

# **EDITO**



L'année 2019 a été une année exceptionnelle à bien des égards pour La Nantaise d'Habitations et ce rapport d'activité nous permet d'en partager le bilan avec vous.

Tout d'abord, la société, créée en 1919, a passé le cap des 100 ans d'existence. Nous avons eu l'occasion de célébrer cet évènement et de rappeler que notre histoire se fond avec celle de la métropole nantaise, territoire que nous avons vocation à servir et à accompagner dans son développement depuis plus d'un siècle.

Bien que centenaire, La Nantaise reste toujours aussi énergique et dynamique. Elle est plus que jamais prête à remplir au quotidien sa mission d'intérêt général, mission qui ne pourrait se réaliser sans l'ensemble de ses collaborateurs si fortement impliqués. Ces quelques chiffres clef de 2019 en sont une bonne illustration :

Le développement : cette année, notre parc s'est enrichi de plus de 1 200 logements supplémentaires parmi lesquels deux résidences étudiantes proposant 333 logements. Cela constitue une nouvelle activité pour notre société ce qui lui permet de se diversifier. Nous avons aussi obtenu, sur les deux dernières années, une moyenne de plus de 760 agréments annuels.

**L'investissement :** plus de 128 millions d'euros ont été investis dans la construction neuve et l'entretien par la société et sa filiale spécialisée dans l'accession abordable, Coop Logis. La Nantaise d'Habitations mène depuis plusieurs années une politique d'investissement très volontariste pour développer son patrimoine et répondre ainsi aux besoins en logements liés au développement de son territoire.

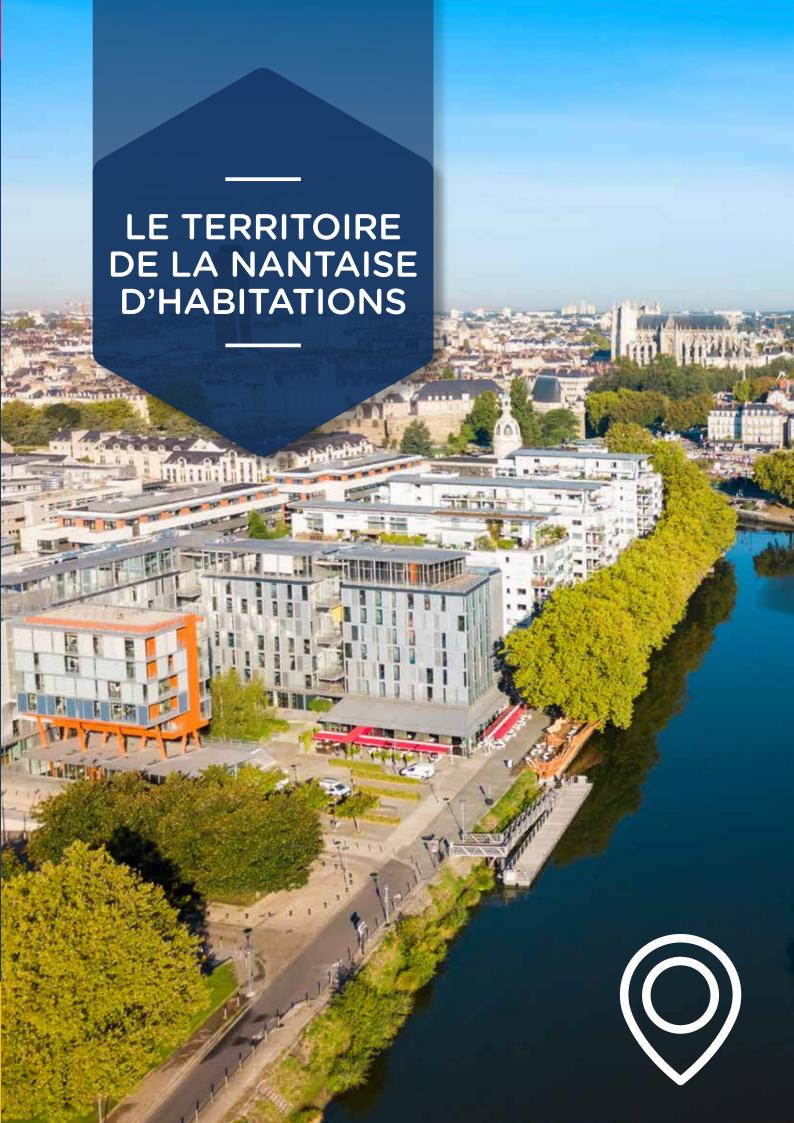
La vente sociale : au-delà de la location, La Nantaise facilite également l'accession à la propriété en proposant à la vente certains logements de son parc, prioritairement à ses locataires. Nos équipes, dont l'expertise en vente sociale n'est plus à démontrer, ont réalisé 94 ventes en 2019.

Coop Logis, quant à elle, propose au plus grand nombre des logements neufs à prix très abordables avec toutes les garanties liées à la sécurisation HLM. Notre filiale a d'ailleurs atteint un record historique de 257 contrats de réservations signés en 2019. Les deux sociétés sont ainsi capables de proposer un véritable parcours résidentiel allant de la résidence étudiante à l'accession sociale dans le neuf en passant par le locatif social et la vente sociale dans l'ancien.

Malheureusement, il nous faut aussi évoquer la situation sanitaire liée au Covid-19 qui a provoqué le ralentissement, voire la mise à l'arrêt, de nombreux secteurs d'activité. Cette situation aura bien évidemment, comme pour un grand nombre d'entreprises, des conséquences sur l'activité et les résultats de la société en 2020. A l'heure où nous écrivons ces lignes, il est encore difficile d'en mesurer pleinement l'ampleur. Malgré cette crise sanitaire sans précédent, nous savons que La Nantaise d'Habitations et ses équipes sauront déployer toute l'énergie nécessaire pour poursuivre demain notre mission d'intérêt général au service du territoire.

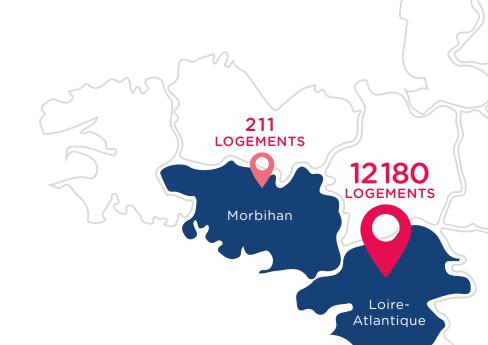
**Jean-Luc Vincent,**Président
de La Nantaise d'Habitations

**Thomas Caudron,**Directeur Général
de La Nantaise d'Habitations



## LE PARC

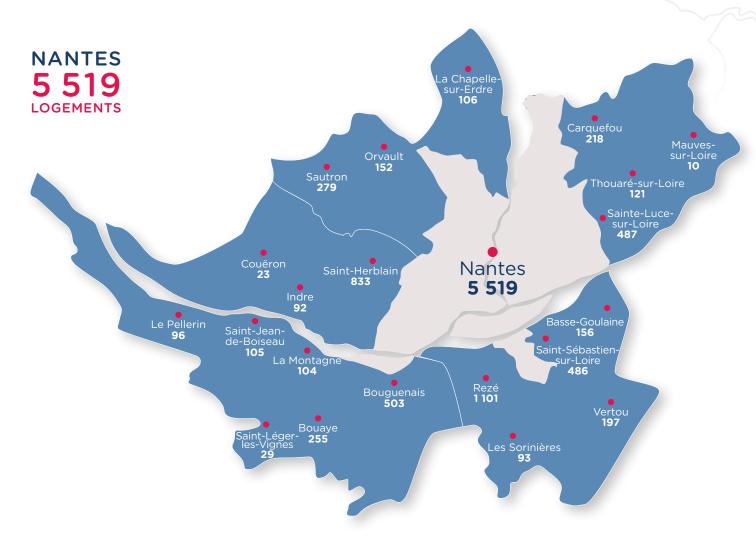
12391
LOGEMENTS ET FOYERS
(AU 31/12/2019)



NANTES METROPOLE

88% DU PARC

DE LOGEMENTS ET FOYERS





## **NOS REALISATIONS 2019**

> Après quatre années consécutives de hausse du nombre d'agréments, nous enregistrons en 2019 la mise en service de 771 logements neufs.

Dans un environnement qui ne cesse d'évoluer, nous poursuivons l'effort engagé avec le financement en 2019 de 623 nouveaux logements dont 52 % financés en PLUS, 33 % en PLA-I et 15 % en PLS.

Notre rythme de production, à présent stabilisé, se traduira par environ 730 à 750 livraisons de logements neufs par année. La Nantaise d'Habitations est au rendez-vous des enjeux du logement social.

> 545 logements acquis en VEFA, soit 87 % des nouveaux financements, reflètent le partenariat étroit avec les promoteurs immobiliers et la diversité de notre offre.

- > Les enieux environnementaux de demain s'anticipent dès à présent. Nos expérimentations en matière de construction bois, matériaux biosourcés, bâtiments basse consommation énergie et carbone préfigurent l'habitat futur.
- Le partenariat avec Coop Logis, notre filiale d'accession sociale, se renforce régulièrement avec des projets mixtes permettant d'offrir un parcours résidentiel.

#### **623 LOGEMENTS NEUFS EN 2019**

(AGREMENTS 2019)





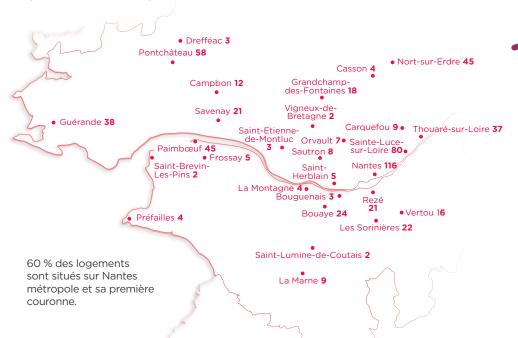


#### PRODUCTION DE LOGEMENTS

(AGREMENTS 2019)

#### FINANCEMENT DES LOGEMENTS

LANCES EN 2019



Investissement total 45,7 M€

dont fonds propres 25,8 M€

#### RENOVATION ENERGETIQUE

La Nantaise d'Habitations continue la mise en œuvre de son plan de et l'adaptation de 10 % des logements au vieillissement et au handicap. rénovation énergétique issu du Grenelle de l'environnement. En 2020, A ce jour, 1 138 logements ont été rénovés sur le plan énergétique ou est programmée la réhabilitation de 190 logements dans un Quartier sont en cours de rénovation depuis 2010. Aujourd'hui, l'ensemble du prioritaire Politique de la Ville (quartier du Breil). Ce programme est inscrit dans le dispositif d'aide à la rénovation énergétique du parc classe énergétique A, B, C ou D dont 80 % en A, B ou C. social de Nantes Métropole qui intègre l'atteinte d'un niveau BBC -20 %

parc de logements familiaux de La Nantaise d'Habitations est de

## LES PROGRAMMES NEUFS







16 logements collectifs Acquis auprès de NEXITY

Architecte : CONVERGENCE ARCHITECTURE



W

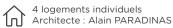
3 logements individuels Acquis auprès d'ALSTIDE Architecte : Patrick HEVIN



















6 logements collectifs, 2 logements individuels Acquis auprès du CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER Architecte : TITAN





28 logements individuels Acquis auprès d'ALILA

Architecte: ATELIERS DE L'ATLANTIQUE ARCHITECTE





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



#### GUERANDE **LE CLOS SAINT-ANTOINE**

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





6 logements individuels Acquis auprès de P2I Architecte : Bruno DELVALLEE





7 logements collectifs, 9 logements individuels Acquis auprès de NEXITY Architecte : RG STUDIO





2 logements individuels Acquis auprès de JET LA BAULE Architecte : Yves POIRET







4 logements individuels Acquis auprès de KHOR IMMOBILIER Architecte : Didier ROQUE



### NANTES AMELIA



8 logements collectifs Acquis auprès d'IMODEUS Architecte : TIERSEN ARCHITECTURES



### LE PELLERIN LE BOIS TILLAC



20 logements collectifs Acquis auprès de KHOR IMMOBILIER Architecte : ARCHIPOLE







4 logements collectifs Acquis auprès du GROUPE LAUNAY Architecte : AGENCE \*K







8 logements collectifs Acquis auprès d'ESPACIL Architecte : FOREST DEBARRE







7 logements collectifs Acquis auprès de FONTA Architecte : TRIEDRE ARCHITECTURE







Acquis auprès de KAUFMAN & BROAD Architecte : ATELIER RAUM





24 logements collectifs Acquis auprès de KAUFMAN & BROAD Architecte: ATELIER RUELLE



#### NANTES **HORIZON LOIRE**



14 logements collectifs Acquis auprès de GIBOIRE Architecte : CLEMENT VERGELY ARCHITECTES





14 logements collectifs Acquis auprès du CISN Architecte : TOUCOULEUR ARCHI





39 logements collectifs Acquis auprès de GALEO Architecte : AURA ARCHITECTES





18 logements collectifs Acquis auprès de PICHET Architecte : ATELIERS DE L'ATLANTIQUE ARCHITECTE



## NANTES LES TERRASSES SCHUMAN



8 logements collectifs Acquis auprès de STRADIM Architecte : IP3



### NANTES MAYFLOWER



20 logements collectifs Acquis auprès de ICADE Architecte : ECDM ET RAUM



### NANTES LE PATIO SAINT-JOSEPH



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







21 logements collectifs Architecte : Clément VERGELY ARCHITECTES







33 logements collectifs Acquis auprès de DUVAL DEVELOPPEMENT Architecte : Hardel LEBIHAN







6 logements collectifs Acquis auprès de LAMOTTE Architecte : AJT ARCHITECTURE









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







8 logements collectifs Acquis auprès de COGEDIM Architecte : UNITE



**RUBIX** 

21 logements collectifs

Acquis auprès de GIBOIRE

Architecte: KAAN ARCHITECTEN



4 logements individuels Acquis auprès de EUROPEAN HOMES Architecte : ASA GIMBERT





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









### SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC LE CLOS DES MURIERS



19 logements individuels Acquis auprès de KHOR IMMOBILIER Architecte : Jean-Claude SERRE



### NANTES TRYO



7 logements collectifs Acquis auprès d'ADI Architecte : ART & BUILD ARCHITECT



### SAINT-HERBLAIN



37 logements collectifs
Acquis auprès de BOUYGUES IMMOBILIER
Architecte : PADW



## SAINT-MARS-DU-DESERT LE HAMEAU DE LA FRESNAIE



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











9 logements collectifs Acquis auprès de P2I Architecte : Bruno DELVALLEE

## LES PROGRAMMES NEUFS







 $\hat{\mathbb{Q}}$ 

23 logements collectifs Acquis auprès de GAMBETTA Architecte : ACDM ARCHITECTURE



7 logements collectifs Acquis auprès de PIERREVAL Architecte : TRIEDRE ARCHITECTURE





18 logements collectifs
3 logements individuels
Architecte: CONVERGENCE
ARCHITECTURE





4 logements individuels
Acquis auprès du GROUPE LAUNAY
Architecte : ARCHIMAT CREATION





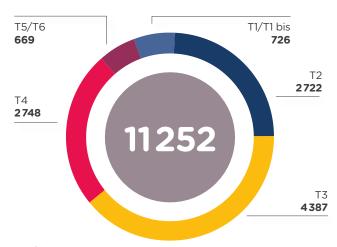
26 logements collectifs
Acquis auprès de GAMBETTA
Architecte : ACDM ARCHITECTURE



## PATRIMOINE

#### LES LOGEMENTS FAMILIAUX **ET ÉTUDIANTS**

#### Type de logements

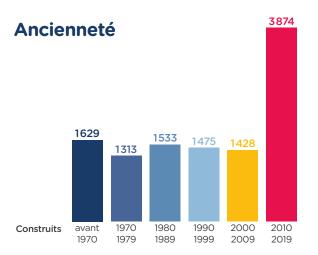




individuels

collectifs

Constitué majoritairement de T3, le parc intègre 5,94 % de grands logements (T5 et +) et 6,45 % de petits logements (T1 et T1 bis).



60 % des logements ont été livrés depuis 1990. Le parc a 24 ans d'ancienneté, en moyenne.

### 12 391 LOGEMENTS DONT **ETUDIANTS LOGEMENTS**

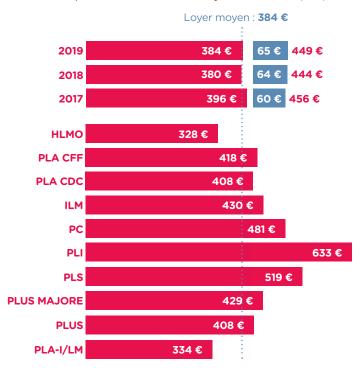
#### **Loyer** TYPE 3 EN €/MOIS





charges

Un large éventail de loyers permet l'accueil de clientèles disposant de revenus différents. La baisse du loyer moyen en 2018 et en 2019 résulte de la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).



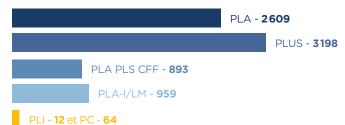
#### **Financement**

Anciens financements - 3184 logements

PLR - **397** 

ILM - 72

Nouveaux financements - 7735 logements



#### LES LOGEMENTS FOYERS

accueillent des jeunes

accueillent des personnes accueillent des personnes handicapées

accueillent des personnes en insertion et réinsertion sociale

HLMO - 2715

# INDICATEURS LOCATAIRES

1582 NOUVEAUX LOCATAIRES

#### LES NOUVEAUX LOCATAIRES



#### **MOUVEMENTS DES LOCATAIRES**

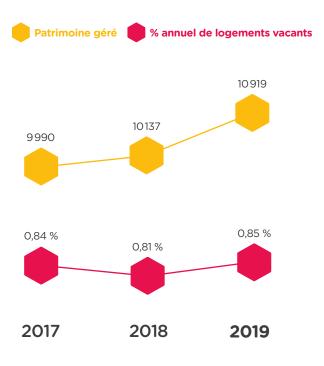


#### Mobilité des habitants



179 logements loués à des associations d'insertion

#### **VACANCE DES LOGEMENTS FAMILIAUX**



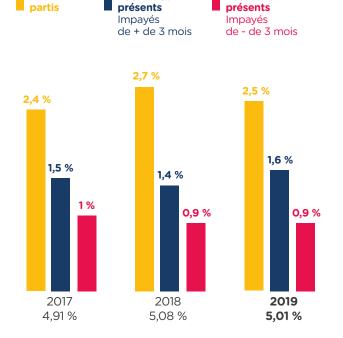


#### **CREANCE DES LOCATAIRES**

Locataires

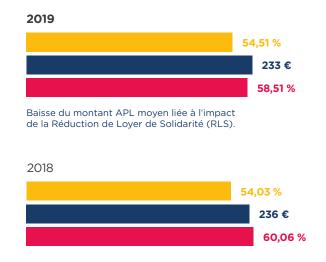
Locataires

Locataires



## AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT







## VENTE DE PATRIMOINE



**LOGEMENTS VENDUS DEPUIS 1985** 

**INDICATEURS 2019** 



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

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





#### REPARTITION DES VENTES PAR TYPE DE LOGEMENT

TYPE

NOMBRE PRIX MOYEN 48266€

84 700€ 101 639€

26 121 393€

140 838€



## **FAITS MARQUANTS**

#### 100 ANS D'HISTOIRE AU SERVICE DU TERRITOIRE

Fondée en 1919 par des chefs d'entreprises nantais soucieux du bien-être de leurs salariés et désireux de les loger dans de bonnes conditions, La Nantaise d'Habitations a célébré ses cent ans d'existence en 2019.

Au fil des années, La Nantaise d'Habitations a su proposer des solutions de logement adaptées et croître avec son territoire en proposant toujours plus de logements de qualité. Aujourd'hui première Entreprise Sociale pour l'Habitat de Loire-Atlantique, elle loge plus de 25 000 personnes dans le cadre de sa mission d'utilité sociale.







Le parc de La Nantaise d'Habitations a augmenté en 2019 de plus de 1 200 nouveaux logements parmi lesquels on compte deux résidences étudiantes totalisant 333 logements.

Ces logements, majoritairement situés sur la métropole nantaise, contribueront à répondre à la tension du marché et permettront d'accroître l'offre de la première Entreprise Sociale pour l'Habitat de Loire-Atlantique dont le patrimoine est aujourd'hui de plus de 12 500 logements.

La société et sa filiale spécialisée dans l'accession abordable, Coop Logis, investiront plus de 150 millions d'euros en 2020 pour poursuivre le développement de leur offre de logements sociaux à la location et à la vente.



## FAITS MARQUANTS





partagé.

## FAITS MARQUANTS





### UN NOUVEAU PROGRAMME CONJUGUANT LOCATION SOCIALE ET ACCESSION ABORDABLE A MAUVES-SUR-LOIRE

La Nantaise d'Habitations et sa filiale Coop logis ont lancé la construction en co-maîtrise d'ouvrage de l'intégralité d'un programme qui sera constitué de deux copropriétés mixtes composées de 30 logements locatifs sociaux et de 17 logements en accession abordable.

Cette opération est une belle illustration de la coopération avec Coop Logis qui s'intensifie chaque année.

### UN GRAND CONCOURS PHOTO ORGANISE POUR NOS LOCATAIRES

A l'occasion de ses 100 ans, La Nantaise d'Habitations a organisé un concours photo auquel plus de 100 locataires ont participé. Un Jury présidé par Cédric Blondeel, photographe professionnel nantais, a désigné les 3 gagnants.

Ce concours proposait aux participants de partager, via une photo, ce qui les rend heureux dans leur environnement proche, que ce soit leur lieu de vie, leur résidence ou ses alentours.





## RESULTATS FINANCIERS

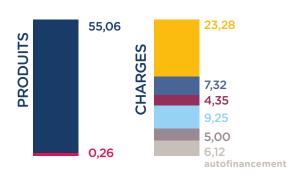


**DU PATRIMOINE** 

#### PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION (M€)



#### **Décomposition 2019**

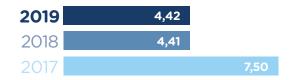


#### **Evolution analytique** 2019/2018

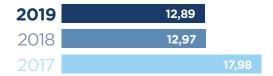


#### **RESULTATS (M€)**

#### Résultat d'exploitation



#### Résultat net



#### LES RESULTATS D'EXPLOITATION ET FINANCIERS

#### ONT ETE INFLUENCES PAR:

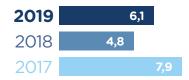
- la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à hauteur de 50 %, soit environ 4 % des loyers et, ce, pour la 2ème année, soit un montant de 2,2 M€,
- ▶ la livraison de 771 logements familiaux dont 226 issus de l'acquisition des logements de 1001 Vies Habitat,
- l'acquisition nette de 387 logements en gestion suite aux opérations résultant de la rationalisation des interventions des filiales d'Action Logement Immobilier sur le Territoire de la Loire-Atlantique,

- ▶ la stabilité du taux du livret A à 0,75 % en 2019,
- ▶ la prise en compte des abattements TFPB dans les QPV.

#### LE RESULTAT EXCEPTIONNEL **ENREGISTRE PRINCIPALEMENT:**

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

#### AUTOFINANCEMENT M€ (% DES LOYERS)



## 9,2 %

11,1 %

#### INDICATEURS DE GESTION

### Evolution de l'annuité

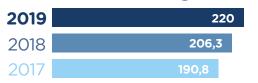
En % des loyers

La baisse en 2019 résulte de la stabilité du taux du livret A et de l'augmentation sensible de notre parc et donc de la masse des loyers.



## STRUCTURE FINANCIERE M€ (EN €/LOGEMENTS)

#### Situation nette corrigée



20 145 € 20 349 €

19 102 €

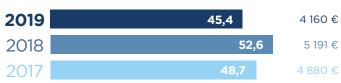
### Evolution de la taxe foncière

En % des loyers

La baisse en 2019 découle d'une hausse modérée de la TFPB et de l'augmentation sensible de notre parc et donc de la masse des loyers.



## Fonds de roulement à terminaison des opérations



### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

- Une augmentation de capital de 1,8 M€ actée par l'Assemblée Générale du 21 juin 2019 portant le capital à 46,610 M€, dédiée au développement,
- un niveau de production de 735 logements,
- la création d'un poste de conseiller mobilité en contrat à durée indéterminée,
- la livraison de 771 nouveaux logements familiaux dont 226 provenant de l'acquisition des logements de 1001 Vies Habitat avec effet au 1er janvier 2019,
- l'acquisition auprès de Podeliha de 700 logements déjà en gestion dont 367 logements familiaux et 333 logements foyers et la cession à Podeliha de 313 logements en gestion dont 264 logements familiaux et 49 logements foyers, soit un solde net positif pour La Nantaise d'Habitations de 387 logements en gestion dont 103 logements familiaux et 284 logements

- foyers. Ces opérations résultent de la rationalisation des interventions des filiales d'Action Logement Immobilier sur le territoire de la Loire-Atlantique avec une date d'effet au 1er juillet 2019,
- des dépenses de maintenance de patrimoine de 7,3 M€ représentant 13,3 % des loyers,
- la poursuite de la vente de logements avec 94 ventes au 31 décembre 2019 et la mise en vente de 54 nouveaux logements en Loire-Atlantique,
- l'impact en 2019 du maintien du taux du livret A à 0,75 %,
- la prise en compte des impacts de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) soit environ 4 % des loyers et, ce, pour la 2ème année, soit un montant de 2,2 M€ (contre 1,9 M€ en 2018),
- l'augmentation des loyers de 1,25 % en 2019,

- 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 4<sup>ème</sup> année de l'abattement de 30 % de la TFPB dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) pour l'année 2019,
- 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 25,8 M€ consacré aux opérations neuves résultant des mises en chantiers et des acquisitions (opérations livrées).

### **Groupe ActionLogement**

#### **ACTIONNARIAT ET DIRECTION**

Société anonyme d'HLM créée le 30 décembre 1919

Capital : 46 610 000 €

- . ACTION LOGEMENT IMMOBILIER / 93,05%
- . CAISSE REGIONALE DE CREDIT MUTUEL DE LOIRE-ATLANTIQUE, CENTRE OUEST / 3,48 %
- . CAISSE D'EPARGNE BRETAGNE PAYS DE LOIRE / 3.47 %

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
150 COLLABORATEURS

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