RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022

La Nantaise d'Habitations

Groupe ActionLogement

ÉDITO

2022 a été l'année des retrouvailles pour les collaborateurs de La Nantaise d'Habitations et de sa filiale d'accession abordable Coop Logis qui se sont réunis à l'occasion d'un séminaire d'entreprise en septembre dernier.

Quel enseignement retirez-vous de ces deux années de Covid ?

Thomas CAUDRON : La crise sanitaire que nous avons traversée a fortement impacté nos modes de travail et nous a poussé à opérer de profondes transformations en interne.

L'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle est devenu, plus que jamais, un enjeu structurant de la qualité de vie au travail pour fidéliser nos collaborateurs. Il est également un argument fondamental pour le recrutement de nouvelles forces vives.

Cet enseignement s'illustre notamment par l'entrée en vigueur au 1er janvier 2023 d'un nouvel accord sur le télétravail, plus souple et plus adapté aux attentes de nos équipes.

En termes d'activité, quel bilan dressez-vous de cette année fortement impactée par un contexte économique et social perturbé ?

Jean-Luc VINCENT : Le modèle du logement social tel que nous le connaissons est de plus en plus fragilisé. Inflation, hausse du taux du livret A, raréfaction des financements, coût croissant du foncier et des matériaux, autant de facteurs qui nous poussent à faire preuve de grandes facultés d'adaptation.

La crise du développement que subit de plein fouet la métropole nantaise nous oblige également à nous diversifier.

En 2022, nous avons su prendre collectivement ces virages. Nos collaborateurs se sont pleinement mobilisés pour assurer la continuité de notre mission d'utilité sociale : « Un logement pour tous, s'engager pour loger et donner le meilleur aux locataires et accédants ».

Thomas CAUDRON : Nous avons atteint nos objectifs. Nos résultats ont conforté les décisions que nous avions prises en termes de diversification. Mais nous ne nous reposons pas sur nos acquis, nous devons continuer à nous réinventer pour relever les défis qui nous attendent.

LA NANTAISE D'HABITATIONS,
BÂTISSEUR DE VILLE

1/3
des agréments obtenu sur **Nantes Métropole** (32,44 %)

36,5 M€
Investissement total

11,2 M€
consacrés à l'entretien et à l'amélioration du patrimoine

Comment abordez-vous l'année 2023 ?

Jean-Luc VINCENT : En tant qu'acteur historique du logement social sur la Loire-Atlantique, nous abordons 2023 avec la conviction que ce sont les transformations que nous sommes en train d'opérer qui nous permettront de continuer à répondre aux besoins des territoires et aux attentes de nos locataires et accédants. C'est ainsi que nous pourrons conforter notre positionnement et poursuivre notre croissance.

Thomas CAUDRON : Certaines transformations sont déjà largement initiées. Ainsi, nous poursuivrons le développement de notre offre de résidences universitaires Loire Campus pour répondre aux besoins des étudiants et alternants, futurs professionnels du territoire. D'autres transformations sont encore à imaginer. Nous sommes impatients de les partager.

Quels sont, selon vous, les enjeux du logement social de demain ?

Jean-Luc VINCENT : La conjoncture inflationniste et la hausse des prix de l'énergie engendrent une certaine précarisation de nos locataires. Elles conduisent également à une augmentation générale de la demande d'habitat social.

Nous devons continuer à répondre aux besoins des territoires en matière de logement tout en accélérant sur les enjeux de la transition énergétique, en cohérence avec la stratégie RSE du Groupe Action Logement. Cela se traduit, entre autres, par une politique de décarbonation de la construction et de réhabilitation des ensembles immobiliers pour améliorer les étiquettes énergétiques.

Quelle est la clé du succès pour relever ces défis ?

Thomas CAUDRON : Pour relever les défis qui nous attendent, nous devons favoriser la coopération entre nos collaborateurs et la transversalité entre nos différents métiers.

2022 est l'année du lancement de notre projet d'entreprise « Tandem », commun à La Nantaise d'Habitations et à notre filiale d'accession abordable Coop Logis. Fondé sur notre cœur de métier « développer, gérer, entretenir, proposer des parcours résidentiels et garantir la qualité de service à nos locataires et accédants », il fixe notre cap pour les cinq prochaines années.

Jean-Luc VINCENT
Président de La Nantaise d'Habitations

Thomas CAUDRON
Directeur Général de La Nantaise d'Habitations

SOMMAIRE

05 DÉVELOPPER

11 LOGER

15 S'ENGAGER POUR LES JEUNES

19 ENTRETENIR

23 VENDRE

27 GARANTIR LA QUALITÉ DE SERVICES

31 RÉSULTATS FINANCIERS

DÉVELOPPER

CHIFFRES CLÉS

Évolution du nombre d'agréments par type de financement

485
logements en 2022

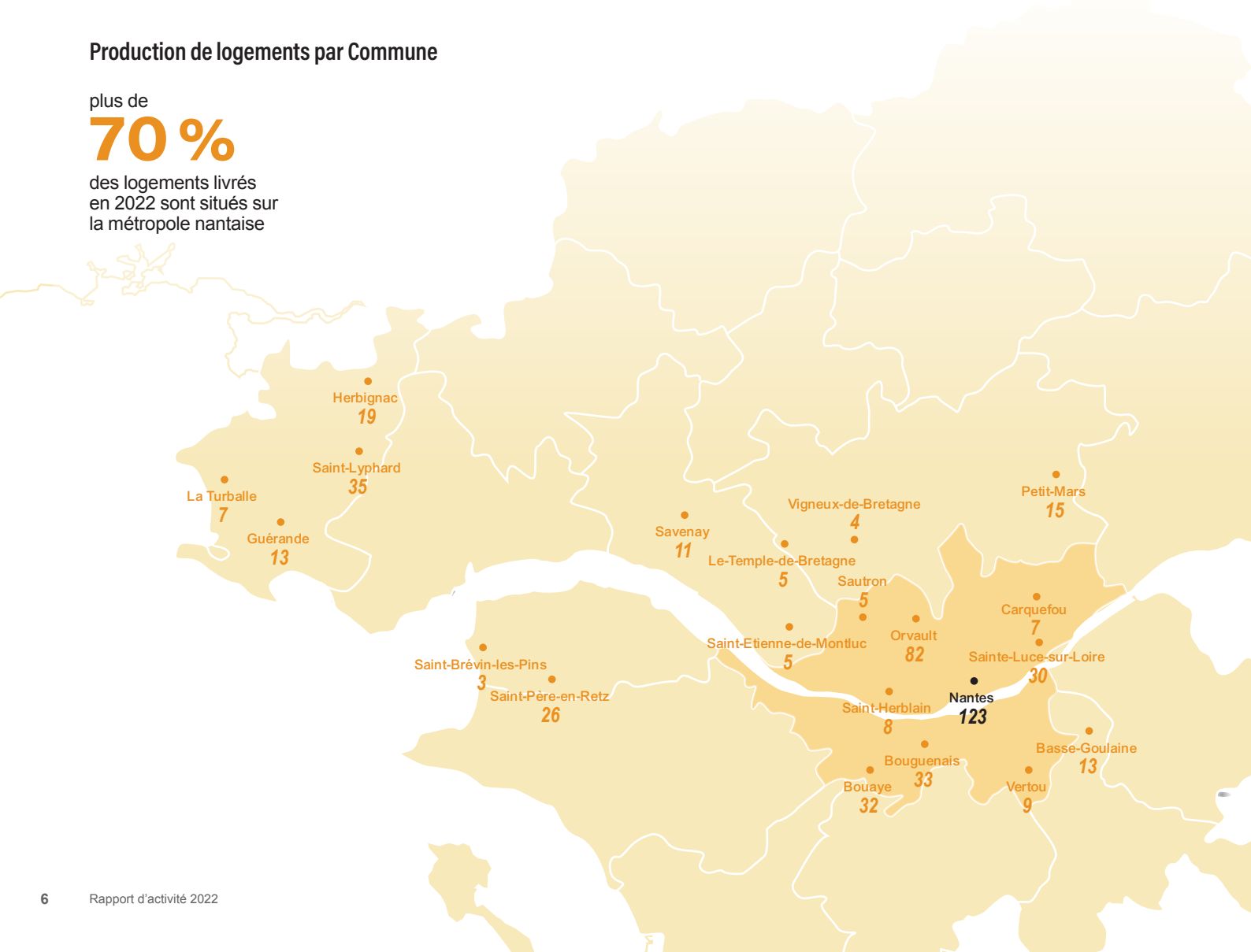
	2022	2021	2020
PLA-I	130	178	115
PLUS	224	234	222
PLS	131	34	82
Total	485	446	419

438
logements
collectifs

47
logements
individuels

Production de logements par Commune

plus de
70 %
des logements livrés
en 2022 sont situés sur
la métropole nantaise



LA NANTAISE D'HABITATIONS CONSERVE
SA PLACE DE LEADER EN LOIRE-ATLANTIQUE

Les évènements géopolitiques en Europe ont généré des difficultés d'approvisionnement des matériaux de construction qui ont impacté l'avancement de nos chantiers. Malgré ce contexte inédit, nous enregistrons en 2022 la mise en service de 540 logements neufs.

La Nantaise d'Habitations est le 1er opérateur de logements locatifs sociaux en Loire Atlantique en 2022 en termes de développement avec 485 logements financés.

Le financement des programmes a été assuré à 46 % en PLUS, 27 % en PLA-I et 27 % en PLS. La part de logements PLS est la résultante de la stratégie de diversification de l'offre de logements avec le développement de résidences étudiantes.

En 2022, la VEFA représente 70 % des nouveaux financements, reflet de notre partenariat étroit avec les promoteurs immobiliers.

Pour participer à la décarbonation de la construction et anticiper les évolutions réglementaires de demain, nous expérimentons en matière de construction basse consommation d'énergie et bas carbone.

D'année en année, la coopération avec Coop Logis, notre filiale d'accession abordable, s'intensifie et permet de produire sous maîtrise d'ouvrage directe des programmes mixant locatif et accession en favorisant ainsi le parcours résidentiel.

INTERVIEW
FRANÇOIS LEGROS

Directeur Régional Pays de la Loire du Groupe Lamotte

Notre partenariat avec La Nantaise d'Habitations est une relation de confiance instaurée depuis 15 ans.

Cette collaboration repose sur un engagement fort pour la réussite de nos projets et sur notre agilité commune pour nous adapter au contexte et aux évolutions constantes de nos métiers.

François LEGROS

Retrouvez l'intégralité de l'interview sur notre site internet : www.nantaise-habitations.fr

RSE

L'excellence du label BBCA

La résidence Only Wood, livrée à Orvault en juin 2022, est une référence en termes de mode constructif bois et d'usage de matériaux biosourcés.

Composée de 28 logements isolés en fibre végétale, elle représente une réelle innovation dans la construction des bâtiments bas carbone en limitant la consommation d'énergie et les émissions de CO2.

Ce projet a obtenu l'un des premiers labels BBCA ***bâtiment bas carbone*** de la région Ouest.

NOS RÉALISATIONS *PHARES* EN 2022

Véritable transition entre le tissu pavillonnaire existant et la modernité progressive de la ZAC de La Minais, Temp'O est une opération d'ampleur qui illustre le savoir-faire de La Nantaise d'Habitations et de Coop Logis en matière de conception-réalisation ainsi que leur engagement à répondre aux besoins du territoire en termes de logement.

TEMP'O
SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

Co-maîtrise d'ouvrage de 38 logements collectifs sociaux et 48 logements collectifs en PSLA avec Coop Logis
Architecte : Eiffage Construction / AJT Architecte
Livraison : Juillet 2022

Parfaite illustration de la stratégie de décarbonation du Groupe Action Logement, Only Wood a obtenu l'un des premiers labels BBCA (bâtiment bas carbone) niveau excellence de la région Ouest. Doté d'une structure mixte bois/béton et faisant la part belle aux matériaux biosourcés, Only Wood répond à un objectif environnemental ambitieux de niveau E3C2.

ONLY WOOD
ORVAULT

Co-maîtrise d'ouvrage de 20 logements collectifs sociaux et 8 logements individuels en PSLA avec Coop Logis
Architecte : Vendredi Architecture
Livraison : Juin 2022

La résidence L'Astrolabe est la première opération de La Nantaise d'Habitations sur la Commune de Paimboeuf. Elle témoigne de notre ambition de développement sur la Communauté de Communes Sud Estuaire.

L'ASTROLABE
PAIMBOEUF

Acquisition de 26 logements collectifs sociaux en VEFA auprès du Groupe Pierreval
Architecte : Sandra TROFFIGUE
Livraison : Mai 2022

FJT FRANÇOIS DUPAS
NORT-SUR-ERDRE

Maîtrise d'ouvrage directe de
20 logements collectifs sociaux
Architecte : ASA Gimbert
Livraison : Juillet 2022

Situé en centre-bourg, le Foyer de Jeunes Travailleurs François Dupas propose aux jeunes actifs un loyer abordable et des charges maîtrisées grâce à un bâtiment performant du niveau THPE de la RT 2012, équipé d'une chaufferie collective associée à des panneaux solaires pour la production de l'eau chaude.
Il est géré par l'association Adelis.

SKYHOME
NANTES

Acquisition de
43 logements collectifs sociaux
en VEFA auprès du Groupe ARC
et de 22 logements collectifs sociaux
en ULS auprès de Perl
Architecte : XDGA
Livraison : Septembre 2022

Situé sur les bords de Loire, au cœur de l'île de Nantes, Skyhome est un projet d'envergure, qui se différencie par sa hauteur de 55 mètres. C'est le deuxième plus haut bâtiment de Nantes. Il se distingue également par sa mixité sociale urbaine de grande échelle : 195 logements dont 65 logements sociaux et 5000 m² de bureaux.

RÉSIDENCE DU MOULIN
BOUAYE

Acquisition en VEFA auprès du Groupe Launay de
24 logements collectifs sociaux
Architecte : CRéA – Dimitri BOULEAU Architecte DPLG
Livraison : Novembre 2022

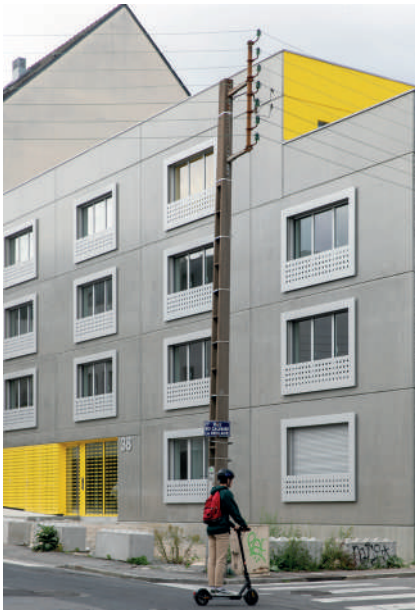
La Résidence du Moulin s'inscrit dans le tissu urbain de la Ville de Bouaye, dans une rue calme, à proximité du centre-bourg et de ses commerces.
Cette nouvelle offre de logements locatifs sociaux est destinée en priorité à un public senior.
La résidence s'adresse ainsi aux personnes âgées autonomes qui souhaitent profiter d'un cadre de vie rassurant et de moments de convivialité partagés, tout en conservant leur indépendance.

FAITS MARQUANTS

JANVIER 2022

La Chaumière,
quand patrimoine et réhabilitation se conjuguent

La Nantaise d'Habitations a accompagné la Ville de Carquefou sur la transformation de La Chaumière, bâtiment datant de la fin du 18ème siècle, en une résidence composée de 8 logements locatifs sociaux. Cette réalisation illustre la collaboration étroite entre la Ville de Carquefou et La Nantaise d'Habitations qui contribue à la politique d'habitat social de la Ville depuis près de 30 ans. La Nantaise d'Habitations gère, sur cette commune, plus de 230 logements.



FÉVRIER 2022

La pension de famille Maison Littré à Nantes,
un projet en partenariat avec l'association Anef-Ferrer

Cette résidence de 20 logements accueille de façon durable des personnes seules, sans enfant, au faible niveau de ressources, se trouvant en situation d'isolement ou d'exclusion. L'animation de la vie collective par l'équipe de l'Anef-Ferrer se déroule sur des espaces communs propices à la convivialité et à la participation des habitants.

Cette opération a été réalisée grâce au soutien de l'État, de la Région Pays de la Loire, du Département de la Loire-Atlantique, de Nantes Métropole et de la Caisse des Dépôts. Elle a représenté un investissement de plus de 2,6 millions d'euros.

MAI 2022

La résidence Le Petit Bal,
mixité sociale et générationnelle à Fay-de-Bretagne

Cette opération de logements sociaux individuels illustre parfaitement le travail réalisé autour de la mixité, sujet au cœur des préoccupations de La Nantaise d'Habitations. Grâce aux différentes typologies proposées, les 17 maisons qui composent cette résidence accueillent des familles avec enfants, des couples, des seniors, des jeunes, ...

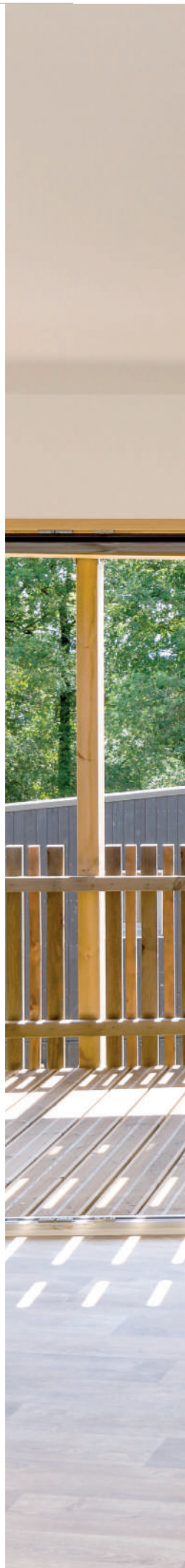
A noter également la diversité des financements mobilisés sur ce programme qui aura permis l'accueil de familles aux revenus diversifiés.

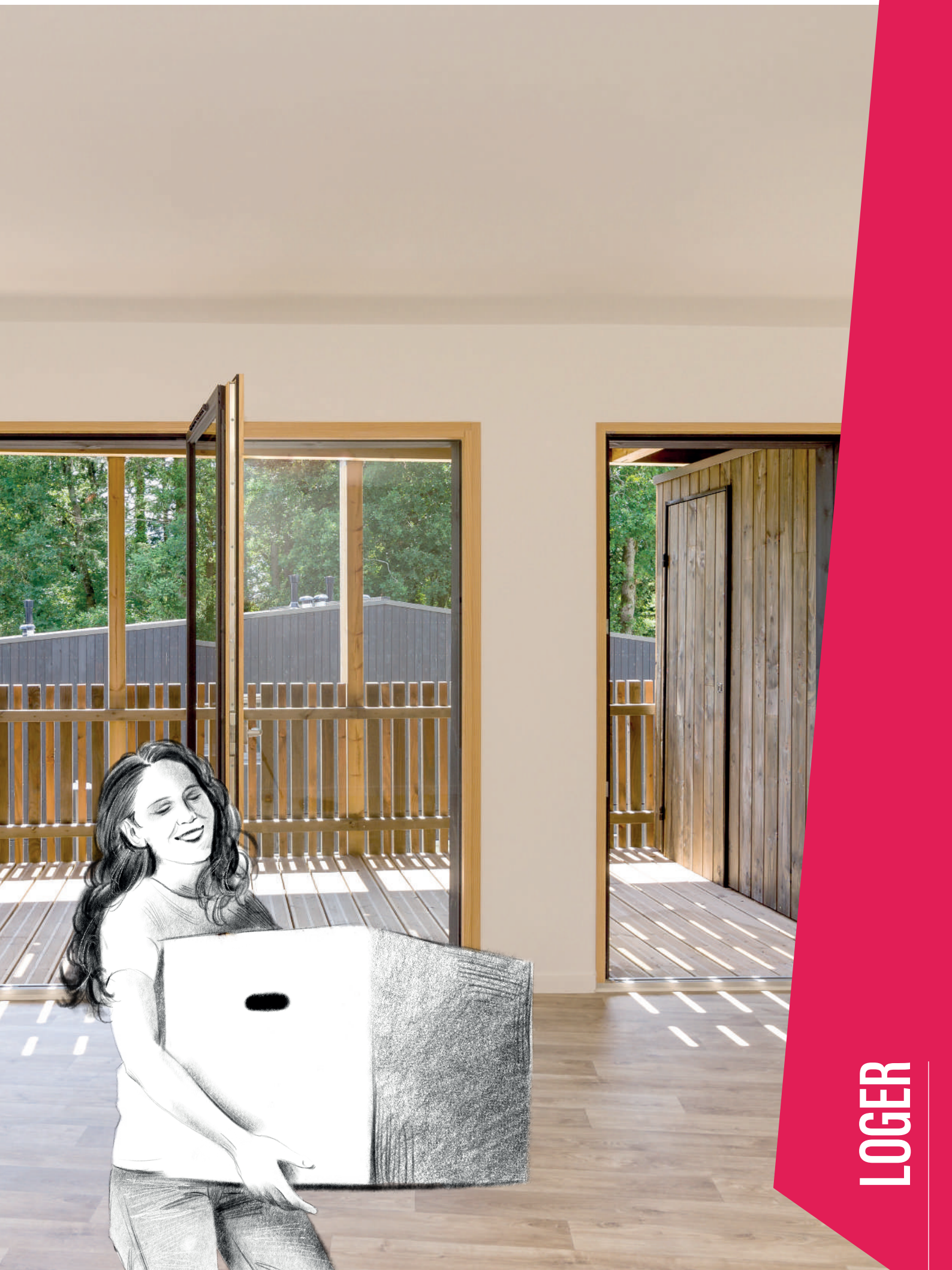
NOVEMBRE 2022

La Résidence du Moulin,
une nouvelle offre de logements locatifs sociaux
pour un public senior

Les 24 logements de cette résidence située à Bouaye ont été pensés en priorité pour des personnes âgées autonomes souhaitant profiter d'un cadre de vie rassurant et de moments de convivialité partagé. L'objectif est de favoriser le lien social entre résidents et de leur offrir un logement adapté et sécurisé dans lequel ils peuvent conserver leur indépendance.

Les 17 logements de type 2 et 7 logements de type 3 qui constituent cette résidence ont été acquis en VEFA auprès du Groupe Launay.





LOGER

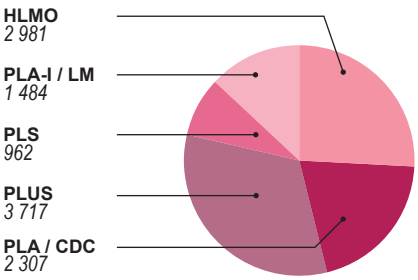
CHIFFRES CLÉS

LOGEMENTS *FAMILIAUX ET ETUDIANTS*

Répartition par typologie

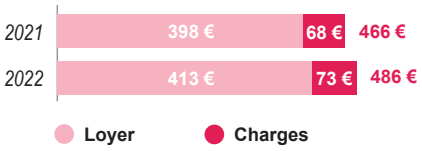
T1/T1 bis	733
T2	3205
T3	4792
T4	2922
T5/T6	692
Total	**12 344**

Répartition par principaux financements

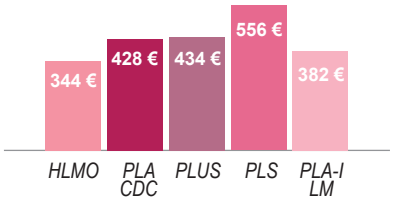


Loyer moyen pour un type 3

(en € / mois)



Un large éventail de loyers en fonction des financements d'origine permet l'accueil de locataires disposant de revenus différents.



LOGEMENTS *FOYERS*

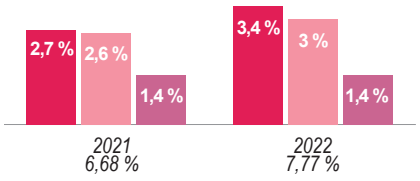
777 logements jeunes actifs

270 personnes âgées

75 personnes en situation de handicap

62 personnes en insertion et réinsertion sociale

CRÉANCE *DES LOCATAIRES*

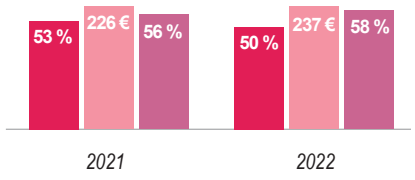


Locataires partis

Locataires présents *impayés de + de 3 mois*

Locataires présents *impayés de - de 3 mois*

AIDE PERSONNALISÉE *AU LOGEMENT*



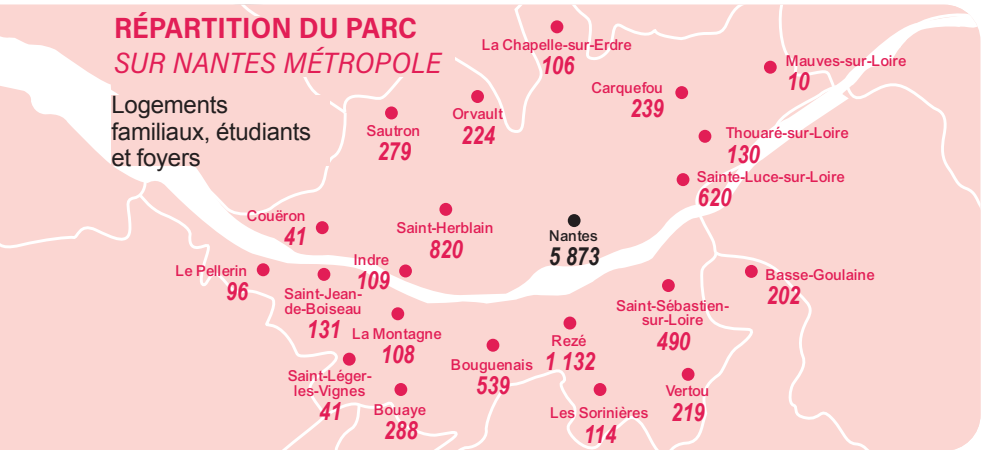
% de locataires éligibles

Montant APL moyen

% de couverture moyenne

RÉPARTITION DU PARC *SUR NANTES MÉTROPOLE*

Logements familiaux, étudiants et foyers



PATRIMOINE TOTAL

13 528
logements au 31/12/2022

9 958
logements collectifs

2 053
logements individuels

1 184
logements foyers

333
logements étudiants

87 %
du parc de La Nantaise d'Habitations se situe sur Nantes Métropole

- **13 332** logements en Loire-Atlantique
- **196** logements dans le Morbihan

Le parc a

24 ans
d'ancienneté en moyenne.

- **Plus de 50 %** des logements ont été livrés depuis 2000.

UN LOGEMENT POUR TOUS

Investis dans la mission d'utilité sociale de La Nantaise d'Habitations « Un logement pour tous », nos 152 collaborateurs s'engagent au quotidien pour proposer des logements de qualité.

En tant qu'acteur historique implanté sur le territoire depuis plus de 100 ans, nous devons être à la hauteur des enjeux auxquels nous faisons face. Au sein d'une métropole nantaise en pleine expansion, où la demande en logements est extrêmement tendue, nous sommes conscients de nos responsabilités.

En 2022, nous recensons 1 321 nouveaux locataires :

- 84 % des attributions ont été réalisées sur la métropole nantaise,
- 15 % des attributions ont été réalisées au sein d'autres communes du département de la Loire-Atlantique,
- 1 % des attributions ont été réalisées dans le Morbihan.

La Nantaise d'Habitations répond pleinement aux objectifs fixés par son actionnaire, Action Logement Immobilier, en attribuant 61 % des logements à des salariés d'entreprises cotisantes ou assimilés.

46 % des attributions ont été consacrées au bénéfice de publics prioritaires de l'Etat, soit 603 attributions au cours de l'année écoulée.

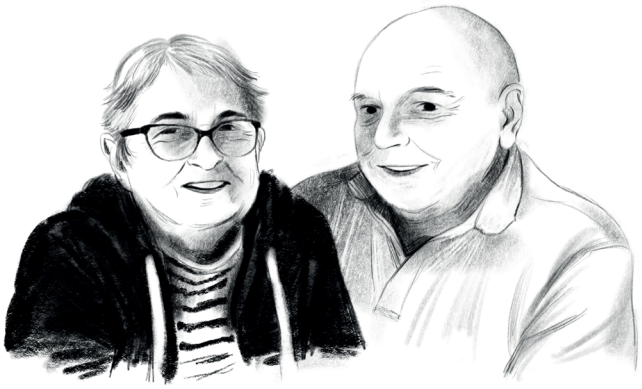
Pleinement engagés dans notre rôle d'acteur social, 204 logements de notre parc sont loués à des associations d'insertion.

En 2022, le pourcentage annuel de logements familiaux vacants est passé sous la barre de 1 %, soit 0,98 %, contre 1,02 % en 2021.

Le taux de mobilité des locataires a baissé de 0,5 point, passant de 8,2 % en 2021 à 7,7 % en 2022.

INTERVIEW
JACQUELINE ET DANIEL MARTIN

Locataires de la Résidence du Moulin à Bouaye dédiée aux seniors.



On a eu cette chance extraordinaire d'accéder à ce logement.

Quand on nous l'a proposé, on n'a pas hésité.

Financièrement, on est beaucoup plus à l'aise qu'avant et donc beaucoup plus sereins.

Jacqueline et Daniel MARTIN

Retrouvez l'intégralité de l'interview sur notre site internet : www.nantaise-habitations.fr

RSE

Les visites sociales pour bien prendre possession de son logement

La Nantaise d'Habitations, avec l'aide de l'association Anef-Ferrer, a mis en place depuis 2015 une démarche d'accompagnement appelée « visites sociales » à destination de certains ménages en difficulté.

Le FIS (Fonds d'Innovation du logement Social) a accordé près de 70 000 euros à cette initiative d'utilité sociale.

FAITS MARQUANTS

NOVEMBRE 2022

Prévention des risques incendie

Les habitants de la résidence Leverrier, dans le quartier Bottière Pin-Sec à Nantes, ont bénéficié d'une initiation aux comportements à adopter en cas d'incendie, réalisée par le SDIS 44. Cette démarche a été réalisée en partenariat avec la Mission Prévention de la Ville de Nantes.

DÉCEMBRE 2022

Élection des représentants des locataires

Du 18 novembre au 1er décembre 2022, les locataires de La Nantaise d'Habitations ont été appelés à élire leurs représentants.

Organisée tous les quatre ans, cette élection joue un rôle essentiel pour faire entendre la voix et défendre les intérêts des locataires auprès du Conseil d'Administration.

DÉCEMBRE 2022

Signature d'un protocole de prévention des expulsions locatives

Les 6 et 8 décembre 2022, le Département de Loire-Atlantique, la CAF, l'UDCCAS et les bailleurs sociaux dont La Nantaise d'Habitations, se sont réunis pour consolider un protocole commun de prévention des expulsions. L'enjeu est d'agir le plus tôt possible dans la procédure pour contenir et stabiliser les situations fragiles avant qu'elles n'aboutissent au stade du contentieux.

S'ENGAGER POUR LES JEUNES

CHIFFRES CLÉS

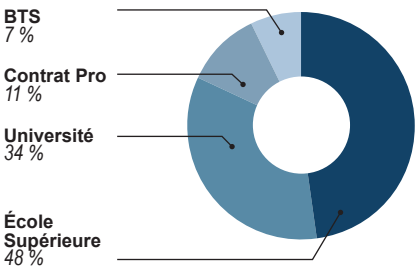
PROFIL *DES RÉSIDENTS LOIRE CAMPUS :*

Parité

42 % d'hommes

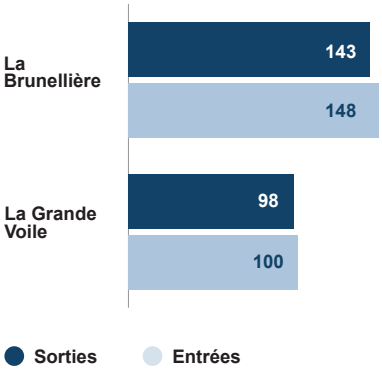
58 % de femmes

Type de formation



Rotation

248 entrées et 241 sorties



LOIRE CAMPUS *À L'ÉCOUTE DE SES RÉSIDENTS :*

96 %
des locataires satisfaits de leur résidence

94 %
des locataires satisfaits du rapport qualité/prix de leur logement

98 %
des locataires recommanderaient les résidences Loire Campus à un proche

AUJOURD'HUI, **LOIRE CAMPUS C'EST :**

2
résidences au cœur de Nantes, à proximité des campus, des transports en commun et du centre-ville

333
logements
(296 studios, 7 type 2 et 30 type 3)

1
résidence de 94 logements
en cours de construction

5
projets à l'étude

Loyer modéré ouvert à l'APL à partir de

380 €
toutes charges comprises

Loire Campus

LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES ACCESSIBLES
À HAUT NIVEAU DE SERVICES

Le logement ne doit pas être un frein aux études et à l'autonomisation des jeunes. Il doit être de qualité, simple d'accès et offrir un cadre de vie qui favorise leur réussite. Loire Campus est une réponse appropriée et immédiate pour aider les étudiants à choisir leur lieu de vie et non à le subir.

Créée en 2021 par La Nantaise d'Habitations, Loire Campus propose des logements étudiants meublés, clefs en main, à haut niveau de services et d'accompagnement social. Avec son équipe dédiée, Loire Campus gère actuellement 333 logements répartis sur deux résidences situées au cœur de Nantes : La Brunellière et La Grande Voile.

Loire Campus s'adresse :

- aux étudiants et alternants qui ne peuvent pas financièrement se loger dans le parc privé,
- aux étudiants et alternants qui ne trouvent pas de place au CROUS.

L'ambition de Loire Campus : développer une offre durable de résidences universitaires qui répond aux besoins des étudiants et des futurs professionnels sur le territoire.

LOIRE CAMPUS ET APSYTUDE
PARTENAIRES DU BIEN-ÊTRE DES ÉTUDIANTS

En collaboration avec la société Apsytude, Loire Campus propose à ses résidents des vidéo-consultations individuelles et confidentielles avec des psychologues, intégralement financées par La Nantaise d'Habitations.

Notre objectif : répondre aux éventuelles problématiques d'isolement, d'éloignement de la sphère familiale ou de mal-être ressentis par les étudiants.

En 2022, 58 consultations ont été réalisées et 96 % des jeunes ont jugé ce dispositif utile. Ils sont particulièrement sensibles à sa gratuité et à sa facilité d'accès.

INTERVIEW
LOUISE THOMAS

Locataire de la résidence Loire Campus La Brunellière à Nantes.

L'appartement m'a beaucoup plu et le loyer était adapté aux moyens de mes parents.

Je ne voulais pas être dans une résidence au sein de laquelle je ne me sentais pas à ma place.

Ici, ce n'est pas un dortoir, c'est vraiment mon appartement de tous les jours.

Louise THOMAS

Retrouvez l'intégralité de l'interview sur notre site internet : www.nantaise-habitations.fr

RSE

NEXT, un soutien aux alternants

La Nantaise d'Habitations a rejoint le programme NEXT (Nouvelle Expérience de Travail) avec la volonté de s'engager pour accompagner les étudiants alternants jusqu'à l'emploi.

Chaque année, La Nantaise d'Habitations accueille et forme une dizaine d'alternants.

FAITS MARQUANTS

JUIN 2022

Un Partenariat pour accompagner les jeunes talents de l'immobilier

La Nantaise d'Habitations et le groupe ESPI ont signé un partenariat dans le but d'accompagner les jeunes qui feront l'immobilier de demain. En quête de sens dans leur métier, ces futurs professionnels vont découvrir le secteur du logement social. Ce partenariat porte sur de nombreux aspects tels que la pédagogie, la formation continue, le recrutement ou encore la recherche et la prospective.

OCTOBRE 2022

Loire Campus, un speed meeting avec un psychologue

En complément des vidéo-consultations individuelles et confidentielles avec des psychologues proposées par Loire Campus à ses résidents, des Speed Meetings ont été organisés dans les résidences La Brunellière et La Grande Voile en octobre dernier.

Leur objectif : lever les freins que peuvent encore éprouver certains étudiants à rencontrer un professionnel de santé mentale et déstigmatiser le rapport à la psychothérapie.

NOVEMBRE 2022

Lancement des travaux de la résidence étudiante Imagin'Erdre

Les travaux de la résidence Loire Campus Imagin'Erdre ont démarré en novembre. Elle devrait accueillir ses premiers étudiants à la rentrée 2024. Située au cœur du quartier de la Tortière à Nantes, à quelques pas de l'Erdre, la résidence est à proximité immédiate des campus Michelet-Tertre et Centre Loire.

Réalisée par le promoteur nantais ADI, la résidence Imagin'Erdre compte **94 logements.**

ENTRETENIR

CHIFFRES CLÉS

11,2 M€
consacrés à l'entretien et à l'amélioration du patrimoine

Rénovation énergétique :

50
logements

1,8 M€
d'investissements

Raccordement aux réseaux de chaleur en cours de réalisation :

417
logements

Raccordement aux réseaux de chaleur en cours d'étude :

541
logements

près de
40 %
de logements en chauffage collectif raccordés **aux réseaux de chaleur urbains**

54
contrats d'exploitation pour réaliser les opérations de maintenance et d'entretien du parc

8,2 M€
engagés en 2022

872
états des lieux sortants dont
606
ont donné lieu à des travaux de remise en état pour un montant de
821 K€

651
kits propreté commandés en 2022

Dans le cadre des engagements qualité de La Nantaise d'Habitations et afin de garantir l'arrivée d'un nouveau locataire dans les meilleures conditions, **une entreprise spécialisée assure une prestation de nettoyage** approfondi du logement avant l'emménagement :

- Sols
- Vitres
- Sanitaires
- Boiseries
- Interrupteurs et prises
- Bouches d'aération

LA NANTAISE D'HABITATIONS
AU SERVICE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE SON PARC ET DU BIEN-ÊTRE DE SES LOCATAIRES

Dans un contexte d'extrême volatilité des prix de l'énergie, La Nantaise d'Habitations a opéré en 2022 une diversification des investissements réalisés au profit de la performance énergétique de son parc immobilier et de ses occupants.

Si l'effort en faveur de la rénovation énergétique a été maintenu, notamment à travers le lancement du projet de réhabilitation de la résidence du Jaunais sur la commune de La Montagne (50 logements pour un montant d'investissements de 1,8 M€), des opérations de raccordement aux réseaux de chaleur existants ont été parallèlement réalisées sur Nantes :

- Bottière/Rivetterie : 227 logements,
- Le Dolmen : 190 logements.

D'autres opérations sont en cours d'étude, toujours à Nantes :

- La Madeleine : 192 logements,
- Camille Desmoulins : 84 logements,
- Le Ranzay : 265 logements.

Ces opérations de raccordement aux réseaux de chaleur urbains permettront de minimiser l'impact de la hausse du prix du gaz pour les locataires mais également d'agir en faveur de la décarbonation de notre parc immobilier.

INTERVIEW
STEPHANE DAVIAUD

Directeur Opérationnel d'Energie et Service

Notre engagement commun en faveur de la transition énergétique se traduit par la recherche de performance maximale des installations afin qu'elles génèrent la consommation la plus faible possible, tout en maintenant un haut niveau de qualité de service et de confort pour les occupants.

Stéphane DAVIAUD

Retrouvez l'intégralité de l'interview sur notre site internet : www.nantaise-habitations.fr

RSE

S'organiser pour préserver le patrimoine arboré

Un plan de gestion et d'entretien arboricole définissant la périodicité des tailles, des élagages et des abattages a été mis en place par La Nantaise d'Habitations.

La création d'un tableau de suivi sur lequel sont répertoriés les arbres selon des critères précis (essence, variété, état de santé, travaux à réaliser à une date définie,…) a permis d'inscrire la démarche dans le temps avec des perspectives sur plusieurs années.

FAITS MARQUANTS

2022

Une réhabilitation d'envergure sur la résidence du Dolmen à Nantes

Les 190 logements de la résidence Le Dolmen, située dans le quartier Breil - Barberie à Nantes, font l'objet d'importants travaux de réhabilitation. Pour cette opération, soutenue par Nantes Métropole, ce sont plus de 10 millions d'euros qui vont être investis.

Les travaux portent sur le confort des habitants (pose de volets roulants et de nouveaux chauffe-bains, remplacement des fenêtres et des portes d'entrée, réfection de l'électricité, remplacement des colonnes d'eaux usées, amélioration du système de chauffage) et le cadre de vie de la résidence (rénovation des façades).

Le programme de réhabilitation bénéficie du dispositif d'aide à la rénovation énergétique du parc social de Nantes Métropole qui intègre l'atteinte d'un niveau BBC -20 % et l'adaptation de 10 % des logements aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

AVRIL 2022

Démarrage de la rénovation thermique de la résidence Bataille

Dans le cadre de son Plan Stratégique du Patrimoine 2016-2025, La Nantaise d'Habitations mène une opération de rénovation énergétique de sa résidence Bataille (65 logements), bâtiment typique de l'architecture des années 60 situé dans le quartier de la Mitrie à Nantes.

En optant pour l'ITE - Isolation Thermique par l'Extérieur - La Nantaise d'Habitations et le Cabinet Vigneron ont choisi de reproduire fidèlement les modénatures d'origine de la façade et d'intégrer ainsi toutes les spécificités esthétiques de l'édifice historique.

Ce chantier, d'un montant de 2 800 000 €, est financé en partie grâce à un éco-prêt.

NOVEMBRE 2022

Combiner performance énergétique et confort des habitants

La résidence Le Jaunais, composée de 50 logements intermédiaires et située sur la commune de La Montagne, va bénéficier, à partir d'avril 2023, d'un ambitieux programme de rénovation énergétique. Les travaux viseront à améliorer la performance des équipements techniques et à réduire les déperditions grâce à une isolation intérieure (combles et garages) et extérieure (toits et terrasses).

À noter également le remplacement des chaudières gaz, des radiateurs, des portes d'entrée et des portes d'accès aux garages ainsi que l'installation de robinets thermostatiques et de thermostats d'ambiance.

Durée des travaux prévue : 12 mois.

VENDRE

CHIFFRES CLÉS

91 %
d'acquéreurs **satisfaits**

77 %
des ventes ont été réalisées au profit des locataires du parc social

- **31 %** occupants
- **15 %** locataires de La Nantaise d'Habitations
- **31 %** locataires d'autres organismes de logement social du département

5 ans
Ancienneté moyenne des acquéreurs sur le parc de La Nantaise d'Habitations

42 ans
Âge moyen des acquéreurs

2 347 €/mois
Revenus moyens des acquéreurs

Compositions des foyers acquéreurs

49 %
personne seule

18 %
personne seule avec enfant(s)

8 %
couple sans enfant

25 %
couple avec enfant(s)

85
logements vendus **en 2022**

1594
logements vendus **depuis 1985**

Prix moyens dans la métropole nantaise

- Prix moyen du marché en décembre 2022 : **4 019 € /m²**
- Prix pour les locataires du parc social : **1 635 € / m²**
- Prix pour les locataires occupants : **1 554 € / m²**

Ventes réalisées par La Nantaise d'Habitations

Type de logements	Nombre de ventes	Prix Moyen
T1-T1bis	6	61 233 €
T2	9	83 233 €
T3	35	103 983 €
T4	27	124 907 €
T5	8	153 263 €

Montant moyen des travaux engagés avant la mise en vente

6 000 €
par logement

LA VENTE SOCIALE
UNE ACTIVITÉ HISTORIQUE

Favoriser l'accession sociale à la propriété est l'une des missions de La Nantaise d'Habitations. Notre objectif est de permettre aux locataires les plus modestes d'acquérir leur résidence principale dans le cadre de leur parcours résidentiel. Cette mission est particulièrement importante sur la métropole nantaise où les prix de l'immobilier ne cessent de grimper.

Chaque année, nous mettons en vente une partie de notre parc locatif social. En 2022, nous avons réalisé la mise en commercialisation de trois résidences pour un total de 62 logements.

Notre politique de vente sociale a débuté en 1985.
Depuis, nous avons vendu près de 1600 logements à des locataires occupants, à des locataires d'autres résidences du parc social ou à des tiers sous plafond de ressources.
La vente sociale favorise la mixité au sein des résidences et des quartiers. Elle constitue également un apport en fonds propres qui nous permet de construire de nouveaux logements pour répondre aux besoins du territoire.

Notre équipe dédiée accompagne les accédants dans toutes leurs démarches mais également dans la vie de la copropriété. La Nantaise d'Habitations travaille en étroite collaboration avec les syndics et conseille les copropriétaires dans la gestion quotidienne de leur résidence.

Notre équipe d'experts en immobilier assure la qualité du service proposé grâce au respect des 14 engagements de notre charte Garantie+.

INTERVIEW
ADJÉMIA REDJEB

Acquéreur d'un appartement de la résidence Talence à Nantes.

Aujourd'hui, je suis très satisfaite d'avoir sauté le pas.

Je me dis que j'ai bien fait d'acheter cet appartement, je m'y sens vraiment bien.

Le quartier se développe, il est en train d'être réaménagé et il est très proche du centre-ville.

Adjémia REDJEB

Retrouvez l'intégralité de l'interview sur notre site internet : www.nantaise-habitations.fr

RSE

Une acquisition en toute sécurité

Action Logement Services propose aux candidats à l'accession un service d'accompagnement gratuit et personnalisé à chaque étape de leur projet.

Afin d'optimiser le financement, un conseiller spécialisé procède à l'étude de la capacité d'emprunt de l'acquéreur ainsi qu'à l'élaboration d'un plan de financement adapté incluant les différentes aides proposées dans le respect de la réglementation bancaire et financière.

FAITS MARQUANTS

JUIN 2022

Une charte d'engagements pour un achat en toute sérénité

À l'occasion de l'inauguration de leur agence de vente sociale et d'accession abordable, La Nantaise d'Habitations et sa filiale Coop Logis ont dévoilé leur charte commune d'engagements qualité : Garantie+.

La charte Garantie+ présente les 14 principes qui garantissent la qualité du service proposé : un accompagnement privilégié, des prix accessibles pour tous, un achat de qualité en toute sécurité, autant de points indispensables pour avancer sereinement lors d'un premier achat.

JUIN 2022

Un espace inédit dédié à la vente sociale et à l'accession abordable

La Nantaise d'Habitations et sa filiale Coop Logis ont inauguré le 22 juin 2022 leur première agence commune dédiée à la vente sociale et à l'accession abordable en présence de Pascal PRAS, Vice-président de Nantes Métropole en charge de l'habitat, des projets urbains et de l'urbanisme durable.

Située Mail Pablo Picasso à Nantes, l'agence propose aux acquéreurs une offre complète de biens neufs ou anciens, à des prix de vente inférieurs à ceux du marché privé et accessibles au plus grand nombre. Les équipes accueillent majoritairement des primo-accédants. Ainsi, près de 80 % des logements vendus par La Nantaise d'Habitations sont acquis par des locataires issus du parc social.

Les futurs propriétaires bénéficient d'un accompagnement personnalisé, de l'étude du plan de financement jusqu'aux démarches avant et après la signature.

GARANTIR LA QUALITÉ DE SERVICES

CHIFFRES CLÉS

91 %
des locataires nouveaux entrants en 2022 satisfaits de La Nantaise d'Habitations

84 %
de **locataires satisfaits** de La Nantaise d'Habitations

78,4 %
sont satisfaits du **rapport qualité/prix** de leur logement

80 %
ressentent un **sentiment de bien-être** dans leur logement et leur immeuble ou ses abords immédiats

75 %
sont satisfaits du niveau de **qualité de vie** dans leur quartier

Résultats de l'enquête « Qualité de service » réalisée par l'institut Règle de Trois du 15 au 23 juillet 2022 auprès de 1100 locataires de La Nantaise d'Habitations.

Zoom sur le Service Ecoute Locataire

Le Service Écoute Locataire de La Nantaise d'Habitations est un numéro unique qui permet le traitement de tout type de demande émise par nos locataires.

Concernant ce service, nos locataires sont satisfaits à hauteur de :

88 %
quant à la facilité à joindre le **Service Écoute Locataire**

93 %
de **l'amabilité** des interlocuteurs

88 %
pour **l'écoute** accordée et le niveau de **compréhension**

Nos points forts

- **Les conditions d'entrée** des nouveaux locataires
- **L'accueil** lors des contacts avec La Nantaise d'Habitations
- **Le logement** dans sa globalité

Nos axes de progrès

- **La propreté** des espaces extérieurs et des parties communes
- **Le fonctionnement** des portes d'accès aux halls et parkings
- **Les délais d'intervention** des prestataires
- **Le traitement des demandes** non techniques

LE LABEL QUALI'HLM
UNE RECONNAISSANCE DE LA PROFESSION

L'écoute des locataires et la qualité de service sont des préoccupations majeures au sein de La Nantaise d'Habitations.

Suite à la réalisation d'un diagnostic Habitat-Qualité de Service (HQS) par un auditeur agréé par l'Union Sociale pour l'Habitat, nous avons obtenu en 2018 le label Quali'HLM qui atteste de notre dynamique d'amélioration continue et concertée en faveur de nos locataires.

Cette démarche vise à garantir un haut niveau de qualité de services, reconnu officiellement par les acteurs du logement social.

Depuis notre labellisation, de nombreux collaborateurs ont contribué au déploiement de plans d'actions autour de thématiques telles que l'accueil, la communication auprès des locataires, la tranquillité des résidences et le traitement des réclamations.

Le bon état d'avancement des plans d'actions et la concertation régulière avec les représentants des locataires à l'occasion des Conseils de Concertation Locative garantissent le maintien de notre labellisation.

Son renouvellement, confirmé en 2022, conforte notre engagement auprès de nos locataires qui sont 84 % à être satisfaits de La Nantaise d'Habitations.

quali'hlm
La qualité de service en actions et en preuves

INTERVIEW
JULIE NICOLAS

Responsable Qualité et Stratégie Patrimoniale de La Nantaise d'Habitations.

Quali'HLM est une démarche exigeante qui nécessite que l'on questionne sans cesse nos pratiques.

Nous sommes régulièrement audités pour maintenir notre labellisation. Ces diagnostics nous permettent d'identifier nos axes de progrès.

C'est une vraie reconnaissance de l'engagement au quotidien de nos équipes.

Julie NICOLAS

Retrouvez l'intégralité de l'interview sur notre site internet : www.nantaise-habitations.fr

RSE

Promouvoir le lien social et améliorer le cadre de vie des habitants.

La Nantaise d'Habitations prend à cœur son rôle d'acteur social et s'engage auprès d'associations qui œuvrent sur le terrain pour le bien-être de ses locataires.
En 2022, elle a soutenu financièrement près de 25 projets à hauteur de 100 000 euros.
En 2023, elle subventionnera de nouvelles initiatives locales.

FAITS MARQUANTS

AOÛT 2022

La Tournée des Batignolles, une autre façon de créer du lien

La Tournée des Batignolles est une série de cinq concerts qui s'inscrit dans le cadre du festival « Les Rendez-Vous de l'Erdre ». En avant-première du festival, la tournée s'invite au sein du quartier Halvêque-Beaujoire pour faire découvrir aux habitants l'un des groupes qui sera programmé lors du festival. Ces concerts ont lieu au pied des résidences des bailleurs partenaires. Sans scène, le lien entre artistes et public se crée plus facilement.

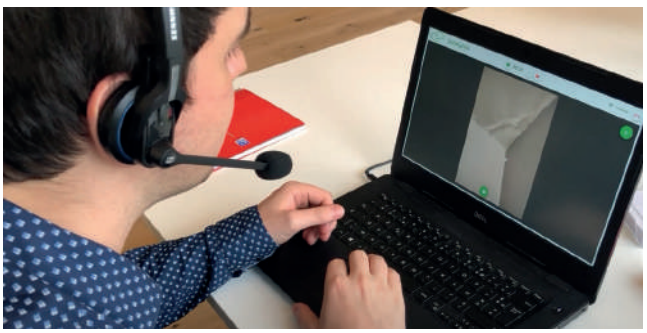
La Tournée des Batignolles est organisée en partenariat avec PaQ' la Lune, la maison de quartier de la Halvêque, Récup'Halvêque, la Ville de Nantes et le Commissariat Général à l'égalité des territoires.

SEPTEMBRE 2022

La visio-assistance pour mieux accompagner !

En dotant son centre de relations locataires de la solution nantaise de visio-assistance Speakylink, La Nantaise d'Habitations a fait le choix de renforcer la proximité avec ses locataires et l'efficacité de ses interventions. Avec cette solution, le collaborateur peut se connecter à la caméra du smartphone du locataire et identifier avec précision la nature ou l'origine du problème exposé. Dans de nombreux cas, il peut le résoudre à distance et éviter ainsi la planification d'une visite sur place.

Déployé en septembre 2022, l'outil a d'ores et déjà changé le quotidien de ses utilisateurs, collaborateurs et locataires : gain de temps, gain d'efficacité et meilleure satisfaction clients.



SEPTEMBRE 2022

La Nantaise d'Habitations étend son partenariat avec Les Compagnons Bâtisseurs

Depuis 2021, La Nantaise d'Habitations est investie auprès de l'association des Compagnons Bâtisseurs pour déployer des actions *d'Auto-Réhabilitation Accompagnée* (ARA) dans deux quartiers prioritaires de la métropole nantaise : Bottière - Pin Sec à Nantes et Château à Rezé.

L'ARA a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants par des travaux d'embellissement et d'aménagement.

14 familles locataires de La Nantaise d'Habitations ont d'ores et déjà été accompagnées dans la réalisation de leurs travaux. 10 de plus en bénéficieront dans les prochains mois.

Je me sens beaucoup mieux moralement. Je dois beaucoup à l'équipe des Compagnons Bâtisseurs et j'ai envie de motiver toutes les familles qui en ont besoin parce que je suis passée par là. C'est mon but à présent.

Nadia
Participante à un chantier d'Auto-Réhabilitation Accompagnée durant l'été 2022.

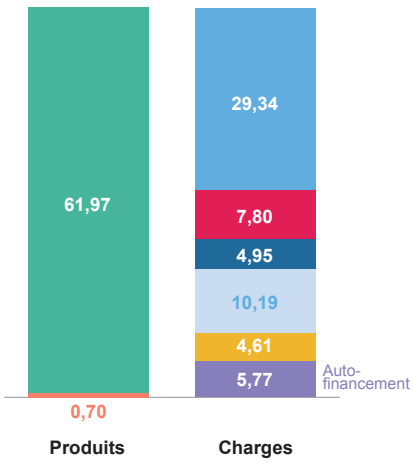
Retrouvez l'intégralité de l'interview sur notre site internet : www.nantaise-habitations.fr

RÉSULTATS FINANCIERS

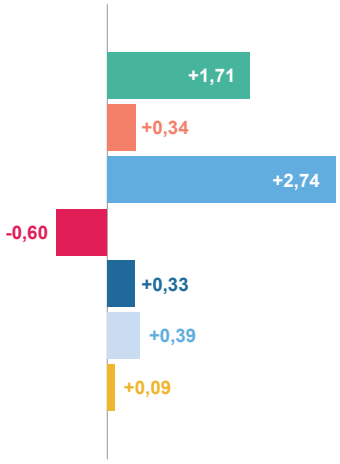
RÉSULTATS FINANCIERS

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

Décomposition 2022



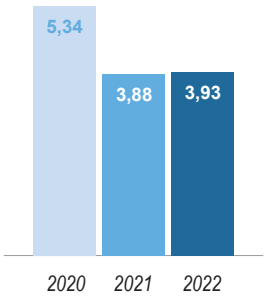
Évolution analytique 2021/2022



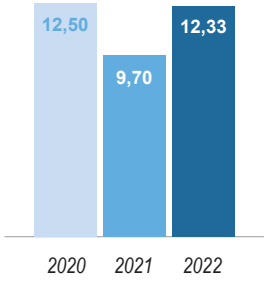
Loyer | Autres produits | Annuité | Entretien | Taxe foncière | Personnel | Autres

RÉSULTATS *(M€)*

Résultat d'exploitation



Résultat net



Les résultats d'exploitation et financiers ont été influencés par

- La prise en compte des impacts de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour 3,4 M €,
- La livraison de 506 nouveaux logements familiaux et 14 logements foyers,
- L'évolution du taux du livret A à 2 % au 1er août 2022,
- La prise en compte des abattements TFPB dans les QPV.

Le résultat exceptionnel enregistre principalement

- Les plus-values dégagées par la vente de 85 logements,
- Les dégrèvements de TFPB.

Le résultat net intègre

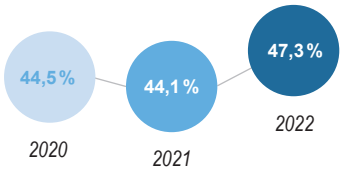
- L'activité ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) pour un montant de 427 K €.

INDICATEURS *DE GESTION*

Évolution de l'annuité

(en % des loyers)

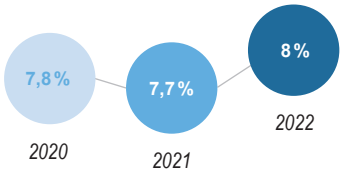
La hausse en 2022 résulte principalement des augmentations du taux du livret A.



Évolution de la taxe foncière

(en % des loyers)

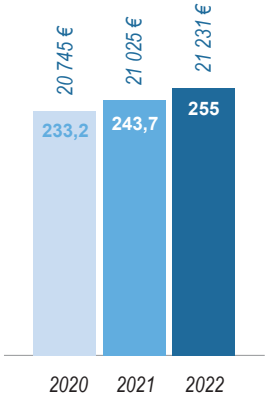
L'augmentation en 2022 découle d'une hausse significative des taux d'imposition.



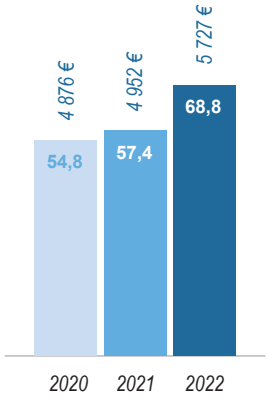
STRUCTURE *FINANCIÈRE*

M€ (en € / logements)

Situation nette corrigée

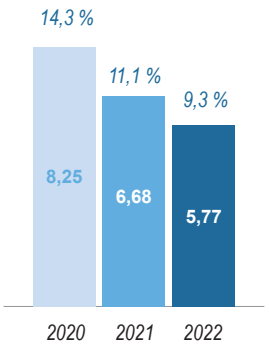


Fonds de roulement à terminaison des opérations



AUTOFINANCEMENT

M€ (% des loyers)



FAITS MARQUANTS

L'exercice 2022 a été marqué par

- La création de **3 postes** en contrat à durée indéterminée,
- Un niveau de production de **255 logements dont 21 logements foyers**,
- La livraison de **506 nouveaux logements familiaux** et **14 logements foyers**,
- Des **dépenses de maintenance de patrimoine de 7,8 M€** représentant 12,6 % des loyers,
- La poursuite de la vente de logements avec **85 ventes** au 31 décembre 2022 et la **mise en vente de 62 nouveaux logements** en Loire-Atlantique,
- L'évolution du taux du **livret A à 1 %** au 1er février **puis à 2 %** au 1er août 2022 (contre 0,50 % en 2021),
- La prise en compte des impacts de la **Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) soit 5,4 % des loyers** pour un montant de 3,4 M€,
- **L'augmentation des loyers de 0,42 %** en 2022,
- La prise en compte 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 ou handicapées,
- Un montant de **fonds propres à hauteur de 3,1 M€** consacré aux opérations neuves résultant des mises en chantier.

La Nantaise d'Habitations

Groupe ActionLogement

Créée en 1919 et filiale du Groupe Action Logement, La Nantaise d'Habitations est la première Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) de Loire-Atlantique avec un parc de plus de 13 500 logements.

Portés par des valeurs d'équité, de solidarité et de proximité, les 152 collaborateurs de La Nantaise d'Habitations s'engagent au quotidien dans l'accompagnement des 25 000 personnes logées au sein de son parc. Elle propose un parcours résidentiel complet allant jusqu'à la vente sociale et l'accession abordable dans le neuf grâce à sa filiale de promotion Coop Logis.

Détentrice du label Quali'HLM depuis 2018, La Nantaise d'Habitations satisfait aux besoins des habitants et des Collectivités grâce à un panel de produits diversifiés : logements familiaux, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs, résidences seniors, …

LA NANTAISE D'HABITATIONS EN CHIFFRES

5 DIRECTIONS :

- Patrimoine
- Administrative et des Finances
- Développement et Construction
- Affaires Juridiques, Immobilières et de la Communication
- Ressources Humaines

Secrétariat Général

3
agences de gestion décentralisées

152
collaborateurs

97 %
index de l'égalité professionnelle **femmes/hommes**

ACTIONNARIAT ET DIRECTION

Société anonyme d'HLM
créée le 30 décembre 1919

Capital : 50 140 000 €

93,54 %
Action Logement Immobilier

3,23 %
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire-Atlantique et du Centre-Ouest

3,23 %
Caisse d'Épargne Bretagne Pays de la Loire

Jean-Luc VINCENT
Président

Thomas CAUDRON
Directeur Général

Charlotte de SURVILLE
Secrétaire Général

EN ROUTE VERS 2027 !

2022 signe le lancement de notre projet d'entreprise Tandem. Il rassemble les collaborateurs de La Nantaise d'Habitations et de Coop Logis autour d'une ambition commune pour les 5 prochaines années.

Fondé sur notre cœur de métier « développer, gérer, entretenir, proposer des parcours résidentiels et garantir la qualité de service à nos locataires et accédants », Tandem nous pousse à nous réinventer pour répondre aux enjeux du logement social de demain. Il est le reflet de notre raison d'être et nous donne les clés pour continuer à démontrer notre Utilité Sociale.

> « Un logement pour tous, s'engager pour loger et donner le meilleur aux locataires et accédants. »

Tandem
EN ROUTE VERS 2027

www.nantaise-habitations.fr

La Nantaise d'Habitations

Groupe ActionLogement

Crédits photos : F.Gallen - F.Dantart - A.Corgier - S.Chalmeau - D.Raynaud - Vigneron - Isome - La Nantaise d'Habitations - Loire Campus

Création graphique : Agence Nyl Communication

www.nantaise-habitations.fr

Siège social : L'Atrium - 1 Allée des Hélices - BP 50209 - 44202 Nantes Cedex 02