

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018



La Nantaise d'Habitations 

Groupe ActionLogement

EDITO



Chaque année, La Nantaise d'Habitations réalise son rapport d'activité, l'occasion pour nous de partager notre bilan ainsi que les actions majeures réalisées dans le cadre de notre mission d'utilité sociale.

Dans un contexte 2018 de profonds bouleversements pour le logement social, La Nantaise d'Habitations a su démontrer l'excellence de sa gestion au travers de résultats performants. Notre société a aussi pu compter sur le soutien sans faille de son actionnaire, Action Logement Immobilier, qui nous a aidés au quotidien dans la bonne réalisation du service rendu à notre territoire et à ses habitants.

Les trois indicateurs clefs de notre activité que sont le développement, la vente sociale et la réhabilitation constituent une bonne illustration de cette année performante.

Le développement : en 2018, nous avons obtenu 904 agréments. Nous avons dépassé nos objectifs déjà très ambitieux. Ce chiffre fait de nous la première ESH de la région des Pays de la Loire pour la troisième année consécutive.

Notre production de logements a doublé en 4 ans pour répondre aux besoins de l'une des métropoles les plus dynamiques du pays.

La vente sociale : nous avons réalisé 100 ventes en 2018. Cela représente 1 % de notre parc de logements familiaux ce qui fait de nous le premier opérateur d'Action Logement Immobilier dans ce domaine. Nous sommes très fiers de cette expertise car la vente sociale est un puissant levier en faveur du parcours résidentiel.

La réhabilitation : aujourd'hui, plus de 77 % des logements de notre parc sont classés en A, B et C et plus aucun n'est classé en E, F et G.

Nous sommes tout aussi performants sur d'autres indicateurs tels que le taux de recouvrement qui est de 99,38 % ou encore la vacance commerciale qui est de 0,81 %.

Notre filiale dédiée à l'accession abordable, Coop Logis, a aussi obtenu d'excellents résultats cette année avec 196 contrats de réservation signés en 2018, la moitié en Loire-Atlantique, l'autre en Mayenne.

L'obtention du label Quali'HLM fin 2018 est l'une de nos grandes fiertés pour cette année. La recherche permanente de l'amélioration de notre qualité de service constitue toujours pour nous une priorité et l'obtention de ce label en témoigne.

Ce bilan très positif est le fruit du travail et de l'implication des collaborateurs que nous tenons à remercier sincèrement ici.

En 2019, La Nantaise d'Habitations célébrera ses 100 ans d'existence, 100 ans au service de son territoire, la métropole nantaise, qui est à son image : dynamique, innovante et résolument tournée vers l'avenir.

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



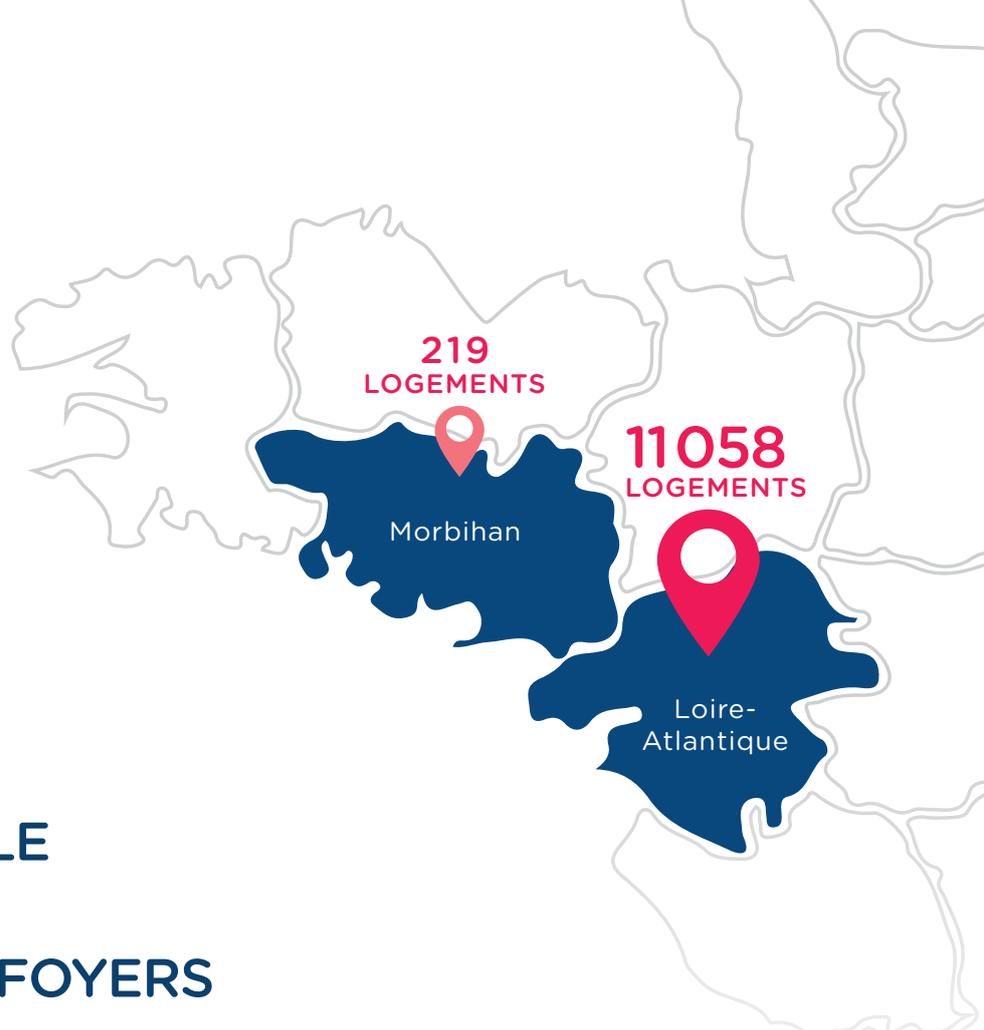
LE PARC

PATRIMOINE TOTAL

11 277

LOGEMENTS ET FOYERS

(AU 31/12/2018)

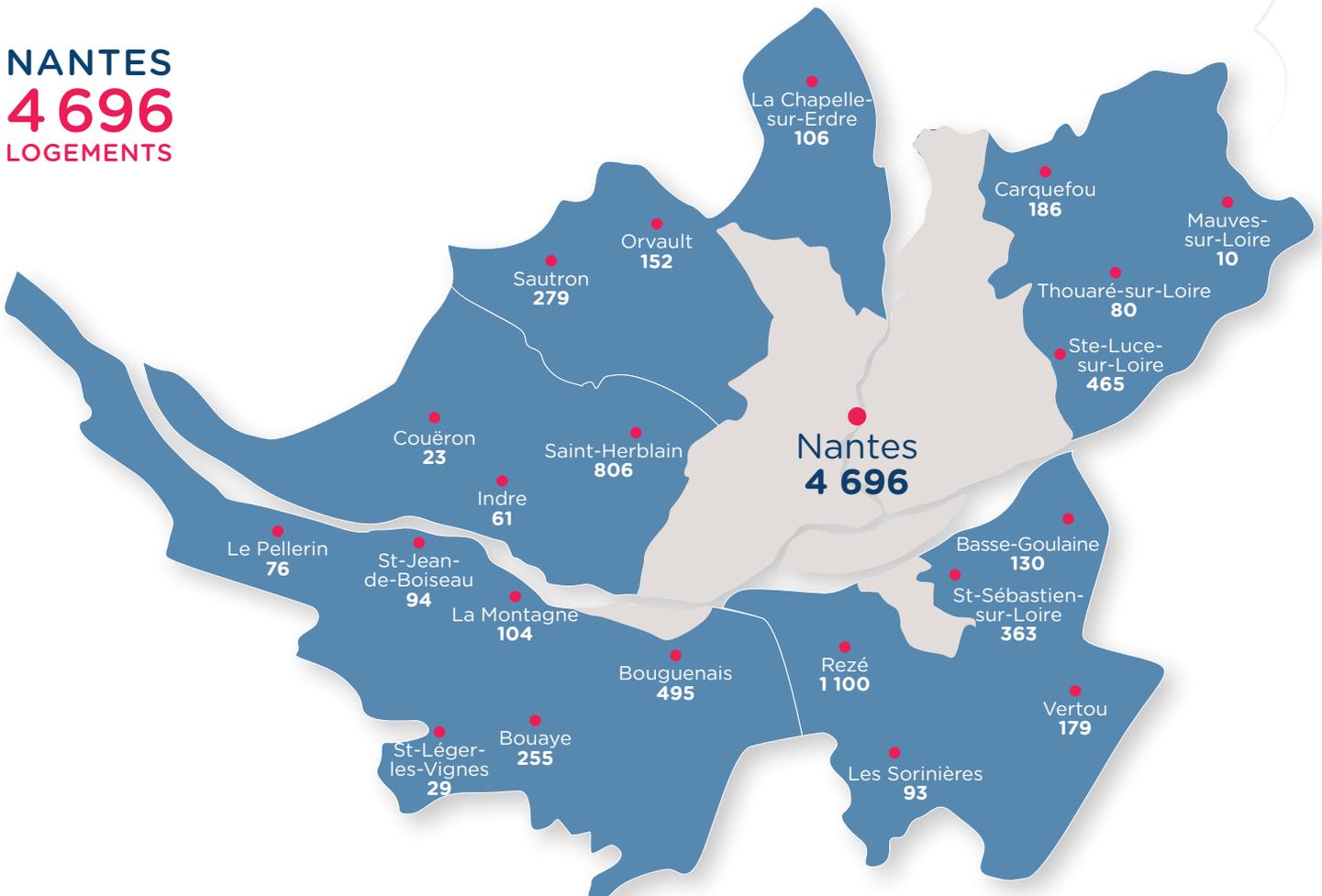


NANTES METROPOLE
87% DU PARC
DE LOGEMENTS ET FOYERS

NANTES

4 696

LOGEMENTS



—
**CONSTRUIRE
ET ENTRETENIR**
—



NOS REALISATIONS 2018

➤ **L'année 2018 aura été exceptionnelle en matière d'agréments** puisque **904** logements ont été financés. Nos objectifs ont été dépassés.

En cohérence avec notre mission sociale, le financement des programmes a été assuré à 51 % en PLUS, 27 % en PLA Intégration et 22 % en PLS.

➤ **La VEFA représente 73 % des nouveaux financements.**

➤ **La totalité de la production neuve est maintenant réalisée sous l'égide de la réglementation thermique 2012 (RT)** pour des logements dont la consommation reste inférieure à 50 kWh/m² soit une classe énergétique A ou B.

➤ **La coopération avec Coop Logis, notre filiale spécialisée dans l'accèsion abordable, s'intensifie.** Elle se concrétise par la réalisation, sur des programmes mixtes, de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur la réalisation de 56 logements.

904 LOGEMENTS NEUFS EN 2018

(AGREMENTS 2018)

	2018	2017	2016
PLUS	460	413	314
PLA-I	246	227	189
PLS	198	48	168
TOTAL	904	688	671



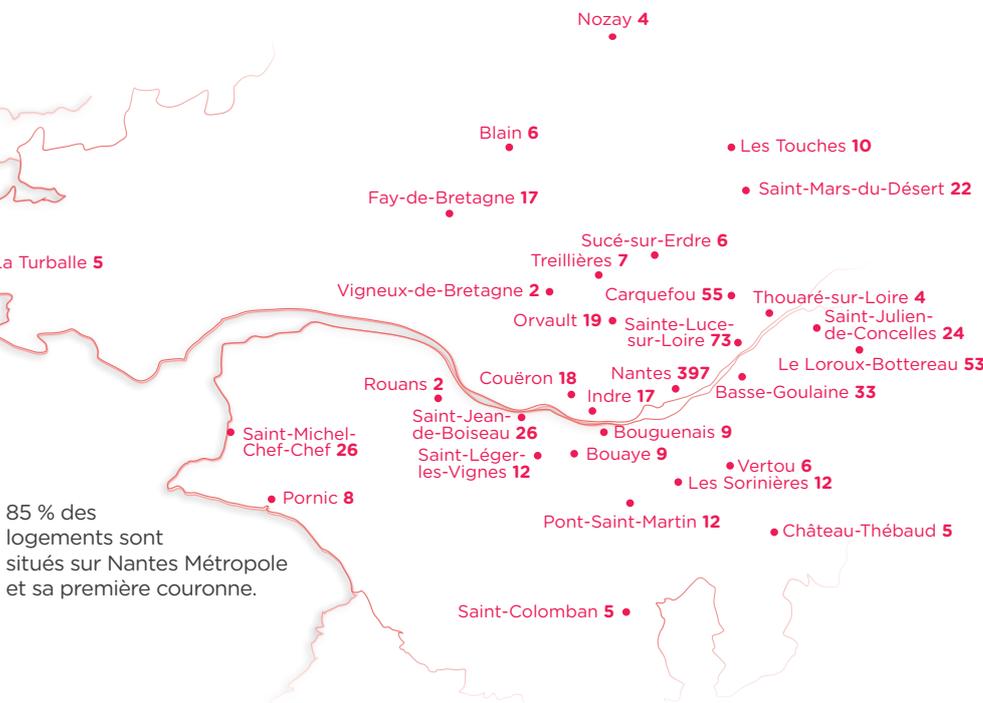
118
individuels



786
collectifs

PRODUCTION DE LOGEMENTS

(AGREMENTS 2018)



FINANCEMENT DES LOGEMENTS

LANCES EN 2018

Investissement total
104 M€

dont fonds propres
17,5 M€

RENOVATION ENERGETIQUE

La Nantaise d'Habitations continue la mise en œuvre de son plan de rénovation énergétique issu du Grenelle de l'environnement. **Trois nouveaux programmes et deux pavillons** concernant **184 logements** pour 7 489 K€ ont été lancés.

À ce jour, **1 138 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** (dont 77 % en A, B ou C).

LES PROGRAMMES NEUFS



 **BATZ-SUR-MER**
LE CLOS LALANDE

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



 **BASSE-GOULAINÉ**
LE CLOS DU CORBON

 2 logements individuels
Acquis auprès d'URBATYS
Architecte : ATELIER D'ARCHITECTURE
Sébastien DREANO



 **BLAIN**
LE PARC DES BATELIERS

 16 logements individuels
Acquis auprès de EUROPEAN HOMES
Architecte : SIXIEME RUE



 **NORT-SUR-ERDRE**
LE CLOS DU CANAL

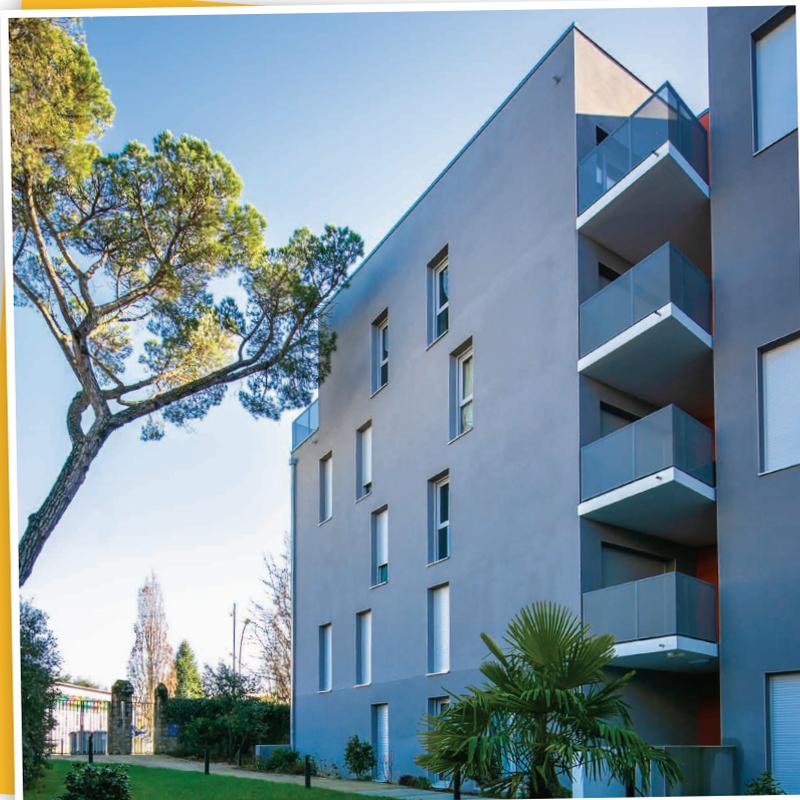
 24 logements collectifs
8 logements individuels
Acquis auprès d'ADI
Architecte : DGL ARCHITECTES



 **ETEL**
PENESTER

 12 logements individuels
Acquis auprès de EUROPEAN HOMES
Architecte : GIRARD ARCHITECTE

LES PROGRAMMES NEUFS



 **NANTES**
VIA VERDE

 9 logements collectifs
Acquis auprès de NACARAT
Architecte : QUADRA ARCHITECTES, Guillaume CHENE



 **NANTES**
BORNEO

 15 logements collectifs
Acquis auprès de CISN
Architecte : Aldric BECKMANN ARCHITECTES



 **GUERANDE**
SO'ANNE

 8 logements collectifs
Acquis auprès d'ADI
Architecte : BEAULANDE - LEPAGE



 **LE BIGNON**
LES VIGNAUDS

 8 logements individuels
Acquis auprès de KHOR IMMOBILIER
Architecte : ATELIER D'ARCHITECTURE
Sébastien DREANO



 **NANTES**
OPALINE

 2 logements collectifs
Acquis auprès de BPD MARIGNAN
Architecte : TRIEDRE ARCHITECTURE



NANTES
VILLA DU CENS

 6 logements collectifs
Acquis auprès de NACARAT
Architecte : Arnaud BRUNET

SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF
LE DOMAINE DE LA PRINCETIERE

 8 logements collectifs
Acquis auprès de MACORETZ
Architecte : Denis LEOST



ORVAULT
BOIS COLOMBES

 3 logements collectifs
3 logements individuels
Architecte : OAU

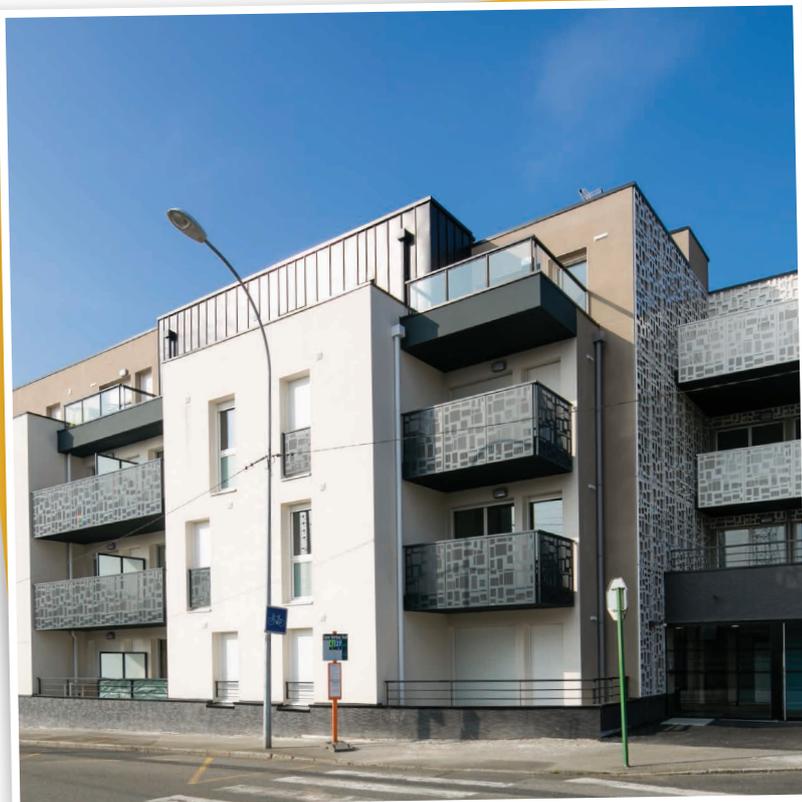
SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES
LES TROIS MOULINS

 12 logements collectifs
Acquis auprès de BOREALE DEVELOPPEMENT
Architecte : BODREAU ARCHITECTURE

SAUTRON
BRIMBERNE

 7 logements individuels
Architecte : CONVERGENCE ARCHITECTURE

LES PROGRAMMES NEUFS



 **VERTOU**
NOVELLO

 30 logements collectifs
Acquis auprès de BPD MARIGNAN
Architecte : TOUCOULEUR ARCHI



 **TRIGNAC**
LE PARC DES ROSELIERES

 15 logements individuels
Acquis auprès de EUROPEAN HOMES
Architecte : SCHEDIA ARCHITECTE



 **VALLET**
LE BOIS DE LA VIGNE

 12 logements collectifs
10 logements individuels
Acquis auprès de PN DEVELOPPEMENT
Architecte : DAVID GAROT ARCHITECTES



 **SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE**
CHRISTOPHE COLOMB

 36 logements collectifs
Acquis auprès d'ARGO
Architecte : ENET DOLOWY ARCHITECTURE

—
GERER
ET LOGER
—



PATRIMOINE

11 277

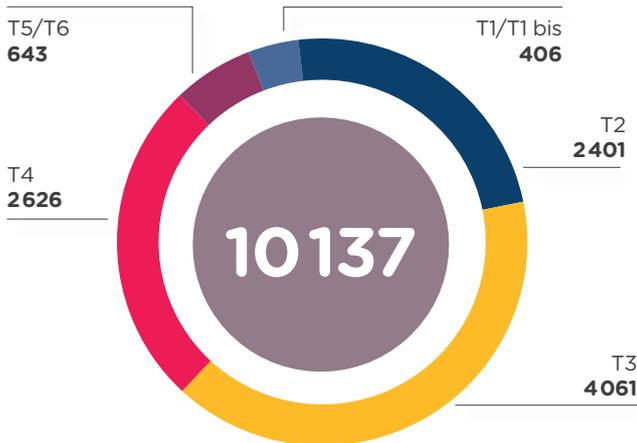
LOGEMENTS

10 137 LOGEMENTS FAMILIAUX

1 140 LOGEMENTS FOYERS

LES LOGEMENTS FAMILIAUX

Type de logements



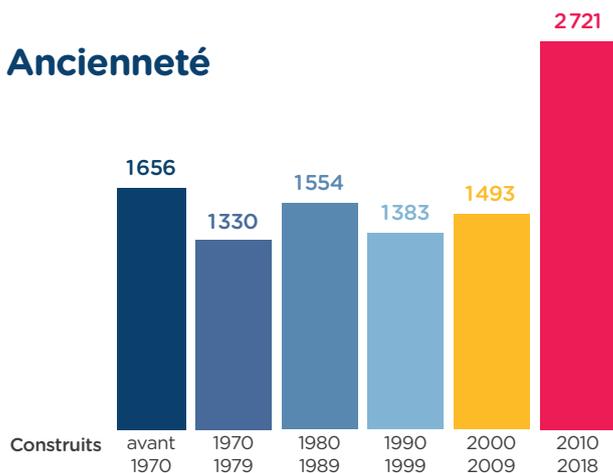
8 466
collectifs



1 671
individuels

Constitué majoritairement de T3, le parc intègre 6,34 % de grands logements (T5 et +) et 4 % de petits logements (T1 et T1 bis).

Ancienneté



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

LES LOGEMENTS FOYERS

748 accueillent des jeunes

270 accueillent des personnes âgées

70 accueillent des personnes handicapées

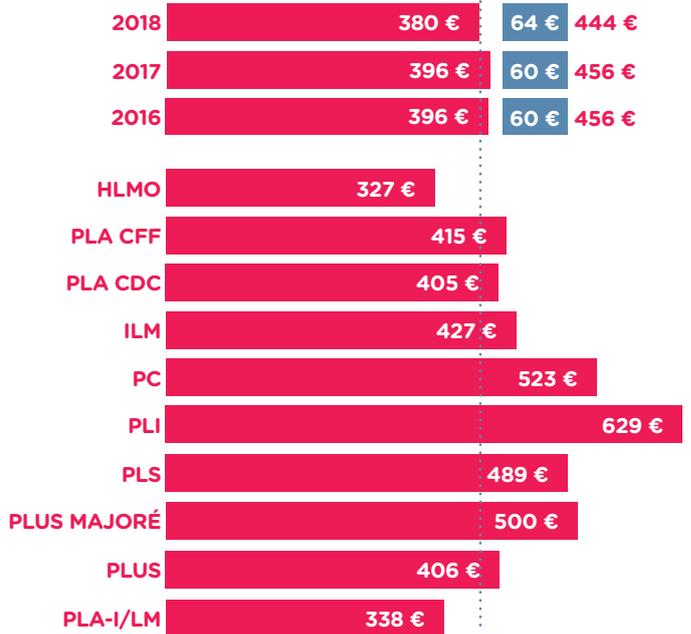
52 accueillent des personnes en insertion et réinsertion sociale

Loyer TYPE 3 EN €/MOIS

■ loyer ■ charges

Un large éventail de loyers permet l'accueil de clientèles disposant de revenus différents. La baisse du loyer moyen en 2018 résulte de la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

Loyer moyen : **380 €**

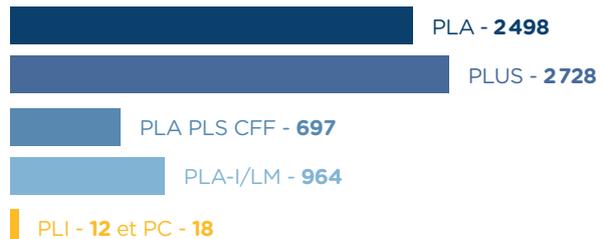


Financement

Anciens financements - **3 220 logements**



Nouveaux financements - **6 917 logements**



INDICATEURS LOCATAIRES

1 126

NOUVEAUX
LOCATAIRES

LES NOUVEAUX LOCATAIRES



MOUVEMENTS DES LOCATAIRES



Motifs des demandes



Motifs des départs



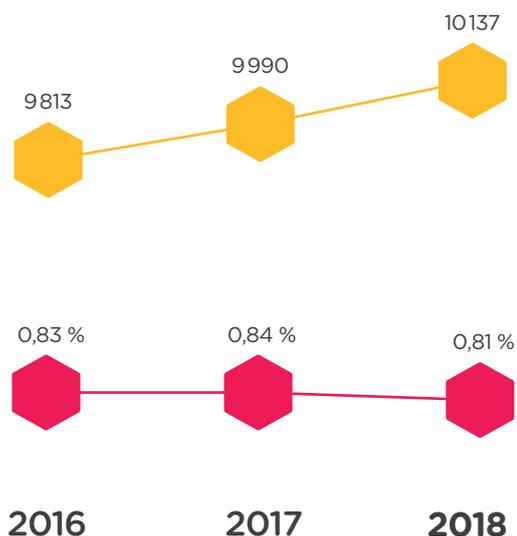
Mobilité des habitants



171 logements
loués à des associations
d'insertion

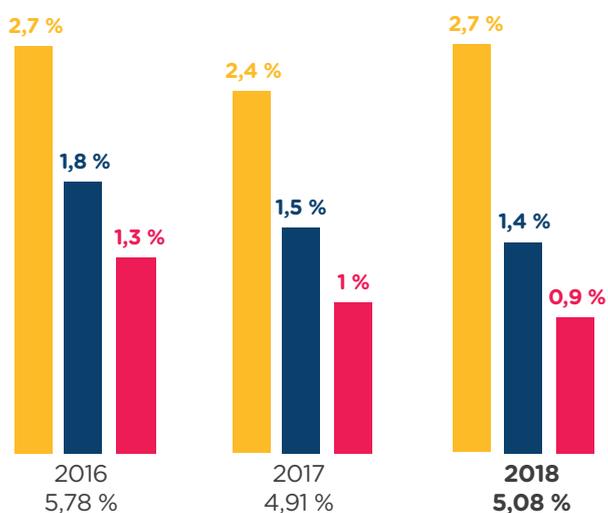
VACANCE DES LOGEMENTS

■ Patrimoine géré
 ■ % annuel de logements vacants



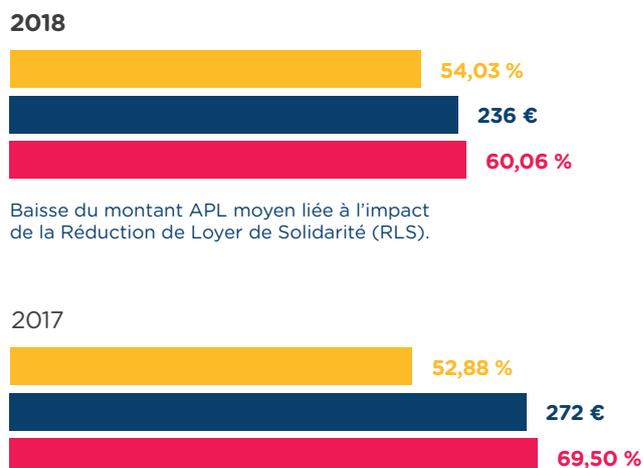
CREANCE DES LOCATAIRES

■ Locataires partis
■ Locataires présents Impayés de + de 3 mois
■ Locataires présents Impayés de - de 3 mois



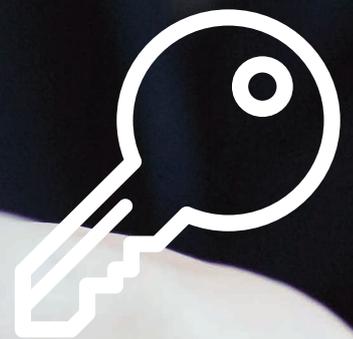
AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT

■ % de locataires éligibles
■ Montant APL moyen
■ % de couverture moyenne



Baisse du montant APL moyen liée à l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

—
VENTE
SOCIALE
—



VENTE DE PATRIMOINE

100

LOGEMENTS VENDUS EN 2018

1293 LOGEMENTS VENDUS DEPUIS 1985

INDICATEURS 2018

+ de 60 %

DES ACQUEREURS REMBOURSENT UNE MENSUALITE DE PRET PROCHE DE LA QUITTANCE DE LOYER REGLEE PRECEDEMENT

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

Age moyen des acquéreurs

37 ANS

Ancienneté moyenne des acquéreurs locataires de La Nantaise d'Habitations

7 ANS

19%

Personne seule avec enfant(s)

15%

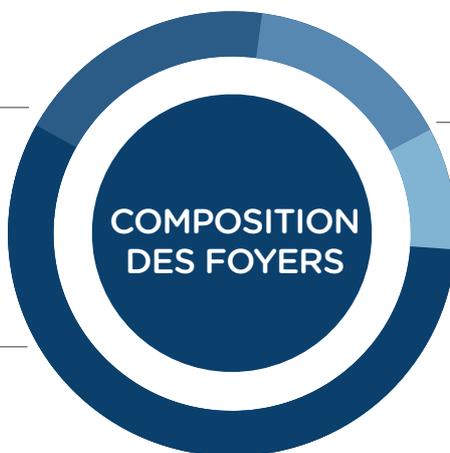
Couple avec enfant(s)

9%

Couple sans enfant

57%

Personne seule



REPARTITION DES VENTES PAR TYPE DE LOGEMENT

TYPE	T1/T1 bis	T2	T3	T4	T5
NOMBRE	4	20	45	26	5
PRIX MOYEN	61 029 €	81 225 €	102 335 €	134 781 €	156 040 €

FAITS MARQUANTS



FAITS MARQUANTS

OBTENTION DU LABEL QUALI' HLM

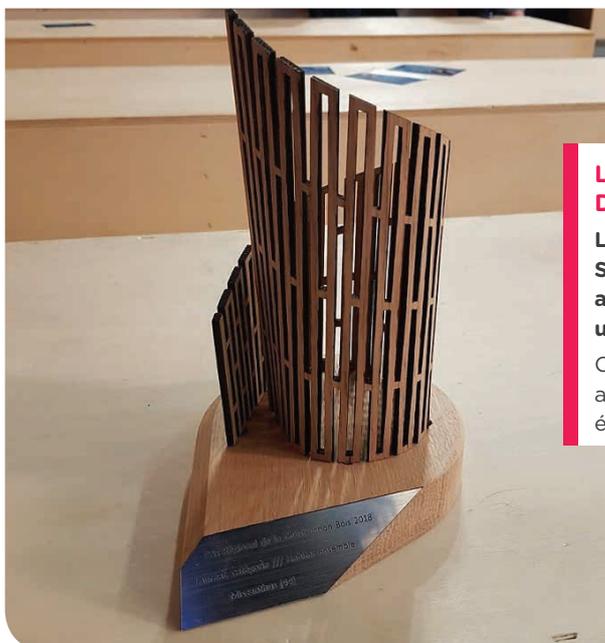
Le label Quali'Hlm a été décerné à La Nantaise d'Habitations en décembre 2018. Ce label reconnaît la capacité des organismes à améliorer en continu la qualité du service rendu aux locataires.

Dans le cadre de cette démarche, des groupes de travail ont développé des plans d'actions partagés avec les représentants des locataires à l'occasion des Conseils de Concertation Locative. Ces plans d'actions ont permis de travailler sur les différentes thématiques que couvre le label et en particulier l'accueil, le traitement des réclamations, la propreté des espaces communs, l'écoute client et la communication.

Une trentaine de collaborateurs au sein de l'entreprise ont participé à cette démarche qui vise à améliorer la qualité de service tout en obtenant une reconnaissance officielle via l'attribution d'un label reconnu.



La qualité de service en actions et en preuves



LA NANTAISE D'HABITATIONS LAUREATE DU PRIX REGIONAL DE LA CONSTRUCTION BOIS PAYS DE LA LOIRE

La résidence de La Nantaise d'Habitations, Les Miscanthus, située à Saint-Jean-de-Boiseau (44), conçue par le cabinet d'architecte Arcature, a été primée dans la catégorie «Habiter ensemble» lors d'un événement unique en Europe : le Carrefour International du Bois.

Ce prix, décerné par un jury de professionnels, récompense la qualité architecturale mais aussi l'approche environnementale, la performance énergétique, la créativité et l'innovation des bâtiments.

ACQUISITION DE 11 NOUVELLES RESIDENCES

La Nantaise d'Habitations a procédé à l'acquisition des résidences du patrimoine de la société 1001 Vies Habitat situées dans la métropole nantaise. Cette opération porte sur 11 résidences livrées ou en cours de construction représentant en tout 286 logements.

L'acquisition a été finalisée en décembre 2018. Avec cette acquisition, La Nantaise d'Habitations renforce son ancrage territorial.



FAITS MARQUANTS

LA NANTAISE D'HABITATIONS POURSUIT SON DEVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE DE CAP ATLANTIQUE

L'entreprise a conforté son ancrage territorial sur le littoral en y réalisant deux nouveaux projets : l'un à Guérande et l'autre à Mesquer.

En novembre 2018, La Nantaise d'Habitations a inauguré 8 logements au sein de la résidence So'Anne à Guérande, une première sur cette commune.

La résidence Kerlagadec, deuxième projet de La Nantaise d'Habitations sur la commune de Mesquer est en cours de construction et proposera 14 logements au printemps 2020. Ces opérations illustrent le développement dynamique en cours sur ce territoire.



COOP LOGIS OUVRE UNE NOUVELLE AGENCE A SAINT-NAZAIRE

Dans le cadre de son développement en Loire-Atlantique, Coop Logis a récemment ouvert une nouvelle agence à Saint-Nazaire.

Coop Logis, filiale de La Nantaise d'Habitations depuis 2014, est une coopérative d'HLM qui propose des solutions en accession abordable dans le neuf.

L'ouverture de cette agence permettra à Coop Logis de conforter son ancrage sur le littoral et de se rapprocher de ses clients.

FAITS MARQUANTS

LA NANTAISE D'HABITATIONS LANCE UN NOUVEAU SITE WEB ET MET L'EXPERIENCE UTILISATEUR AU CŒUR DE SON DESIGN

La Nantaise d'Habitations a lancé en mai 2018 un nouveau site internet pensé pour apporter une expérience optimale à ses utilisateurs que ce soit sur PC, tablette ou smartphone. Ce projet est le résultat d'un travail collaboratif de tous les services.

Ce site au design moderne, intuitif et simple d'utilisation offre une expérience optimale à tous les utilisateurs. Il est conçu pour guider les demandeurs de logements dans leurs démarches mais aussi pour faciliter la vie des locataires en leur offrant des services en ligne.



LA NANTAISE D'HABITATIONS INAUGURE SON 11 000^e LOGEMENT

La première Entreprise Sociale pour l'Habitat de Loire-Atlantique a inauguré son 11 000^e logement en présence de Johanna ROLLAND, Maire de Nantes, Présidente de Nantes Métropole, et de Pascal PRAS, Maire de Saint-Jean-de-Boiseau, Vice-Président de Nantes Métropole. Cet événement représente un important jalon pour La Nantaise d'Habitations.

Ce 11 000^e logement est situé dans la résidence Les Miscanthus, à Saint-Jean-de-Boiseau, qui est composée de 38 logements répartis sur 5 bâtiments.

Sa réalisation est le fruit du travail collectif de plus de 150 personnes issues de 20 corps de métiers différents. Les travaux ont représenté plus de 60 000 heures de travail.

LE DISPOSITIF DES « VISITES SOCIALES » REÇOIT DE NOUVEAUX SOUTIENS

La Nantaise d'Habitations a reçu cette année près de 50 000 € de financements pour sa démarche innovante d'accompagnement social lors de l'accès au logement.

Ces financements permettront de multiplier l'aide aux familles en difficulté.

Ce dispositif permet d'accompagner les locataires lors de leur entrée dans leur nouveau logement.

Ce service est gratuit et peut durer jusqu'à six mois.

Le FIS (Fonds d'Innovation du logement Social) a récemment accordé près de 50 000 € à cette initiative d'utilité sociale. Le FIS avait déjà apporté son soutien financier à cette initiative par le passé ainsi que le FNAVDL (le Fonds National d'Aide Vers et Dans le Logement de l'Etat).

Depuis son lancement en 2015, ce sont plus de 250 familles qui ont bénéficié de cet accompagnement social dans le cadre de cette démarche innovante.



RESULTATS FINANCIERS



RESULTATS FINANCIERS

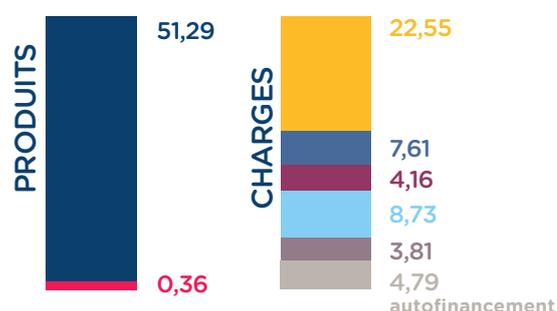
17,8 M€

CONSACRES A L'ENTRETIEN ET L'AMELIORATION DU PATRIMOINE

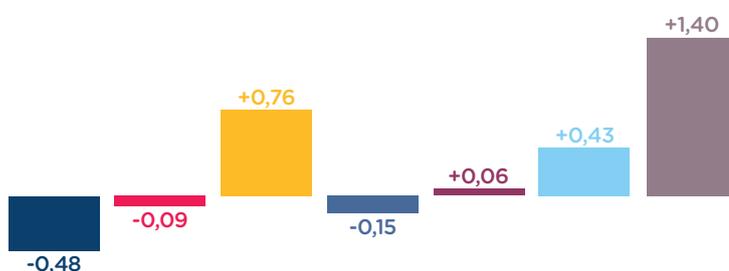
PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION (M€)

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

Décomposition 2018

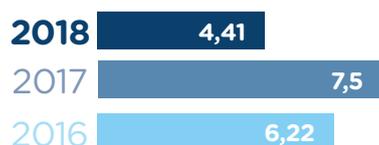


Evolution analytique 2018/2017

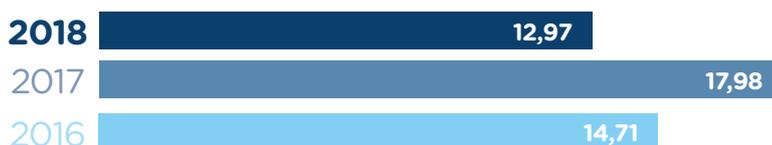


RESULTATS (M€)

Résultat d'exploitation



Résultat net



LES RESULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS

ONT ETE INFLUENCES PAR :

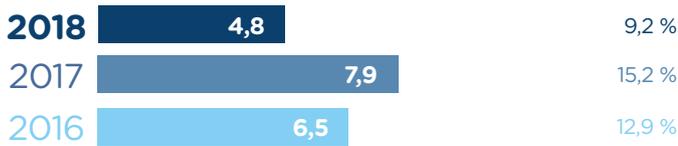
- ▶ la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à hauteur de 50 %, soit environ 4 % des loyers et, ce, pour la 1^{ère} année, soit un montant de 1,9 M€,
- ▶ la mise en service de 247 nouveaux logements,
- ▶ la stabilité du taux du livret A à 0,75 % en 2018,
- ▶ la prise en compte des abattements TFPB dans les QPV.

LE RESULTAT EXCEPTIONNEL

ENREGISTRE PRINCIPALEMENT :

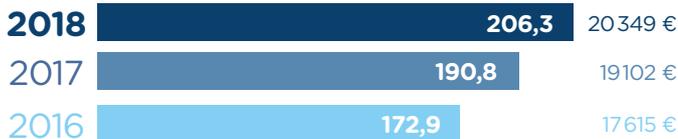
- ▶ les plus-values dégagées par la vente de 100 logements,
- ▶ les dégrèvements de TFPB.

AUTOFINANCEMENT M€ (% DES LOYERS)

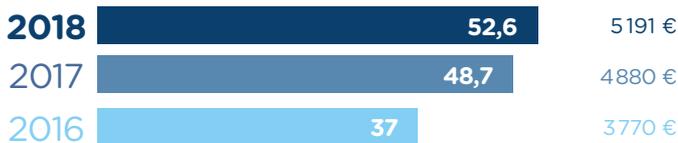


STRUCTURE FINANCIERE M€ (EN €/LOGEMENTS)

Situation nette corrigée



Fonds de roulement à terminaison des opérations



INDICATEURS DE GESTION

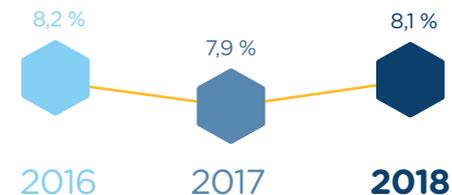
Evolution de l'annuité En % des loyers

L'augmentation en 2018 résulte de l'augmentation de notre parc non compensée par la masse des loyers du fait de l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).



Evolution de la taxe foncière En % des loyers

L'augmentation en 2018, 8,1 % des loyers contre 7,9 % en 2017 résulte de l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) et, ce, malgré une hausse modérée de la TFPB.



FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

- ▶ une augmentation de capital de 3 M€ actée par l'Assemblée Générale du 28 juin 2018 portant le capital à 44,810 M€, dédiée au développement,
- ▶ un niveau de production de 744 logements familiaux,
- ▶ des agréments de l'Etat à hauteur de 904 logements,
- ▶ la mise en gestion de 247 nouveaux logements familiaux,
- ▶ des travaux énergétiques pour un montant total de 7 489 K€, concernant 3 opérations et 2 logements individuels totalisant 184 logements,
- ▶ des dépenses de maintenance de patrimoine de 7,9 M€ représentant 15,5 % des loyers,
- ▶ la poursuite de la vente de logements avec 100 ventes au 31 décembre 2018 et la mise en vente de 54 nouveaux logements en Loire-Atlantique,
- ▶ la création d'un poste de responsable de secteur au service commercial en contrat à durée indéterminée,
- ▶ l'impact en 2018 du maintien du taux du livret A à 0,75 % sur toute l'année 2018,
- ▶ la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à hauteur de 50 % soit environ 4 % des loyers et ce pour la 1^{ère} année, soit un montant de 1,9 M€,
- ▶ le gel des loyers en 2018,
- ▶ 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 3^{ème} 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 17,5 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 1919

Capital : 44 810 000 €

- . ACTION LOGEMENT IMMOBILIER / 92,77 %
- . CAISSE REGIONALE DE CREDIT MUTUEL DE LOIRE-ATLANTIQUE, CENTRE OUEST / 3,62 %
- . CAISSE D'EPARGNE BRETAGNE - PAYS DE LOIRE / 3,62 %

Président : **Jean-Luc VINCENT**

Directeur Général : **Thomas CAUDRON**

4 DIRECTIONS :

- . PATRIMOINE
- . ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE
- . DEVELOPPEMENT ET CONSTRUCTION
- . AFFAIRES JURIDIQUES ET SOCIALES

3 AGENCES DE GESTION DECENTRALISEES

140 COLLABORATEURS

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