

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

# 2024





# ÉDITO



L'année 2024 s'inscrit dans un contexte marqué par une forte instabilité politique et une crise du logement qui perdure. Face à ces obstacles, La Nantaise d'Habitations poursuit son engagement pour garantir une production de logements adaptée aux besoins du territoire et des salariés.

En cette période défavorable au secteur du bâtiment, comment La Nantaise d'Habitations se mobilise-t-elle aux côtés de ses partenaires ?

**Louis RICHARD** : En temps de crise, le logement social agit comme un stabilisateur. En maintenant nos investissements pour proposer une offre continue et durable de logements abordables, nous soutenons l'activité des entreprises ligériennes du bâtiment et contribuons à préserver l'emploi tout en assurant notre mission d'intérêt général.

En 2024, nous avons livré 385 logements dont 269 Logements Locatifs Sociaux (LLS), 94 logements étudiants et 21 logements foyers, et nous avons engagé 537 nouveaux logements dont 328 LLS et 209 Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) pour un montant de 108 M € tout en poursuivant la réhabilitation de notre patrimoine existant.

L'ensemble de ces investissements favorisent l'économie locale : dans le secteur du bâtiment, chaque million d'euros investi en construction neuve génère 16 emplois Equivalents Temps Plein (ETP) et 15 ETP pour les travaux de réhabilitation.

Quels sont les leviers qui pourraient permettre de relancer le développement sur la métropole nantaise ?

**Louis RICHARD** : Face à la crise du logement, La Nantaise d'Habitations reste pleinement mobilisée pour développer l'offre locative sociale sur la métropole nantaise et le département de Loire-Atlantique. Nous entretenons des liens étroits avec les Collectivités et nous adaptons en permanence nos actions aux besoins du territoire.

En juin 2023, Nantes Métropole a déployé un plan de relance afin de débloquent des projets de construction, notamment de logements sociaux et abordables. Ce plan, qui porte déjà largement ses fruits, a permis de lancer 62 opérations représentant 3 548 logements, dont 1 665 logements locatifs sociaux (PLA-I, PLUS et PLS) et 405 logements en accession abordable (BRS-PSLA).

**Thomas CAUDRON** : Pour relancer la production de logements, Nantes Métropole a activé trois leviers majeurs :

- Un soutien financier renforcé pour le logement social et abordable avec un engagement de 20 millions d'euros sur trois ans.
- Une approche pragmatique dans l'instruction des projets permettant d'adapter au cas par cas les exigences du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM).
- Une flexibilité accrue dans la programmation des opérations en diversifiant les types de logements pour garantir l'équilibre économique des projets.

Aujourd'hui, nous poursuivons notre collaboration étroite avec la Métropole avec toujours comme objectif de lever les freins au développement du logement sur le territoire.

En 2024, La Nantaise d'Habitations a une nouvelle fois démontré sa capacité d'innovation. Pouvez-vous citer des exemples de projets structurants qui ont rythmé cette année ?

**Louis RICHARD** : La Nantaise d'Habitations et sa filiale Coop Logis ont signé avec Macoretz Scop un accord-cadre de conception-réalisation hors-site permettant de concilier rapidité d'exécution, qualité d'ouvrage et sobriété environnementale pour des opérations de moins de 20 logements. Ce partenariat marque une étape importante dans notre stratégie en faveur de modes constructifs plus efficaces et durables. Un second accord-cadre propre aux opérations de plus de 20 logements nous permet quant à lui d'obtenir une note d'intention de 5 groupements de maîtrise d'œuvre sous 15 jours contre 5 à 6 mois pour un schéma classique d'appel d'offres.

Nous avons également poursuivi l'étude du potentiel de surélévation de notre parc initié fin 2023 avec UpFactor pour faire face à la raréfaction du foncier et lutter contre l'étalement urbain. Cette démarche s'inscrit pleinement dans notre ambition d'une densification maîtrisée et devrait se concrétiser en 2025 avec le lancement d'une première opération de surélévation.

**Thomas CAUDRON** : Depuis plusieurs années, nous sommes les témoins d'une pression citoyenne croissante pour limiter la densification urbaine. L'acceptabilité du logement neuf est un enjeu majeur pour répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat. C'est pourquoi, nous avons développé avec City-Neo une démarche spécifique à destination des riverains pour mieux accompagner l'implantation de nouvelles opérations de logement social et abordable et ainsi limiter le nombre de recours sur les permis de construire.

Lancé en 2022, votre projet d'entreprise Tandem se poursuit et intègre cette année une dimension encore plus responsable. Comment conforte-t-il vos décisions stratégiques ?

**Thomas CAUDRON** : Depuis près de trois ans, Tandem joue un rôle central dans nos prises de décision et nous donne les clés pour continuer à démontrer notre utilité sociale. Il constitue un levier indispensable pour répondre de manière efficace à nos enjeux présents et futurs.

En 2024, nous avons souhaité le simplifier pour permettre une meilleure appropriation par nos collaborateurs et nos parties prenantes. Notre projet d'entreprise, qui se veut stratégique et responsable, fait l'objet d'un plan d'actions qui illustre nos ambitions :

- Mettre le locataire et l'accédant au cœur de nos préoccupations,
- Répondre de façon durable et responsable aux besoins des territoires,
- Impulser un projet collectif et performant avec nos collaborateurs.

Ces ambitions sont le reflet de nos valeurs d'engagement, d'exemplarité et d'adaptabilité. Elles orientent l'ensemble de nos actions en faveur du logement. Ainsi, malgré les contraintes économiques et conjoncturelles, notre dynamique de production reste soutenue, portée par des projets structurants et des partenariats solides.

**Louis RICHARD**  
Président  
de La Nantaise  
d'Habitations

**Thomas CAUDRON**  
Directeur Général  
de La Nantaise d'Habitations

# SOMMAIRE

**05** DÉVELOPPER

---

**19** ENTREtenir

---

**11** LOGER

---

**23** VENDRE

---

**15** S'ENGAGER  
POUR LES JEUNES

---

**27** GARANTIR  
LA QUALITÉ  
DE SERVICE

---

**31** RÉSULTATS  
FINANCIERS





# CHIFFRES CLÉS

## Évolution du nombre d'agrèments par type de financement

**537** logements en 2024  
 dont • 328 Logements Locatifs Sociaux (LLS)  
 • 209 Logements Locatifs Intermédiaires (LLI)

	2024	2023	2022
PLA-I	93	92	130
PLUS	160	178	224
PLS	75	53	131
LLI	209	197	0
<b>Total</b>	<b>537</b>	<b>520</b>	<b>485</b>



**495**  
logements  
collectifs



**42**  
logements  
individuels

## Production de logements par commune

près de  
**75%**  
 des logements livrés  
 en 2024 sont situés sur  
 la métropole nantaise



## UN DÉVELOPPEMENT SOUTENU AU SERVICE DU LOGEMENT

**Avec une nouvelle année de baisse des ventes de la promotion immobilière, le marché affiche une diminution nette des mises en chantier. Néanmoins, La Nantaise d'Habitations enregistre en 2024 la mise en service de 385 logements neufs, en augmentation de 20 % par rapport à l'année 2023.**

Le développement de notre offre locative reste soutenu avec 537 nouveaux logements financés dont 328 logements locatifs sociaux (LLS) et 209 logements locatifs intermédiaires (LLI).

Dans le cadre de l'AMI « 30 000 logements pour l'emploi », nous avons acquis 209 LLI dans des programmes comportant également du logement locatif social ou de l'accession sociale, sans quoi ils n'auraient pas pu sortir de terre. Notre cœur de métier reste le logement social. Cet investissement a été rendu possible par la signature d'une convention de prêts avec la Banque des Territoires à hauteur de 77.5 M€ sur l'année.

Pour participer à la décarbonation de la construction et anticiper les évolutions réglementaires, nous continuons à expérimenter en matière de construction basse consommation d'énergie et bas carbone en intégrant des performances en avance de phase pour 20 % de nos nouveaux programmes.

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 favorisant ainsi le parcours résidentiel.



### Vers une meilleure acceptation du logement social

Face à la multiplication du nombre de recours déposés sur les permis de construire, La Nantaise d'Habitations a décidé de mettre en place une démarche d'acceptabilité des projets immobiliers auprès des riverains.

Cette initiative, basée sur la création de moments d'échanges avec les riverains en amont du projet, vise à favoriser l'acceptation de la future opération de logements sociaux et ainsi à limiter le dépôt de recours.

## INTERVIEW XAVIER LEBOT

Président Directeur Général de Macoretz Scop  
Signataire de l'accord cadre  
"conception-réalisation hors-site"



“

*Cela fait 8 ans que l'on coopère et que l'on construit ensemble avec La Nantaise d'Habitations. Depuis mai 2024, nous sommes attributaires d'un accord-cadre qui noue notre partenariat jusqu'en 2027.*

*Grâce à cette collaboration, nous pouvons proposer des solutions aux 70 % de Français qui bénéficient du droit d'accès au logement social.*

*Nous apportons notre expérience, nos compétences et notre exigence de qualité mais c'est avant tout un soutien mutuel qui passe par la coopération de nos équipes dans l'objectif de proposer des logements de qualité pour les habitants.*

**Xavier LEBOT**

”

Retrouvez l'intégralité de l'interview  
sur notre site internet :  
[www.nantaise-habitations.fr](http://www.nantaise-habitations.fr)

# NOS RÉALISATIONS

## PHARES EN 2024

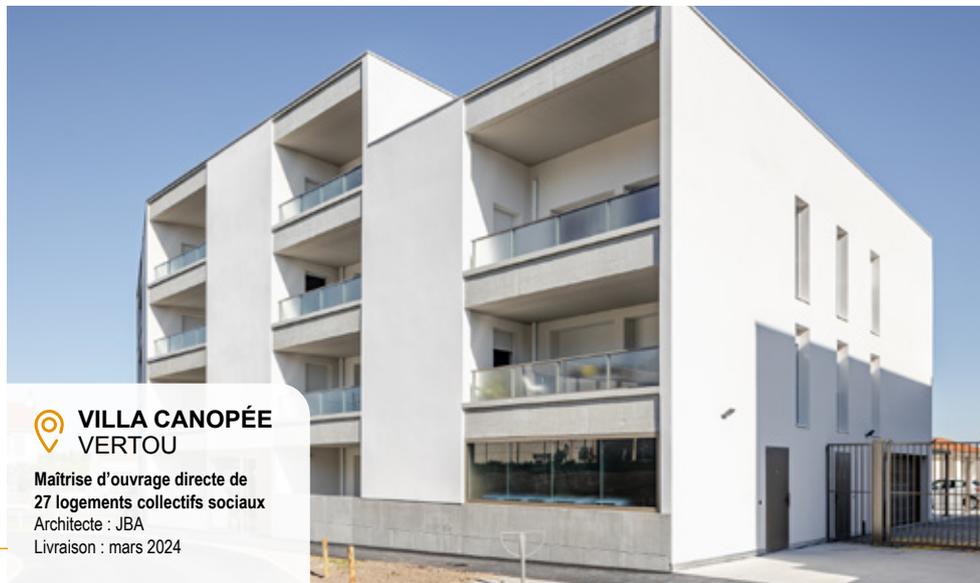


### LA RIVIÈRE SAUTRON

Co-maîtrise d'ouvrage de 12 logements collectifs sociaux avec European Homes  
Architecte : Triedre  
Livraison : mars 2024

Implantée dans le centre-ville de Sautron, la résidence « La Rivière » bénéficie de la proximité immédiate des commerces, des écoles et des transports tout en se nichant dans un espace entouré de verdure. Elle reflète le cadre de vie calme et paisible qui anime la Commune. Sa qualité architecturale permet une parfaite intégration dans un milieu urbain existant.

Idéalement située en plein cœur de Vertou, à deux pas de la Sèvre Nantaise, la résidence « Villa Canopée » bénéficie de la proximité immédiate des commerces et des services. Elle est composée de 27 logements collectifs dont 4 logements sont entièrement adaptés pour accueillir des seniors et des personnes à mobilité réduite, favorisant ainsi l'inclusion et le vivre ensemble.

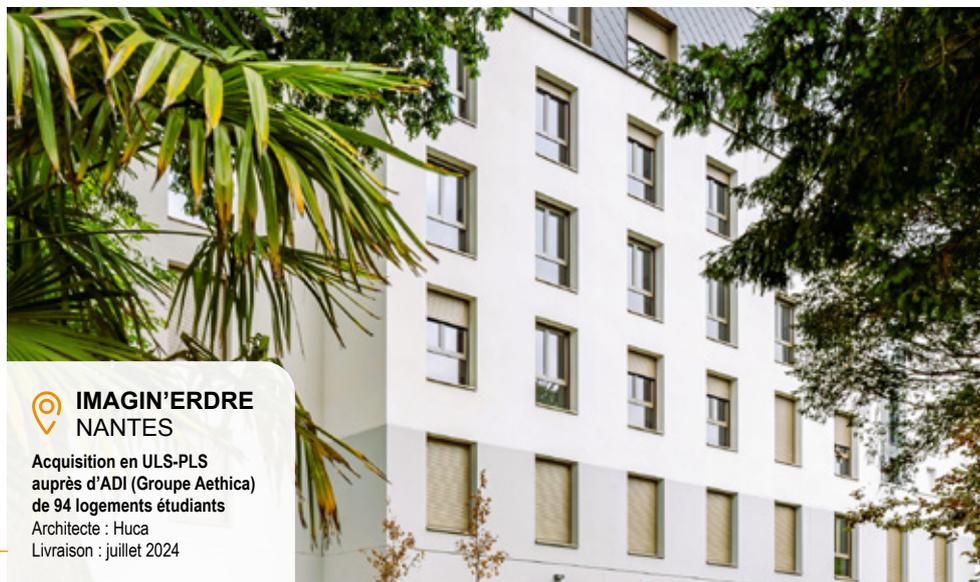


### VILLA CANOPÉE VERTOU

Maîtrise d'ouvrage directe de 27 logements collectifs sociaux  
Architecte : JBA  
Livraison : mars 2024



Située au cœur du quartier Tortière à Nantes, à quelques pas des bords de l'Erdre et à proximité des campus Michelet-Tertre et Centre Loire, la résidence « Imagin'Erdre » offre un cadre de vie privilégié qui fait la part belle aux mobilités douces. Composée de 94 appartements de type studio, Imagin'Erdre vient compléter l'offre de résidences universitaires Loire Campus.



### IMAGIN'ERDRE NANTES

Acquisition en ULS-PLS auprès d'ADI (Groupe Aethica) de 94 logements étudiants  
Architecte : Huca  
Livraison : juillet 2024





**FJT MADAME JAN  
SAVENAY**

Acquisition en VEFA auprès  
d'Espacil de 21 logements foyers  
Architecte : ASA Gimbert  
Livraison : janvier 2024

Au cœur de la ville,  
à deux pas de la place  
des Halles, le Foyer  
de Jeunes Travailleurs  
« Madame Jan »  
permet aux jeunes  
actifs de 16 à 30 ans  
d'accéder à un logement  
avec un loyer abordable  
tout en profitant d'un  
accompagnement  
personnalisé destiné à  
faciliter leur quotidien,  
leur insertion sociale et  
professionnelle. Il est géré  
par l'association ADELIS.



**LE MÂT DE MISAINÉ  
LA TURBALLE**

Maîtrise d'ouvrage directe de  
11 logements collectifs sociaux  
Architecte : Arlab  
Livraison : septembre 2024

Implantée dans un quartier pavillonnaire à seulement 1 kilomètre du centre-ville et de la mer, la résidence « Le Mât de Misaine » propose 11 logements collectifs. Les différentes hauteurs de construction créent un jeu de volumes qui répond aux habitations avoisinantes pour s'intégrer au mieux dans le tissu existant. Elle marque notre première collaboration avec la Commune de La Turballe et la continuité du développement de notre offre locative sur le littoral ligérien.



**LES CÈDRES BLEUS  
PORNIC**

Acquisition en VEFA auprès d'Icade de  
10 logements collectifs sociaux  
Architecte : Cetrac  
Livraison : décembre 2024

En cœur de ville,  
à seulement 150 mètres  
de la plage de Montbeau  
et des commerces de  
Sainte-Marie-sur-Mer,  
la résidence « Les Cèdres  
Bleus » offre une situation  
d'exception. Au calme  
dans un parc boisé où  
s'élèvent deux bâtiments,  
l'un côté océan avec  
vue sur la mer et l'autre  
côté parc, La Nantaise  
d'Habitations a acquis  
10 logements locatifs  
sociaux. L'architecture  
du projet est typique  
de la région avec ses  
modénatures en briquettes  
de parement, sa pierre de  
pays et ses tuiles rouges.

# FAITS MARQUANTS

## AVRIL 2024

### Le hors-site pour réduire les délais d'étude et de travaux

La Nantaise d'Habitations a signé une convention de partenariat avec l'entreprise Macoretz Scop pour la mise en place d'un accord cadre relatif à la « conception-réalisation hors-site » de petites opérations de logements familiaux (moins de 20 logements).

Son ambition : apporter des réponses plus rapides et concrètes aux attentes des habitants et des Collectivités en réduisant les délais d'étude et de travaux à 24 mois grâce à une collaboration étroite entre le maître d'œuvre et le constructeur.



## MAI 2024

### La résidence « Bois Nevez » prend racine à Nantes

Dans la ZAC du Champ de Manœuvre au nord de Nantes, l'opération « Bois Nevez » s'installe en lisière du Bois Sauvage avec la promesse de s'intégrer parfaitement à la nature environnante grâce à sa future labellisation E2C1 (Energie Positive et Réduction Carbone).

À horizon fin 2025, la résidence proposera 26 Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) gérés par La Nantaise d'Habitations, 36 logements en location-accession (PSLA) commercialisés par Coop Logis et 10 logements en accession coopérative commercialisés par Espaceil Accession.



## JUIN 2024

### « Ecrin Nature », un cocon au cœur de la ville

Située à Orvault, cette résidence à taille humaine bénéficie d'un emplacement de choix au sein d'un quartier arboré proche de toutes les commodités pour faciliter le quotidien des habitants. Parfaitement intégré dans son environnement et bénéficiant du niveau haute performance énergétique (HPE) de la RT 2012, « Ecrin Nature » participe à un renouvellement urbain maîtrisé.

Sur cet ensemble de 20 logements inauguré en juin 2024, 7 logements locatifs sociaux ont été acquis en VEFA par La Nantaise d'Habitations et 13 ont été commercialisés en accession à la propriété par Coop Logis.



HABITAT  
ATLANTIQUE

**RÉSIDENCE  
MADAME JAN**

adelis

[www.madamejan-habitatatlantique.fr](http://www.madamejan-habitatatlantique.fr)

# CHIFFRES CLÉS

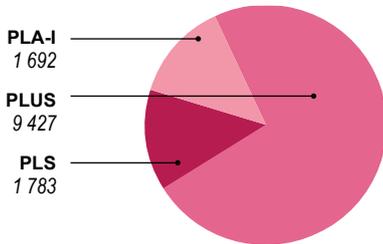
## LOGEMENTS

### FAMILIAUX ET ETUDIANTS

#### Répartition par typologie

T1/T1 bis	841
T2	3 407
T3	4 985
T4	2 980
T5/T6	689
<b>Total</b>	<b>12 902</b>

#### Répartition par principaux financements

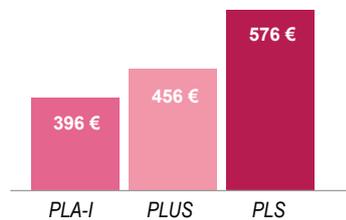


## Loyer moyen pour un type 3

avec impact RLS (Réduction de Loyer de Solidarité)  
en €/mois



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



## PATRIMOINE TOTAL

# 14 107

logements au 31/12/2024

# 10 469

logements collectifs

# 2 006

logements individuels

# 1 205

logements foyers

# 427

logements étudiants

# 87 %

du parc de La Nantaise d'Habitations se situe sur la métropole nantaise

- 13 916 logements en Loire-Atlantique
- 191 logements dans le Morbihan

Le parc a

# 24 ans

d'ancienneté en moyenne.

- 62 % des logements ont été livrés depuis 2000.

## LOGEMENTS FOYERS

641 logements dédiés aux jeunes actifs

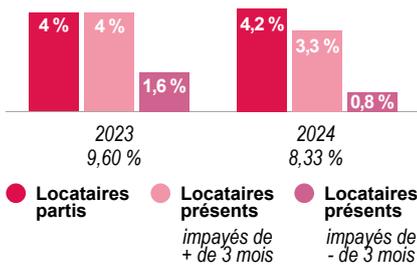
263 logements dédiés aux personnes âgées

87 logements dédiés aux personnes en situation de handicap

214 logements dédiés aux personnes en insertion et réinsertion professionnelle

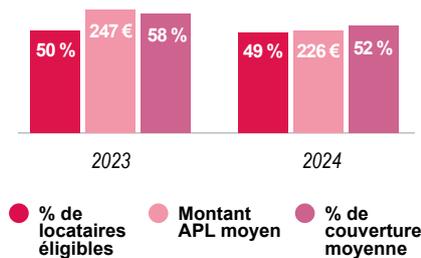
## CRÉANCE

### DES LOCATAIRES



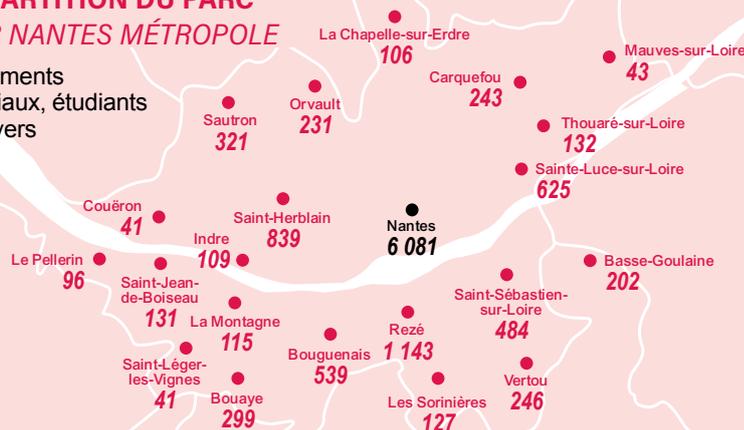
## AIDES

### PERSONNALISÉES



## RÉPARTITION DU PARC SUR NANTES MÉTROPOLE

Logements familiaux, étudiants et foyers



## UN LOGEMENT POUR TOUS, NOTRE RAISON D'ÊTRE

Investis dans leur mission d'utilité sociale, les collaborateurs de La Nantaise d'Habitations s'engagent au quotidien pour proposer des logements de qualité.

En tant qu'acteur historique implanté sur le territoire depuis plus d'un siècle, 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 2024, nous recensons 1 088 nouveaux locataires :

- 80 % des attributions ont été réalisées sur la métropole nantaise,
- 19 % des attributions ont été réalisées au sein d'autres communes du département de la Loire-Atlantique,
- 1 % des attributions a été réalisé dans le Morbihan.

En tant que filiale immobilière du Groupe Action Logement, nous poursuivons notre action en faveur du lien emploi-logement en attribuant 67 % des logements à des salariés dont 59 % à des salariés d'entreprises cotisantes ou assimilées.

Au cours de l'année écoulée, 52 % des attributions ont été effectuées au bénéfice de publics prioritaires de l'Etat.

En 2024, le pourcentage annuel de vacance commerciale des logements familiaux est de 0,71 %, contre 0,66 % en 2023.

Le taux de mobilité des locataires est passé de 7,4 % en 2023 à 7,2 % en 2024, soit un taux très faible qui illustre la tension du marché.



### La commercialisation des LLI : un nouveau métier à appréhender

Dans le cadre du développement de notre offre de Logements Locatifs Intermédiaires (LLI), un groupe de travail interne a collaboré pour poser les bases de ce nouveau métier. Sa mission : structurer notre approche pour répondre aux besoins d'un public élargi et diversifié.

Pendant un an, les collaborateurs ont étudié les pratiques existantes, défini une stratégie de commercialisation et une politique d'attribution puis proposé une organisation dédiée à la gestion et à l'entretien des LLI.

## INTERVIEW

### CATHERINE SIRUGUES

Ex-proprétaire devenue locataire de son appartement dans le cadre de la convention de portage de la copropriété dégradée des Rochelets à Nantes.



“

*La décision de vendre mon appartement à La Nantaise d'Habitations était avant tout liée à ma situation personnelle et la perspective du coût des travaux importants à venir aurait pesé sur mon quotidien.*

*Ma Conseillère a su être précise et rassurante, la confiance n'a jamais été rompue. La transition s'est déroulée de manière fluide : j'ai vendu mon appartement, j'ai signé mon bail et je suis devenue locataire sans difficulté.*

*Aujourd'hui, être locataire de La Nantaise d'Habitations me procure de la stabilité et de la tranquillité. À presque 80 ans, si j'anticipe le fait de devoir déménager dans quelques années, je pourrais faire une demande de logement adapté à ma condition physique.*

Catherine SIRUGUES

”

Retrouvez l'intégralité de l'interview sur notre site internet : [www.nantaise-habitations.fr](http://www.nantaise-habitations.fr)

# FAITS MARQUANTS

## MAI 2024

### L'habitat inclusif, facilitateur de parcours de vie

Sur les 23 logements de la résidence « Gaïa » à Pontchâteau inaugurée en mai 2024, 6 font l'objet d'une convention entre La Nantaise d'Habitations et HAPI'Coop, la coopérative de l'Habitat Accompagné, Partagé et Inclusif. L'habitat inclusif est une nouvelle solution d'habitat adapté aux personnes vulnérables. Elle constitue une alternative à la vie en établissement spécialisé ou au domicile d'un proche.

Au sein de cette résidence sociale et inclusive, 5 appartements sont occupés par des personnes porteuses de handicap. Le sixième est dédié à l'animation de la vie collective.



## JUIN 2024

### Madame Jan loge des jeunes de 16 à 30 ans à Savenay

À l'issue d'une étude réalisée par l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) portant sur les besoins en logement des jeunes sur les territoires des Communautés de Communes de Loire et Sillon, Pays de Pontchâteau/Saint Gildas des Bois et Cœur d'Estuaire, La Nantaise d'Habitations et Adelis ont étudié avec la Commune de Savenay la réalisation d'une résidence de 21 logements à loyers modérés dédiés aux jeunes actifs.

Cette réalisation inaugurée en juin 2024 témoigne de la force du partenariat entre La Nantaise d'Habitations et Adelis qui gère désormais 387 logements répartis sur 6 résidences jeunes actifs pour le compte du bailleur.



## JUIN 2024

### Un foyer au service de la qualité de vie des personnes handicapées vieillissantes

La Nantaise d'Habitations a été le témoin du renouveau du foyer de vie « Les Glycines » à Sautron réservé aux personnes handicapées vieillissantes qui succède au domicile collectif dédié aux seniors autonomes inauguré en 2004.

À travers ce partenariat renouvelé avec le Groupe VYV3 Pays de la Loire, gestionnaire du foyer de 17 places temporaires ou permanentes, et en concertation avec le Conseil Départemental de Loire-Atlantique et la Commune, La Nantaise d'Habitations contribue à apporter une réponse concrète aux Collectivités pour proposer des structures adaptées non médicalisées.



## SEPTEMBRE 2024

### Une épicerie bio et solidaire à La Halvêque

Dans le cadre de son engagement en faveur d'une alimentation de qualité, La Nantaise d'Habitations a apporté son soutien à l'association Projets Solidaires dans la Cité pour l'ouverture du « Comptoir d'Halvêque ». Inaugurée en septembre dernier, l'épicerie solidaire propose chaque semaine des produits bio à prix raisonnés.

Fondée en 2016, l'association "Projets Solidaires dans la Cité" développe des initiatives en faveur du lien social, de l'insertion par l'emploi et de la lutte contre la précarité dans les Quartiers prioritaires Politique de la Ville de Nantes.



S'ENGAGER POUR LES JEUNES

# CHIFFRES CLÉS

## PROFIL DES RÉSIDENTS LOIRE CAMPUS :

### Parité

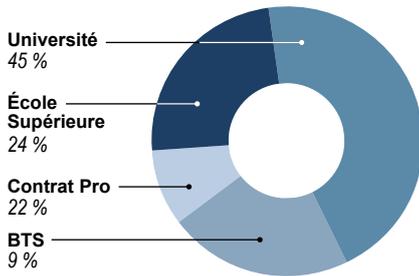


**59 %**  
de femmes



**41 %**  
d'hommes

### Type de formation



### Rotation



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

**97 %**

des locataires satisfaits  
de leur résidence

**96 %**

des locataires satisfaits  
du rapport qualité/prix  
de leur logement

**100 %**

des locataires satisfaits  
des échanges avec  
l'équipe Loire Campus

**98 %**

des locataires  
recommanderaient  
les résidences Loire  
Campus à un proche

**Source** : Enquête de  
satisfaction réalisée par  
Loire Campus du 10 au  
31 janvier 2025 auprès  
de 439 locataires.



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

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

**427**

logements  
(390 studios, 7 type 2 et 30 type 3)

Une résidence de  
**36** logements  
dont les travaux seront  
lancés en 2025

Une résidence de  
**30** logements  
en gestion directe à partir  
de la rentrée 2025

**7** projets à l'étude

Loyer modéré ouvert à l'APL  
à partir de

**412 €**

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 la prise d'autonomie des jeunes. Il doit être de qualité, simple d'accès et offrir un cadre de vie qui favorise leur réussite.**

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.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des résidences et des logements. Les espaces de vie sont partagés pour favoriser une atmosphère « comme à la maison ». Les services sont appréciés par les étudiants qui ont besoin d'un environnement sûr et apaisant pour mener leurs études. Ce sont également des éléments de réassurance forts pour les parents.

Avec son équipe dédiée, Loire Campus gère actuellement 427 logements répartis sur trois résidences au cœur de Nantes : La Brunellière, La Grande Voile et Imagin'Erdre. Une quatrième résidence de 30 logements, Léonard de Vinci, située dans le quartier Saint-Donatien, sera reprise en gestion directe pour la rentrée 2025.

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.



### **Une stratégie partenariale au service du bien-être des jeunes**

Grâce à son équipe de proximité, Loire Campus s'investit pour offrir aux étudiants un accompagnement social sur mesure et proposer des animations en phase avec leur réalité et leurs besoins.

En collaborant avec des associations locales reconnues pour leur expertise, Loire Campus privilégie des actions à la fois simples et impactantes autour de thématiques telles que la santé et l'alimentation afin d'accroître son engagement auprès des jeunes.

## INTERVIEW

VALÉRIE COUSSINET

Conseillère Municipale Déléguée à la vie étudiante et au logement des jeunes de la Ville de Nantes



“

*La métropole nantaise, c'est 67 000 étudiants, soit une progression de 27 % sur les dix dernières années.*

*Conformément aux objectifs fixés en 2024, nous avons déjà produit 500 logements étudiants et nous continuons dans cette dynamique à travailler avec nos partenaires, notamment les bailleurs sociaux et le CROUS, pour développer une offre plurielle.*

*Loire Campus permet aux étudiants de bénéficier d'une bonne qualité de vie à un loyer social tout en pouvant prétendre aux APL sur des sites idéalement placés. En tant qu'Elue en charge de la vie étudiante, j'ai à cœur de développer ce type de projet et la Ville de Nantes continuera à aller dans cette démarche.*

**Valérie COUSSINET**

”

Retrouvez l'intégralité de l'interview sur notre site internet : [www.nantaise-habitations.fr](http://www.nantaise-habitations.fr)

# FAITS MARQUANTS

## AVRIL 2024

### Les acteurs mobilisés face à la crise du logement des jeunes

Dans le cadre de son engagement en tant que mécène de la Fondation Nantes Université, La Nantaise d'Habitations a été conviée pour échanger sur le thème « Comment les jeunes Ligériens font-ils face à la crise du logement ? » lors de l'assemblée générale du Club Immobilier Nantes Atlantique (CINA).

Dans un contexte de forte tension locative, sur un territoire attractif où se réinventent la formation, le travail et les modes d'habitation, cette table ronde témoigne de la volonté des acteurs du logement étudiant de se mobiliser pour identifier des leviers d'action et améliorer la situation des jeunes.



## SEPTEMBRE 2024

### Une nouvelle résidence universitaire fait sa rentrée à Nantes

Située à quelques pas des bords de l'Erdre et à proximité des campus Michelet-Terre et Centre Loire, cette opération de 94 studios meublés a accueilli ses premiers étudiants pendant l'été. Conçu par l'agence d'architecture HUCA et réalisée par ADI, promoteur nantais du Groupe AETHICA, « Imagin'Erdre » porte à 427 l'offre de logements Loire Campus sur Nantes.

Avec cette résidence inaugurée en septembre 2024, La Nantaise d'Habitations démontre sa volonté d'offrir aux jeunes les meilleures conditions de vie pour qu'ils puissent suivre sereinement leurs études et s'établir durablement sur le territoire.

## SEPTEMBRE 2024

### Un guide pour faire connaître les ressources locales

Conçu par l'équipe de proximité Loire Campus, le « Guide+ Loire Campus » rassemble des conseils pratiques et des bonnes adresses pour permettre aux résidents de s'intégrer pleinement dans leur nouvelle vie étudiante nantaise.

Lancé à la rentrée, ce guide recense les associations et les organismes étudiants ainsi que leurs services sur les thèmes du logement, de la santé et de l'alimentation.



## DÉCEMBRE 2024

### Un partenariat pour mobiliser les énergies au service du logement étudiant

Aspirant à participer aux débats entre acteurs du logement étudiant pour assurer les meilleures conditions de vie à ses résidents, Loire Campus devient partenaire des Rendez-Vous du Logement Étudiant (RDVLE), l'évènement incontournable des professionnels du secteur.

À l'occasion de la 9<sup>e</sup> édition qui s'est tenue le 11 décembre 2024 à l'Université Paris Dauphine-PSL, les représentants de Loire Campus ont pris la parole sur le thème « Les Résidences étudiantes, un véritable habitat pour le bien être étudiant ».



# CHIFFRES CLÉS

## 16 M€

consacrés à l'entretien, à l'amélioration et à la réhabilitation du patrimoine

## 2659

logements raccordés aux réseaux de chaleur urbains depuis 1987, soit :

## 55%

de nos logements en chauffage collectif

Raccordement aux réseaux de chaleur réalisé en 2024 :

## 225

logements

## 63

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

dont

## 5

contrats à fort impact renouvelés en 2024 :

- Entretien des espaces verts,
- Ménage et répurgation,
- Maintenance des équipements techniques intérieurs logements,
- Maintenance des ascenseurs,
- Entretien courant et remise en état des logements.

## 1 048

états des lieux sortants dont

## 569

ont donné lieu à des travaux de remise en état pour un montant de

## 1 238 K€

soit 2 176 € en moyenne par logement



## 651

kits propreté commandés en 2024

## 304

logements rénovés énergétiquement réceptionnés en 2024

RÉSIDENCE « LE DOLMEN »  
À NANTES

## 190

logements  
Échelonnement des travaux sur 3 ans

Coût :

## 11,44 M€

soit 60 210 € par logement



RÉSIDENCE « BATAILLE »  
À NANTES

## 64

logements  
16 mois de travaux

Coût :

## 3,08 M€

financés pour partie grâce à un éco-prêt  
soit 48 125 € par logement.



RÉSIDENCE « LE JAUNAI »  
À LA MONTAGNE

## 50

logements  
17 mois de travaux

Coût :

## 1,98 M€

soit 39 600 € par logement.



## UNE ANNÉE AMBITIEUSE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE

**En 2024, La Nantaise d'Habitations a réorienté sa dynamique de gestion patrimoniale fondant sa stratégie d'exploitation du parc existant sur une connaissance plus approfondie des composants et équipements des immeubles, de leur état technique et des performances qui leur sont associées.**

Plusieurs projets structurants avec des objectifs à long terme ont été initiés :

- Le nouveau « Plan Stratégique Patrimonial et de Décarbonation Simplifié », dont l'élaboration est menée en parallèle de la révision du « Plan Pluriannuel de Travaux », reposera sur des données consolidées et enrichies par des modules dédiés à la décarbonation, aux risques climatiques et à l'accessibilité, afin d'offrir une vision plus précise et objective du parc immobilier et de son avenir.
- Le projet « Système d'Information de Gestion Technique du Patrimoine » assurera un suivi opérationnel parfaitement adapté aux équipements gérés et offrira une vision programmatique du renouvellement et de l'amélioration des composants de nos immeubles, conforme aux besoins et aux évolutions des réglementations en vigueur.

En parallèle, le renforcement des échanges de performance avec le groupe Action Logement continue de nourrir et d'enrichir notre stratégie patrimoniale, gage d'une gestion raisonnée et responsable du patrimoine, qui s'illustre à travers des actions concrètes :

- La poursuite des raccordements aux réseaux de chaleur urbains avec 225 nouveaux logements raccordés,
- Le remplacement de convecteurs électriques « ancienne génération » de 650 logements,
- Le déploiement de boîtiers connectés sur les ballons d'eau chaude sanitaire de 500 logements,
- La poursuite du plan de rénovation énergétique du parc avec la réception de 3 opérations représentant 304 logements (dont 190 pour la résidence du Dolmen à Nantes) et le lancement d'une opération de réhabilitation de 11 logements à Teillé.



### Accessibilité des ERP : objectif atteint !

En 2014, une nouvelle réglementation a imposé aux Établissements Recevant du Public (ERP) d'être accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) dans un délai de 10 ans maximum. La Nantaise d'Habitations a identifié 60 locaux concernés : 49 ont été adaptés et 11 déclassés (vente ou changement de destination).

Ces travaux, d'un montant total de 1,46 M€, ont été finalisés au 31 décembre 2024 conformément aux engagements pris auprès de la Préfecture dans son Agenda d'Accessibilité Programmée.

## INTERVIEW FRANÇOIS PROCHASSON

Vice-Président de Nantes Métropole  
Délégué au droit au logement et au  
logement social de la Ville de Nantes



“

*La première réaction que je porte par rapport à la réhabilitation de la résidence du Dolmen, c'est la création d'un sentiment de fierté d'habiter des bâtiments à la qualité architecturale renouvelée. Cette rénovation de haut niveau participe au renouvellement urbain dans nos Quartiers prioritaires Politique de la Ville.*

*Au quotidien, c'est la vie dans le logement qui importe : les travaux réalisés constituent une amélioration substantielle du confort des locataires et génèrent des bénéfices directs sur la facture de chauffage.*

*Nantes Métropole a présenté un Plan Climat ambitieux qui veut absolument réduire nos gaz à effet de serre à horizon 2030. Une rénovation thermique de ce niveau sur 190 logements participe grandement à l'atteinte de nos objectifs.*

François PROCHASSON

”

Retrouvez l'intégralité de l'interview  
sur notre site internet :  
[www.nantaise-habitations.fr](http://www.nantaise-habitations.fr)

# FAITS MARQUANTS

2024

## Plus de 300 logements réhabilités réceptionnés en 2024

La réhabilitation thermique des bâtiments est un levier plus que jamais indispensable pour répondre aux enjeux climatiques tout en améliorant le confort de vie des habitants et en maîtrisant le montant de leur facture d'énergie.

La Nantaise d'Habitations a ainsi investi 16.5 M€ pour réhabiliter les 304 logements des résidences « Le Dolmen » et « Bataille » à Nantes et « Le Jaunais » à La Montagne. Ces chantiers se sont achevés en 2024.



## Les « grille-pains » sur la sellette

Pour garantir une meilleure maîtrise des charges à ses locataires, La Nantaise d'Habitations a décidé de remplacer l'ensemble des convecteurs électriques installés sur son parc avant 2005 au profit d'équipements plus efficaces.

Engagés en 2023, ces travaux se sont poursuivis tout au long de l'année 2024. 650 logements sont désormais équipés de convecteurs à inertie fluide intégrant des dispositifs de programmation à distance.

Cette opération d'envergure devrait être achevée d'ici fin 2025.



## Des ballons d'eau chaude connectés pour des économies à la clé

Sous l'impulsion du Groupe Action Logement, La Nantaise d'Habitations s'est associée à la start-up ELAX Énergie. Sa technologie permet de maîtriser la consommation électrique des chauffe-eaux grâce à un boîtier autonome qui ajuste la production en fonction des besoins réels des locataires.

En 2024, l'ESH a déjà équipé près de 500 logements possédant des ballons d'eau chaude individuels.

Cette opération d'ampleur répond à trois enjeux essentiels et affiche d'ores et déjà d'excellents résultats :

- La protection de l'environnement : une économie de plus de 1,5 tonne de CO<sub>2</sub>,
- La sobriété énergétique : une économie de 28,9 % sur la consommation électrique liée à l'eau chaude sanitaire,
- La préservation du pouvoir d'achat de nos locataires : une économie de 82 € / an en moyenne.





# CHIFFRES CLÉS

## 95 %

d'acquéreurs **satisfaits**

## 53 %

**des ventes** ont été réalisées au profit des locataires du parc social

- 17 % à des occupants
- 7 % à des locataires de La Nantaise d'Habitations
- 29 % à des locataires d'autres Organismes de Logement Social du département

## 18 ans

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

## 39 ans

**Âge moyen** des acquéreurs

## 2 370 € /mois

**Revenus moyens** des acquéreurs



**Compositions des foyers acquéreurs**

## 71 %

de personnes seules



## 12 %

de personnes seules avec enfant(s)



## 13 %

de couples sans enfant



## 4 %

de couples avec enfant(s)



## 75

logements vendus en 2024



## 1 753

logements vendus depuis 1985

**Prix moyens dans la métropole nantaise**

- Prix moyen du marché en décembre 2024\* : **3 443 € / m<sup>2</sup>**
- Prix pratiqués par La Nantaise d'Habitations en 2024 :
  - pour les locataires occupants : **1 699 € / m<sup>2</sup>**
  - pour les non-occupants : **1 836 € / m<sup>2</sup>**

\* Source HOMIWOO - DVF - Décembre 2024

**Ventes réalisées par La Nantaise d'Habitations**

Type de logements	Nombre de ventes	Prix moyen
T1	4	55 800 €
T2	17	91 647 €
T3	25	128 148 €
T4	24	144 063 €
T5	5	146 880 €

**Montant moyen des travaux engagés avant la mise en vente**

**6 000 €** par logement



## VENTE SOCIALE : UN TREMPLIN VERS LA PROPRIÉTÉ

Favoriser l'accès social à la propriété est l'une des missions de La Nantaise d'Habitations.

Notre objectif est de permettre aux locataires 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 ont fortement augmenté ces dernières années.

Tous les ans, nous mettons en vente des logements de notre parc locatif social. En 2024, nous avons mis en commercialisation 3 nouvelles résidences pour un total de 109 logements.

Notre politique de vente sociale a débuté en 1985.

Depuis, nous avons vendu près de 1 800 logements à des locataires occupants 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 des copropriétés.

Nous travaillons en étroite collaboration avec les syndicats et conseillons 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+.



### Des enquêtes pour une meilleure qualité de service

Soucieux d'apporter la meilleure qualité de service à nos clients en vente sociale, nous diffusons auprès de chaque acquéreur depuis 2021 une enquête de satisfaction nous permettant d'identifier nos points forts et nos axes d'amélioration.

Cette enquête se compose de 5 questions portant sur les aspects essentiels de notre service : l'accueil et l'écoute des besoins, la réactivité et la disponibilité des collaborateurs, la clarté des explications, la qualité du suivi et de l'accompagnement, ainsi que le respect de nos engagements.

## INTERVIEW COLINE LE ROUX

Acquéreurs avec son conjoint Pierre d'un appartement dans la résidence Talence à Nantes.



“

*Au départ, mon conjoint n'était pas convaincu par l'idée d'acheter à Nantes mais la visite avec la Conseillère commerciale a vraiment fait la différence. Elle a su nous projeter dans l'appartement et nous rassurer dans notre choix.*

*De A à Z, nous avons été bien accompagnés. J'ai trouvé le suivi vraiment clair et rassurant, ce qui est essentiel pour des primo-accédants.*

*Le fait d'être propriétaires nous permet de nous projeter sur le long terme. C'était un vrai objectif de vie qui nous responsabilise au quotidien.*

**Coline LE ROUX**

”

Retrouvez l'intégralité de l'interview sur notre site internet : [www.nantaise-habitations.fr](http://www.nantaise-habitations.fr)

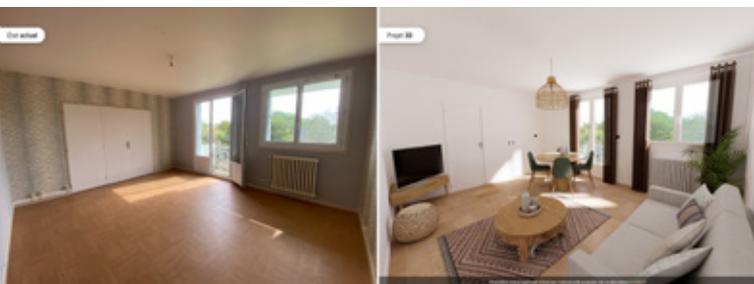
# FAITS MARQUANTS

## 2024

### L'intelligence artificielle au service de la vente sociale

Pour augmenter l'attractivité de ses biens à la vente, La Nantaise d'Habitations a choisi d'innover en déployant une solution de home-staging virtuel. Grâce à cette technologie basée sur l'intelligence artificielle, les clients parviennent à se projeter plus facilement dans leur futur logement en visualisant tout son potentiel.

Cette solution a été mise en œuvre pour la première fois en 2024 pour soutenir la commercialisation de la résidence Le Pré aux Clercs à Pontchâteau.



## AVRIL 2024

### Une première mise en commercialisation à Saint-Sébastien-sur-Loire

Construite en 1985 et composée de 68 logements collectifs, la résidence La Fontaine bénéficie d'un classement énergétique C. Lors de sa mise en commercialisation, l'équipe du Service Immobilier a organisé une réunion d'information à destination des locataires pour présenter les étapes et les modalités de la vente sociale.

Lors de ce temps d'échange, les options offertes aux locataires ont été présentées, notamment la possibilité d'acquérir leur logement ou d'en faciliter l'acquisition par un proche (ascendant ou descendant). Un focus spécifique a été réalisé sur les dispositifs de financement ainsi que sur l'organisation et le fonctionnement de la future copropriété.

Cette démarche vise à offrir un accompagnement clair et complet permettant aux locataires d'envisager sereinement un projet de primo-accession.



## OCTOBRE 2024

### Cap des 30 acquisitions franchi dans la copropriété des Rochelets

Dans le cadre du plan de sauvegarde et plus particulièrement de la convention de portage de la copropriété dégradée des Rochelets signée en 2023, La Nantaise d'Habitations s'est engagée à acquérir 54 logements pour une durée minimale de 10 ans.

En octobre 2024, l'ESH réalise déjà sa 30<sup>e</sup> acquisition au sein de cet ensemble qui compte 363 appartements dans le quartier « Grand Bellevue » à Nantes.

Ces acquisitions visent en priorité à accompagner les copropriétaires en difficulté financière qui ne peuvent faire face aux dépenses de copropriétés actuelles ou à venir.

Sur les 30 appartements achetés, 26 étaient vendus libre d'occupation (succession, locataire parti, ...) et 4 étaient occupés. Les occupants « propriétaires » ou « locataires » sont devenus locataires de La Nantaise d'Habitations.





GARANTIR LA QUALITÉ DE SERVICE

# CHIFFRES CLÉS

## LE SERVICE ECOUTE LOCATAIRE (SEL)

Le SEL est un numéro unique mis à disposition de nos locataires pour émettre tout type de demande.



# 20 ans

d'existence

# 70%

des demandes émises par nos locataires sont traitées directement par le SEL

# 84 806

appels reçus

Un Correspondant Client traite en moyenne **975** appels par mois, soit **52** appels par jour

# 4 minutes 07 secondes

de durée moyenne d'appel

# 90%



de locataires **nouveaux entrants** en 2024 satisfaits de La Nantaise d'Habitations\*\*

## NOS POINTS FORTS



**Les conditions d'entrée** dans les lieux

# 90%

satisfaits

**Les contacts** avec le personnel de La Nantaise d'Habitations

# 91%

satisfaits

**Les caractéristiques des logements** (situation, prix, taille, configuration)

# 92%

satisfaits

## Sources :

\* Enquête réalisée en continu par le SEL suite aux interventions techniques en parties privatives (464 réponses).

\*\* Enquête « Qualité de service » réalisée par l'institut Règle de Trois de janvier à décembre 2024 auprès de 613 locataires.



## LE TRAITEMENT DES DEMANDES

# 11 198

locataires ont effectué une demande en 2024

# 37 258

demandes enregistrées par nos équipes de proximité, SEL inclus

**pour 85% des demandes,** une première action en vue de leur résolution est réalisée

en moins **de 3 jours**

Réclamations techniques  
53 %

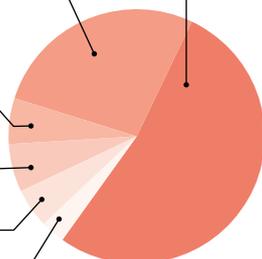
Gestion locative  
27 %

Déclarations de sinistres  
6 %

Autres (mutation, travaux, demande de garage...)  
6 %

Nuisances ou incivilités  
5 %

Entrée / Sortie  
3 %



## L'ASTREINTE



Le service d'astreinte prend le relai du SEL pour les urgences en dehors des horaires d'ouverture.

**474** sollicitations, soit **40 par mois** en moyenne

Panne de chauffage ou d'eau chaude  
38 %

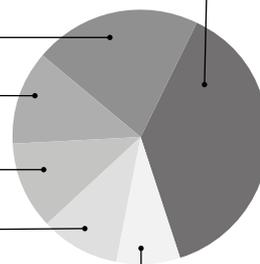
Fuite d'eau  
21 %

Débouchage  
12 %

Panne d'électricité  
11 %

Autres  
10 %

Problème de porte  
8 %



## L'INTERVENTION DES PRESTATAIRES\*



# 99%

de locataires satisfaits quant à la facilité à joindre l'entreprise

**95%** de locataires satisfaits sur le délai d'intervention

**84%** de locataires satisfaits des travaux réalisés

## 2024, UNE ANNÉE POUR QUESTIONNER NOTRE VISION DE LA QUALITÉ DE SERVICE

**La Nantaise d'Habitations a toujours placé la qualité de service au cœur de la relation avec ses locataires. Elle s'appuie sur un principe simple : écouter et comprendre les besoins pour mieux répondre aux attentes.**

Depuis notre premier diagnostic Habitat Qualité Service (HQS) en 2016 et l'obtention du Label Quali'HLM en 2018, nos collaborateurs n'ont cessé de démontrer leur engagement au quotidien. En 2024, un nouveau diagnostic a été réalisé dans le cadre du renouvellement du label marquant une étape supplémentaire dans notre démarche d'amélioration continue et concertée.

Aujourd'hui, nous avons atteint une véritable maturité en matière de qualité de service. Pour autant, nous continuons d'interroger nos pratiques. Les résultats du diagnostic HQS réalisé cette année nous ont permis d'identifier trois axes prioritaires pour guider nos actions :

- L'efficacité pour satisfaire les locataires : l'accessibilité et la réactivité sont essentielles pour garantir un service performant. Nous œuvrons pour améliorer la joignabilité de nos équipes et fluidifier les interactions, notamment par le déploiement d'un extranet locataires.
- Le suivi du traitement des réclamations : une prise en charge rapide et efficace des demandes des locataires est un enjeu majeur de satisfaction. Nous travaillons à réduire les délais et à améliorer la qualité des interventions fournisseurs ainsi qu'à optimiser leur suivi grâce au développement d'un outil de gestion dédié.
- Une politique senior adaptée : le vieillissement général de la population implique d'adapter nos offres et nos services. Nous procédons au recensement et à la qualification de notre parc pour pouvoir répondre aux besoins spécifiques de nos locataires âgés, présents et futurs, en élaborant une feuille de route dédiée pour favoriser leur maintien à domicile et améliorer leur cadre de vie.



### Vers une meilleure gestion des charges locatives

Pour ajuster les provisions au plus près des dépenses réelles, La Nantaise d'Habitations suit l'évolution des coûts engagés dans l'ensemble de ses résidences. Des actions en amont, comme la renégociation des contrats avec les prestataires et la sensibilisation des locataires aux éco-gestes, visent à limiter les charges globales.

La standardisation et l'optimisation du processus de régularisation des charges permettent de mieux anticiper les dépenses et de planifier les ajustements de manière plus efficace, réduisant ainsi les variations imprévues pour les locataires.

## INTERVIEW LUDOVIC BOURREZ

Directeur du Patrimoine de La Nantaise d'Habitations



“

*La qualité de service à La Nantaise d'Habitations n'est pas quelque chose de nouveau. Elle fait partie de l'ADN de l'entreprise. Il est essentiel pour nous de savoir comment les locataires perçoivent l'action de nos collaborateurs pour répondre à leurs préoccupations.*

*Nous sommes engagés depuis 2016 dans la démarche Quali'Hlm qui est un label de progression et d'amélioration continues de la qualité de service.*

*En 2024, nous avons réinterrogé ce label en posant un nouveau diagnostic qui a permis de nous dire deux choses : d'une part, nous avons atteint un degré de maturité en matière de qualité de service et nous nous améliorons au quotidien, d'autre part, il y a des sujets sur lesquels nous pouvons aller plus loin et faire mieux que ce que nous faisons déjà bien aujourd'hui.*

**Ludovic BOURREZ**

”

Retrouvez l'intégralité de l'interview  
sur notre site internet :  
[www.nantaise-habitations.fr](http://www.nantaise-habitations.fr)

# FAITS MARQUANTS

## SEPTEMBRE 2024

### Une qualité de service sans cesse éprouvée

Dans le cadre du renouvellement de son Label Quali'Hlm obtenu pour la première fois en 2018, La Nantaise d'Habitations a réalisé un nouveau diagnostic Habitat Qualité Service (HQS) pour évaluer la performance de ses prestations et poursuivre sa démarche d'amélioration continue.

L'auditeur a mis en lumière les points forts de l'ESH comme l'engagement personnel de ses équipes pour un service de qualité. Il a aussi mis en évidence des axes d'amélioration sur lesquels La Nantaise d'Habitations s'engage à travailler comme l'intégration et la formation de ses nouveaux collaborateurs, en particulier les gérants, et le renforcement des relations avec ses prestataires pour garantir des interventions plus efficaces. Un standard de qualité des logements va également être défini pour chaque remise en location.



## OCTOBRE 2024

### Une nouvelle ère pour la gestion des dossiers locataires

La numérisation des dossiers locataires marque une étape importante dans l'évolution des modes de gestion de La Nantaise d'Habitations. Depuis la mise en place de la Gestion Électronique des Documents (GED) en octobre, plus de 11 000 documents ont été numérisés et classés au sein d'une armoire numérique centralisée.

Cette transition apporte des bénéfices tant pour les équipes que pour les locataires. En interne, la gestion des documents gagne en efficacité, en fluidité et en espace. Pour les locataires, un extranet leur permettra d'accéder en toute autonomie à certains documents facilitant ainsi leurs démarches administratives.



## 2024

### Une campagne d'affichage face aux incivilités

Les derniers résultats des enquêtes de satisfaction locataires faisant apparaître des problématiques de respect des espaces partagés, La Nantaise d'Habitations a décidé de déployer un plan d'actions pour lutter contre les actes d'incivilités.

Un groupe de travail constitué de collaborateurs a défini des supports – affiches, vitrophanie et stickers – permettant de porter des messages à destination des contrevenants sur le thème de la propreté, des encombrants et du stationnement gênant.

Cette campagne a été expérimentée dans une dizaine de résidences. Au vu des bons retours obtenus, elle sera déployée plus largement en 2025 sur le patrimoine impacté par les manquements aux règles de vie en société.

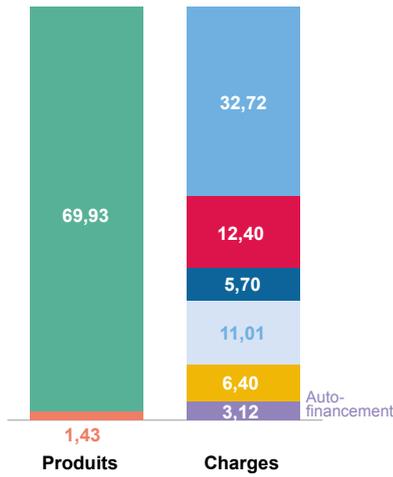




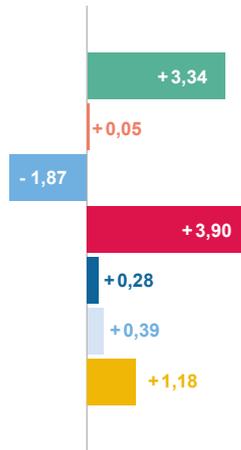
# RÉSULTATS FINANCIERS

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

### Décomposition 2024



### Évolution analytique 2023/2024



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

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

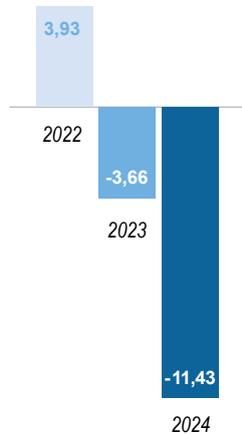
- La prise en compte des impacts de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) pour 3,4 M€,
- Le maintien du taux du livret A à 3 % en 2024,
- La livraison de 291 nouveaux logements familiaux,
- La prise en compte des abattements TFPB dans les QPV.

### Le résultat exceptionnel enregistre principalement

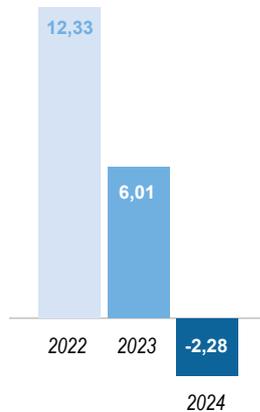
- Les plus-values dégagées par la vente de 75 logements,
- Les dégrèvements de TFPB.

## RÉSULTATS (M€)

### Résultat d'exploitation



### Résultat net



### Le résultat net intègre

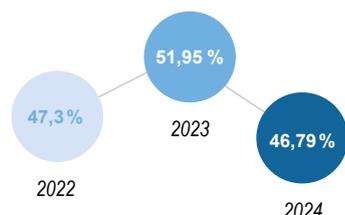
- L'activité ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) pour un montant de 494 K€.



## INDICATEURS DE GESTION

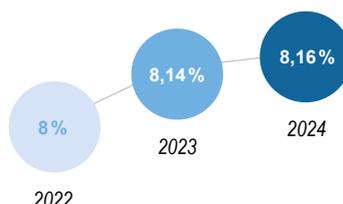
## Évolution de l'annuité

(en % de loyers)



## Évolution de la taxe foncière

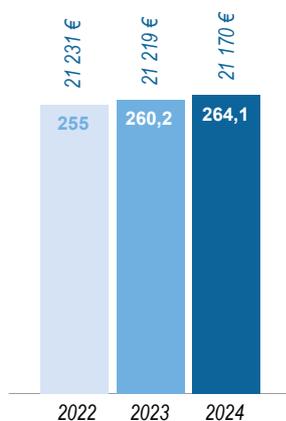
(en % des loyers)



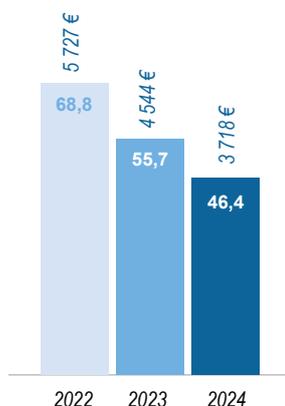
## STRUCTURE FINANCIÈRE

M€ (en € / logements)

## Situation nette corrigée

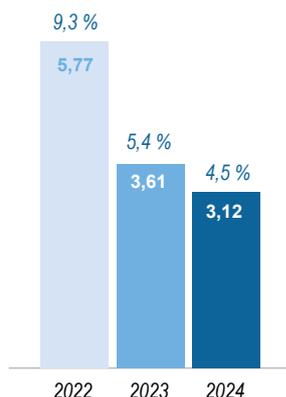


## Fonds de roulement à terminaison des opérations



## AUTOFINANCEMENT

M€ (% des loyers)

FAITS  
MARQUANTS

## L'exercice 2024 a été marqué par

- Une augmentation de capital de **6,706 M€** portant le capital à **56,846 M€**,
- La création de **2 postes** en contrat à durée indéterminée,
- Un niveau de production de **572 logements**,
- La mise en gestion de **291 logements familiaux** et de **94 logements étudiants**,
- Des dépenses de maintenance de patrimoine de **12,8 M€** représentant **17,8 % des loyers**,
- La poursuite de la vente de logements avec **75 ventes au 31 décembre 2024** et la mise en vente de **90 nouveaux logements** en Loire-Atlantique pour 2025,
- Le maintien du taux du livret A à **3 %** en 2024,
- La prise en compte des impacts de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) soit **4,9 %** des loyers pour un montant de **3,4 M€**,
- L'augmentation des loyers de **3,50 % en 2024**,
- 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 **15,4 M€** consacré aux opérations neuves résultant des mises en chantier.

# La Nantaise d'Habitations

Groupe ActionLogement

Créée en 1919 et filiale d'Action Logement Immobilier, La Nantaise d'Habitations est la première Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) de Loire-Atlantique avec un parc de plus de 14 000 logements.

Portés par des valeurs d'engagement, d'exemplarité et d'adaptabilité, les 157 collaborateurs de La Nantaise d'Habitations œuvrent au quotidien pour proposer un parcours résidentiel complet.

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



**157**  
COLLABORATEURS



**3**  
agences  
de proximité



**5**  
directions



**89 %**  
index de l'égalité  
professionnelle  
femmes/hommes

**42 ans**  
d'âge moyen

**9,2 ans**  
d'ancienneté  
en moyenne

**1923**  
heures de formation  
en 2024,  
soit 2.67 %  
de la masse  
salariale

**9**  
alternants

## ACTIONNARIAT ET DIRECTION

Société anonyme d'HLM  
créée le 30 décembre 1919

Capital : 56 846 000 €

**94,30 %**

Action Logement Immobilier

**2,85 %**

Caisse Régionale de Crédit  
Mutuel de Loire-Atlantique  
et du Centre-Ouest

**2,85 %**

Caisse d'Épargne Bretagne  
Pays de la Loire

**Louis  
RICHARD**  
Président

**Thomas  
CAUDRON**  
Directeur  
Général

**Charlotte de  
SURVILLE**  
Secrétaire  
Général





# Tandem

EN ROUTE VERS 2027

## TANDEM EN ROUTE POUR 2027 !

Lancé en 2022, notre projet d'entreprise stratégique et responsable 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 rassemble les collaborateurs de La Nantaise d'Habitations et de sa filiale Coop Logis autour de trois ambitions stratégiques reflètes de nos valeurs partagées : l'engagement, l'exemplarité et l'adaptabilité.



### UNE AMBITION > DES ENGAGEMENTS > DES CHANTIERS



Depuis son lancement, TANDEM c'est :

**17** chantiers engagés

**12** chantiers clôturés

**2** chantiers initiés en 2023 prolongés en 2024 et 2025

**3** nouveaux chantiers en 2025



# La Nantaise d'Habitations

Groupe ActionLogement

[www.nantaise-habitations.fr](http://www.nantaise-habitations.fr)

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