALE :
RAPPEL 2013 : 86 %

91%

+ 5 pts

Le logement

- Conditions d'entrée dans le logement **87 %**
- Rapport qualité/prix **84 %**
- Fonctionnement des équipements sanitaires ... **81 %**
- Fonctionnement du chauffage **77 %**
- État de propreté du logement à l'entrée dans les lieux **77 %**
- Fonctionnement des équipements collectifs **77 %**

+ 6 pts



L'immeuble, la résidence, l'environnement :

- Propreté des parties communes **74 %**
- Propreté des espaces extérieurs **70 %**
- Fonctionnement des portes d'accès halls et parkings **75 %**
- Éclairage des parties communes **87 %**
- Fonctionnement de l'ascenseur **84 %**
- Appréciation générale de la qualité de vie dans votre quartier **76 %**

+ 10 pts

+ 18 pts

+ 11 pts



Relations avec La Nantaise d'Habitations :

- Amabilité et disponibilité du personnel **92%**
- Clarté des supports d'information **90%**
- Information sur les équipements
du logement **82%**
- L'avis d'échéance **97%**
- Information sur les travaux prévus **78%**

+ 6 pts

Votre gérant :

- Qualité de l'accueil **92%**
- Réponses apportées
aux questions posées **79%**
- Rapidité et facilité à le joindre **79%**

Le Service écoute locataire :

- Qualité de l'accueil téléphonique **93%**
- Rapidité et facilité à le joindre **85%**
- Écoute et compréhension des demandes **89%**

+ 7 pts



Demandes d'intervention technique :

- Rapidité d'exécution dans le logement **73%**
- Efficacité d'intervention
dans le logement **80%**
- Rapidité d'exécution dans
les parties communes **79%**
- Efficacité d'intervention dans
les parties communes **88%**
- Suite à des pannes dans les ascenseurs **83%**
- Traitement des réclamations
techniques **78%**

+ 25 pts

+ 28 pts

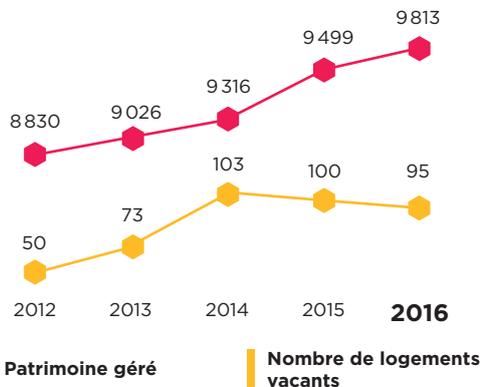
Ces résultats servent à :

- Confirmer les points forts
- Corriger les faiblesses
- Valoriser les améliorations apportées
- Évaluer l'image de La Nantaise d'Habitations

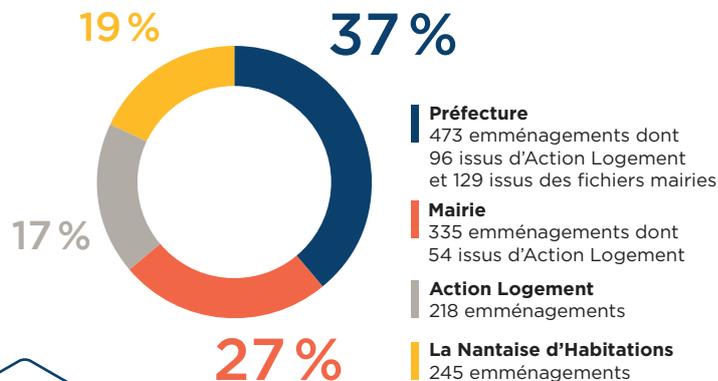


INDICATEURS

Vacance des logements

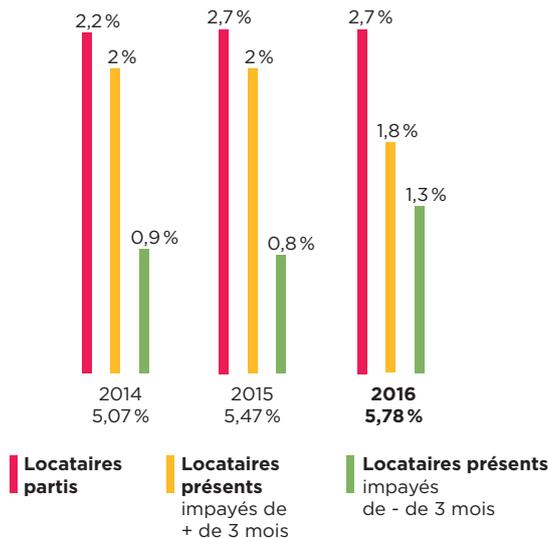


Attribution de 1271 logements



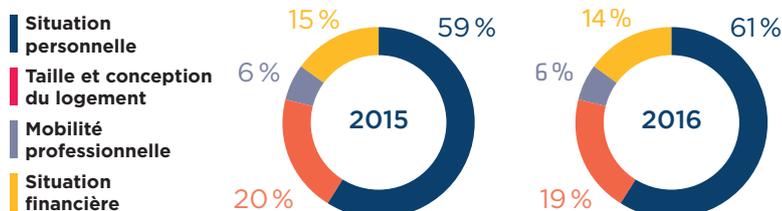
161 logements
loués à des associations d'insertion.

Créance des locataires

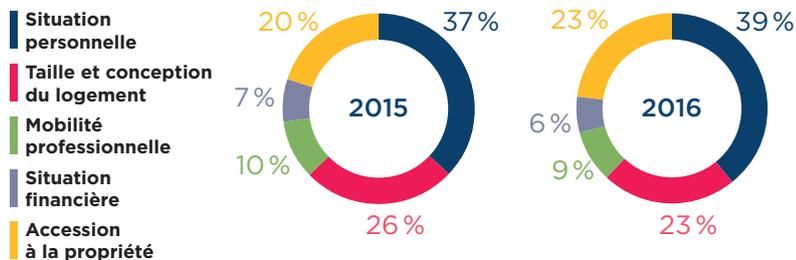


MOUVEMENTS DES LOCATAIRES

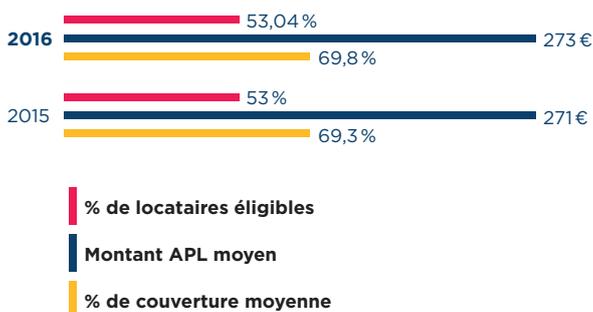
Motifs des demandes



Motifs des départs



Aide Personnalisée au Logement



Mobilité des habitants





LES ACTIONS



LES INITIATIVES



Le mur de graff du Square Célestin Frénet



Depuis 2006, les murs situés à l'arrière des garages de notre résidence le Clos Bourneau à Bouguenais sont dédiés à la pratique du graff. La Nantaise d'Habitations les a mis librement à disposition des graffeurs qui souhaitent réaliser des fresques. Mais ils servent également de support pour des ateliers de « découverte » et de « perfectionnement » de l'espace jeunes de la Commune de Bouguenais.

La Nantaise d'Habitations partageant l'idée que l'art dans les quartiers peut permettre de créer du lien social, y a vu un intérêt pour ses locataires et les habitants environnants.



Des ateliers d'initiation pour des jeunes de 11 à 14 ans ont été mis en place. Ils sont encadrés par un animateur de l'espace jeunesse qui pratique le graff.

Il en ressort que le mur est aujourd'hui reconnu comme un lieu d'expression artistique pleinement intégré dans le paysage urbain et salué par les habitants.

C'est un beau projet issu d'un travail partenarial entre les élus, les artistes, les membres associatifs, les habitants et La Nantaise d'Habitations.



Deux actions phares menées en 2016 avec l'Association ECOS

Les jardinières partagées de la résidence des Mahaudières à Rezé et le jardin partagé de la résidence du Breil à Nantes.

Les Mahaudières

La résidence des Mahaudières a bénéficié en 2016 de travaux importants sur les espaces extérieurs avec la mise en valeur du jardin par la création d'un espace de détente à destination des habitants. Ce jardin a été valorisé par la création de jardinières partagées en lien avec l'association ECOS.

Le premier travail a consisté à la mise en place d'ateliers de concertation afin d'échanger entre habitants, association et bailleur sur les différentes plantations à mettre en place. ECOS assure aussi l'animation des ateliers de jardinage tout au long de l'année.

L'objectif recherché est de former les habitants aux techniques du jardinage naturel, d'assurer le bon fonctionnement du jardin, d'apporter les plants, les graines et les outils nécessaires.

HISTORIQUE DU PROJET

Un grand espace peu utilisé sur la résidence est parfois un lieu d'incivilités.

Sur cet espace, La Nantaise d'Habitations a donc fait le choix de réaliser un jardin collectif à destination des adultes en lien avec l'association ECOS.

Pour l'installation du jardin collectif du Breil,

La Nantaise d'Habitations a mis en place un temps d'information conséquent sur la nature du projet : jardin gratuit à destination de tous, rendez-vous réguliers... Trois ateliers de concertation ont été animés afin de déterminer avec les habitants le plan du futur jardin et de faire émerger les envies !

Là encore, comme pour la résidence des Mahaudières, l'association forme - par le biais d'ateliers tous les 15 jours - les habitants aux techniques du jardinage naturel.

Le bilan réalisé à la fin de l'année 2016 montre une bonne mobilisation et une forte dynamique des habitants sur ce projet.





LES RÉSULTATS FINANCIERS



14,71 M€

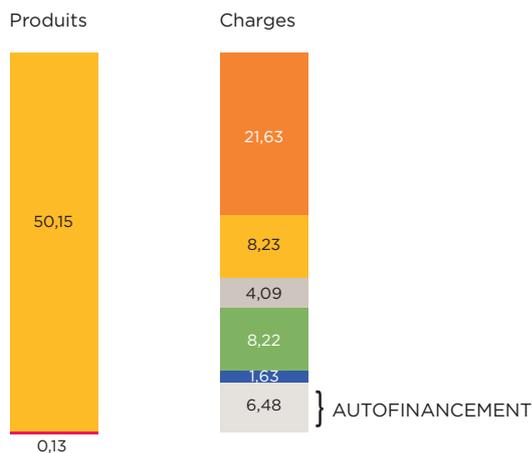
Résultat net



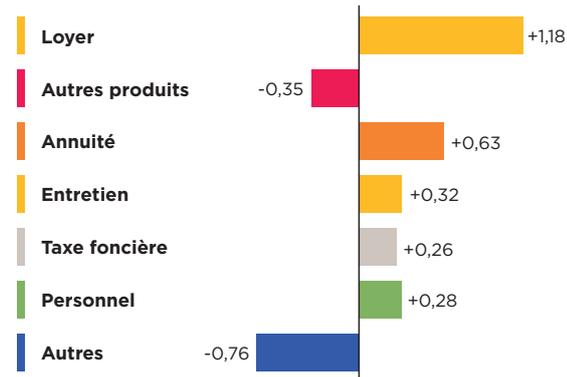
LES RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION (M€)

Décomposition 2016



Évolution analytique 2015/2016



RÉSULTATS (M€)

Résultat d'exploitation



Résultat net



Les résultats d'exploitation et financiers ont été influencés par :

- l'augmentation de la masse des loyers,
- la mise en service de 414 nouveaux logements (dont 32 logements foyer),
- l'augmentation de la TFPB,
- la prise en compte des abattements TFPB dans les QPV.

12,6 M€
consacrés
à l'entretien et
à l'amélioration
du patrimoine

Le résultat exceptionnel enregistre principalement :

- les plus-values dégagées par la vente de 94 logements,
- les dégrèvements de la TFPB,
- la provision fiscale.

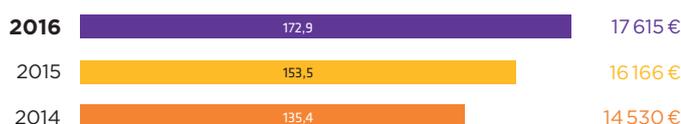
Faits marquants

AUTOFINANCEMENT M€ (% DES LOYERS)

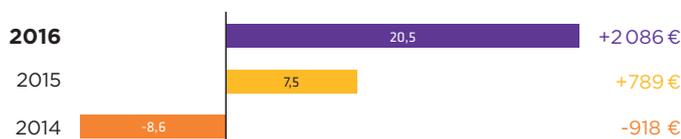


STRUCTURE FINANCIÈRE M€ (EN €/LOGEMENT)

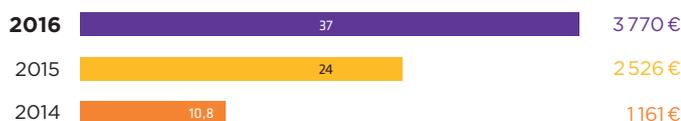
Situation nette corrigée



Fonds de roulement disponible



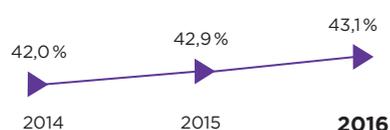
Fonds de roulement à terminaison des opérations



INDICATEURS DE GESTION

Évolution de l'annuité

En % des loyers



L'augmentation en 2016 découle de notre développement.

Évolution de la taxe foncière

En % des loyers



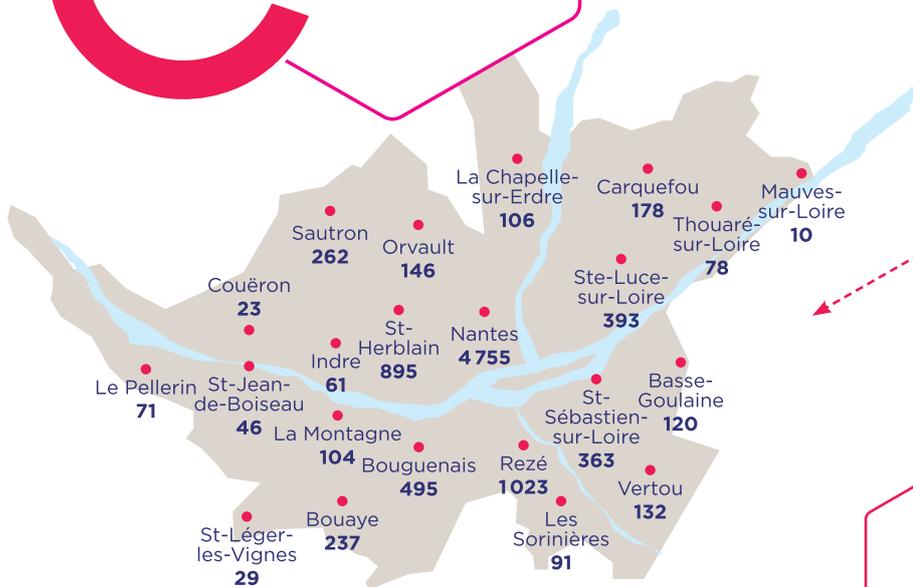
L'augmentation en 2016 résulte principalement de la hausse sur Nantes Métropole, compensée en partie par l'augmentation des abattements étendus dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.).

- Une première augmentation de capital de 3 M€ actée par l'Assemblée Générale du 28 octobre 2016 portant le capital à 38,410 M€, dédiée au développement.
- Une seconde augmentation de capital de 3,4 M€ actée par l'Assemblée Générale du 15 décembre 2016 portant le capital à 41,810 M€, dédiée au rachat des titres de Coop Logis, qui devient une filiale directe à hauteur de 91,25%.
- La création d'un poste de Responsable Sécurité et Travaux en contrat à durée indéterminée.
- Un niveau de production de 350 logements dont 40 au titre de deux foyers.
- La mise en gestion de 414 nouveaux logements familiaux.
- Des travaux énergétiques pour un montant total de 1.987 K€, concernant 2 opérations totalisant 70 logements et des travaux d'amélioration pour un montant de 1.085 K€ pour la résidence « Villeneuve Lalande » à Nantes.
- La poursuite de la vente de logements avec 94 ventes au 31 décembre 2016 et la mise en vente de 281 nouveaux logements en Loire-Atlantique (222) et dans le Morbihan (59).
- L'impact en 2016 du maintien du taux du livret A à 0,75% sur toute l'année 2016.
- La non-augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2016.
- La prise en compte du plan technique de patrimoine à 15 ans pour la période 2010-2024 et la prise en compte de l'abattement de 30% de la TFPB dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.) pour l'année 2016.
- 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 7,9 M€ consacré aux opérations neuves résultant des mises en chantier.
- Les changements de méthodes comptables et autres (créances locataires, provisions gros entretien, assurance « dommage ouvrage » et production immobilisée).

LE TERRITOIRE DE LA NANTAISE D'HABITATIONS



L'Atrium,
le siège social
à Nantes



Actionnariat et Direction

Société anonyme d'HLM créée le 30 décembre 1919

Capital : 41 810 000

- 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

4 agences de gestion décentralisées.

Plus de **140** collaborateurs.

La Nantaise d'Habitations

Groupe ActionLogement

L'Atrium - 1, allée des Hélices - 44202 NANTES Cedex 2 - Tél. 02 40 14 52 25

www.lnh-sa.fr