



**Présentation  
activités  
et métiers NMH**

**Atlanbois**  
le bois à sa source

Commission  
construction  
4 février 2021

## Sommaire

Institution et entreprise

Les locataires : qui sont ils ?

les évolutions sociétales

Le loyer et les charges

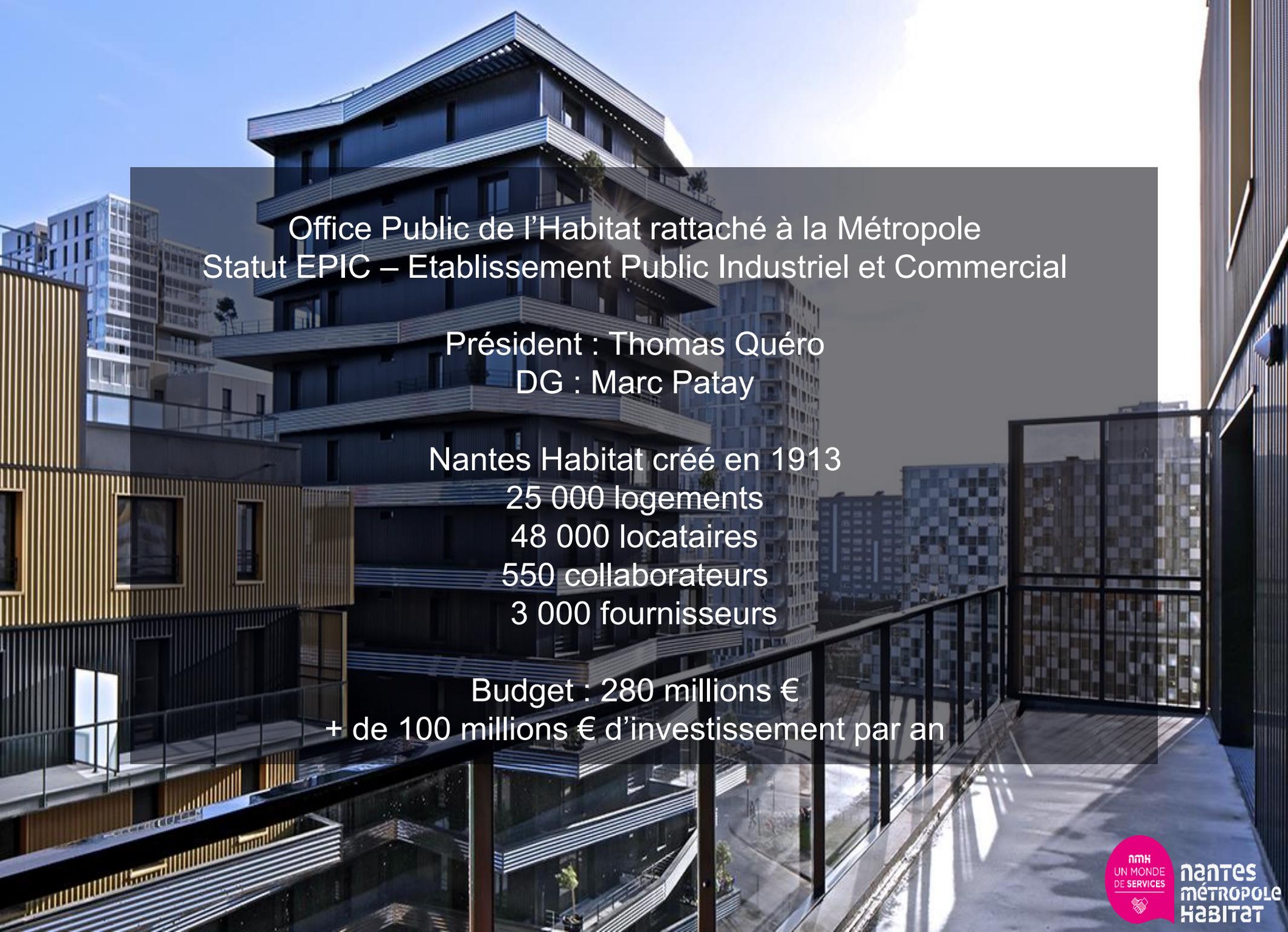
La gestion locative

Le parc et le cycle d'investissement

Le modèle économique d'un bailleur

Les perspectives d'investissement

Les atouts du bois et les attentes envers la filière



Office Public de l'Habitat rattaché à la Métropole  
Statut EPIC – Etablissement Public Industriel et Commercial

Président : Thomas Quéro  
DG : Marc Patay

Nantes Habitat créé en 1913  
25 000 logements  
48 000 locataires  
550 collaborateurs  
3 000 fournisseurs

Budget : 280 millions €  
+ de 100 millions € d'investissement par an

## Locataires

**63 % de personnes seules ou seules avec enfants**

20 % de couples avec enfants

48% en emploi (stable ou précaire)

22% de retraités

29% sans emploi (chômeurs et inactifs)

## Revenus mensuels

25% inférieur à 880 €

50% inférieur à 1 290 €

75% inférieur à 1 700 €

58% touchent APL

Revenu moyen Nantes : 2 640 €



Diminution  
taille ménages

Augmentation  
du temps passé  
dans le logement

Viellissement  
des locataires

Atomisation  
temps sociaux

**Accentuation  
Insécurité  
Sociale**

Instabilité  
situation  
familiale et  
économique

Blocage des  
trajectoires  
résidentielles

Paupérisation



## Gestion locative : Un monde de services

7 agences

320 personnes en service de proximité

25 000 réclamations par an

226 ascenseurs pour 900 bâtiments – 2 000 chaudières

Service Astreinte 24h/24H

63 ha d'espaces extérieurs – 22 jardins partagés

Ici Tri - propreté et brigade déchets et encombrants

A modern, multi-story apartment building with a facade of vertical wooden slats and dark grey panels. The building is illuminated from within, and the sky is a deep blue. The foreground shows a paved area and a low wall.

## NMN attribue en moyenne 2000 logements par an

30 000 inscrits en attente sur la métropole

60% des nantais peuvent prétendre au logement social

Les locataires restent en moyenne 10 ans dans un logement

### Commission Attribution des Logements

6 administrateurs NMH dont représentants locataires

1 représentant de la métropole

1 représentant de la commune

1 représentant du préfet

1 représentant CCAS et/ou CAF

1 représentant des réservataires / contingent

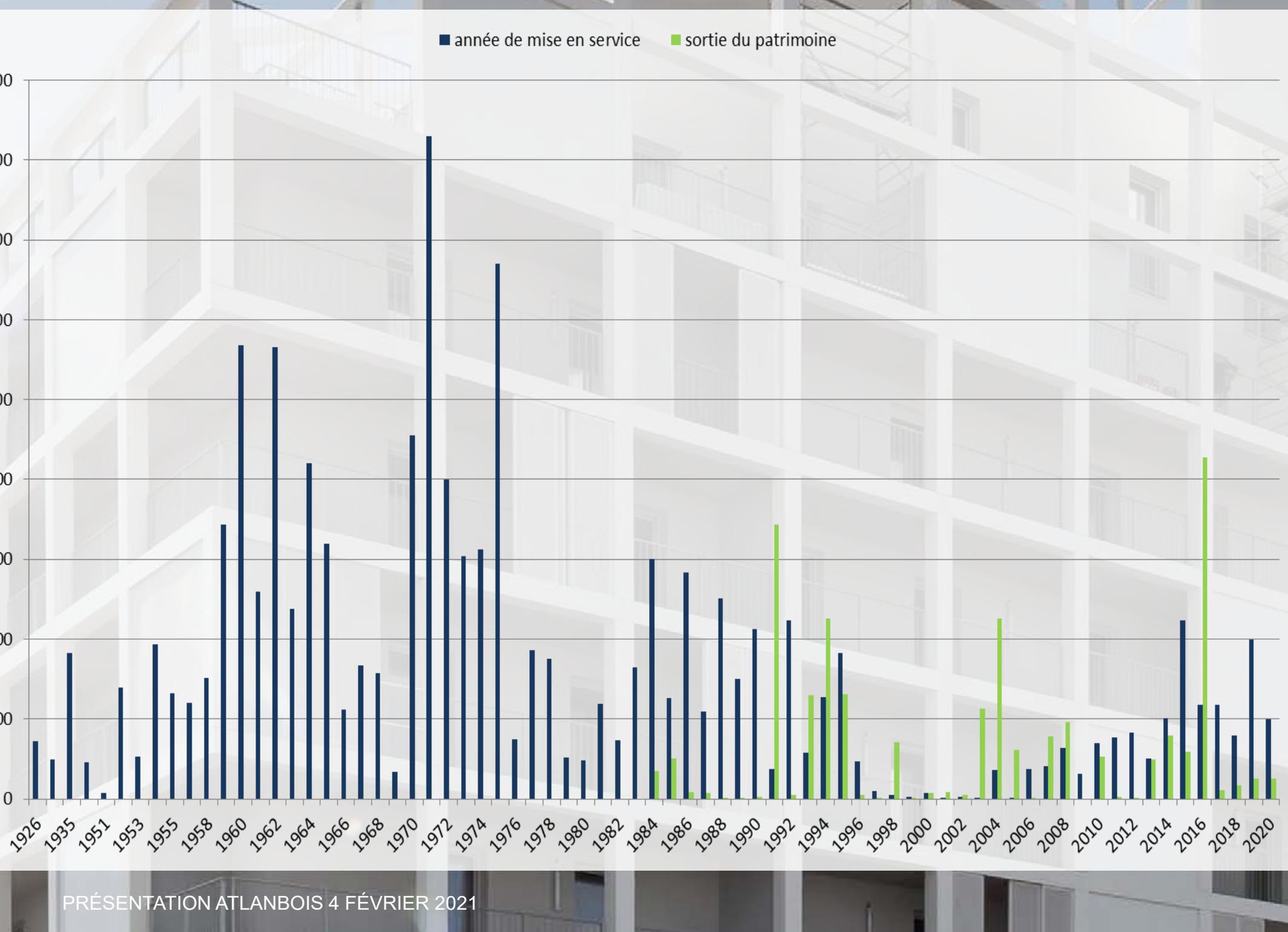
Loyers bas et 70% en dessous  
plafond APL

NMH  
loyer moyen théorique : 328 €  
Moyenne nationale OPH : 364 €

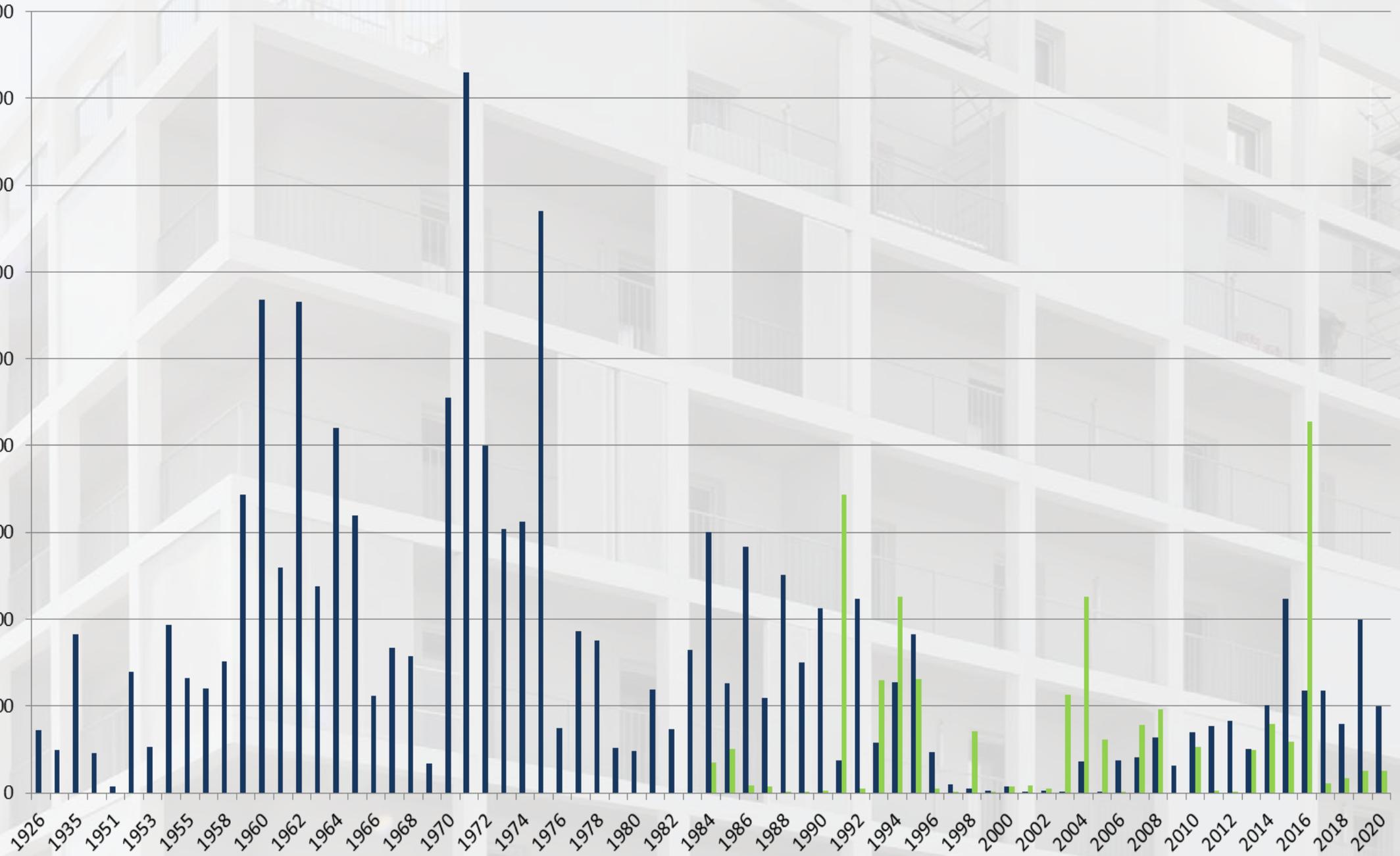
NMH : 4,48 € m<sup>2</sup>  
Amplitude : 1,97 à 10,47 €/m<sup>2</sup>

Parc HLM National : 5,3 €  
locatif privé à Nantes: 11,5 €

Typologie	Loyer moyen 2020
T1-T2 5% du parc	218 €
T2 (48 à 58m <sup>2</sup> ) 23% du parc	280 €
T3 40% du parc	328 €
T4 24% du parc	378 €
T5 7% du parc	450 €
T6 1% du parc	511€



■ année de mise en service    ■ sortie du patrimoine



# Planification des investissements et cycle économique



## CHARGES

Maintenance

Taxes dont TFPB

Fonctionnement

Frais personnels  
Frais généraux

Annuités  
d'emprunts  
Intérêt + capital

impayés

Résultat net

## PRODUITS

LOYERS Quittancés

Prestations  
diverses

Produits financiers et vente  
logements

Subventions d'exploitation

Conduite d'opérations  
Mandat gestion  
Syndic  
Maîtrise ouvrage délé

## **%** Évolution du financement moyen d'un logement social neuf

USH à partir de SISAL (DHUP), logements neufs produits par les organismes Hlm, France métropolitaine € TTC/logement

76 800



2000

2000		Prix revient total	2019	
76 800	100%		152 900	100%
5 500	7%	■ Subventions d'État	3 000	2%
3 600	5%	■ Subventions collectivités locales	5 600	4%
1 400	2%	■ Subventions PEEC et autres	800	1%
62 200	81%	■ Prêts	119 600	77%
4 100	5%	■ Fonds propres	23 900	16%

152 900



2019



## Performance énergétique du parc

DPE Energie kWh ep/m<sup>2</sup>.an : 121 - 7% en 10 ans

DPE GES kg éqCo<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an : 17,5 - 40% en 10 ans

Parc 17% classe A ou B – 64% classe C

16 825 logements chauffés collectivement

15 000 logements chauffage mutualisés : 472 € en 2019

15 000 raccordés aux réseaux de chaleur



## Les investissements à venir

Baisse de 12% des ressources suite loi de finances  
Impact Covid à mesurer mi 2021

Effort investissement patrimoine important : 124 M€ en 2021  
400 M d'ici 2026 dont 226 M dans opérations ANRU

400 logements livrés en 2021  
Poursuite déploiement métropolitain

## Retour sur les constructions bois

7 opérations livrées et 2 en cours

De l'individuel au programme de 120 logements

De l'ossature au remplissage bois

Accueil très positif des locataires

Vigilance pour la maintenance et la réhabilitation  
peu de recul - confort d'été à améliorer

Enjeux

Coûts de construction : + 5 à 10% / autres modes

Trame à adapter / fiche de lots des aménageurs



Canopée – Ile de Nantes – Yussef Thomé – The Architecte - Sogea

présentation Atlanbois 4 février 2021

## Attentes NMH

### Neuf

- Tenir les coûts de construction
- Bois permet objectifs bas carbone C
- Arbitrage et/ou complémentarité sur le biosourcé
  - → solution mixte avec autres matériaux
- RE 2020 : ACV

### Réhabilitation

- Fort enjeu surélévation en bois
- Balcons autoportés ou ajoutés, etc.
- Massification type energiesprong ou autres dispositifs



**Merci de votre attention**

présentation Atlanbois 4 février 2021