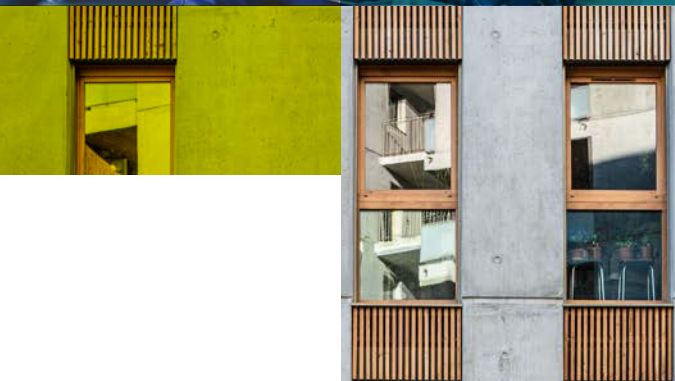
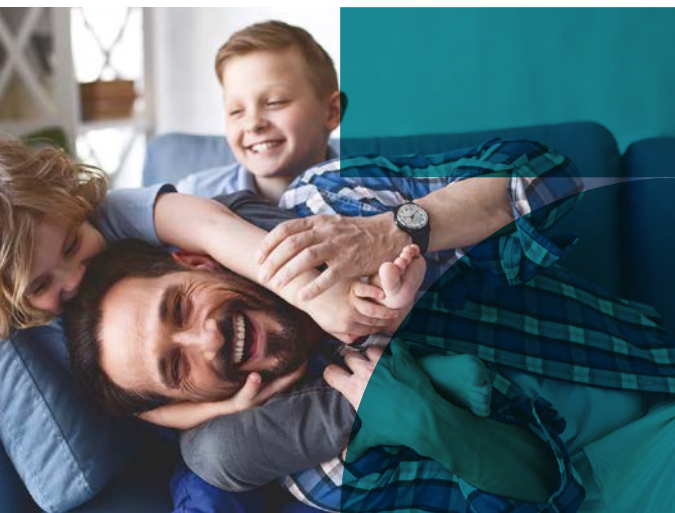


# RAPPORT D'ACTIVITÉ

2020



GRENoble  
HABITAT

# UNE ANNÉE SOLIDAIRE

## DES ÉQUIPES ENGAGÉES

Année exceptionnelle en raison de la crise sanitaire, 2020 a démontré l'engagement des équipes de Grenoble Habitat pour assurer une continuité de services grâce à la mise en place du télétravail. Des mesures de prévention spécifiques et un plan de reprise d'activités, élaborés de concert avec les instances représentatives du personnel, ont permis de garantir la sécurité des collaborateurs, tout en assurant leur reprise progressive avec la réouverture des points d'accueils, la livraison des groupes neufs et le retour des actions de proximité au bénéfice de nos locataires.

## ÉDITO

En 2020, la crise sanitaire a fortement imprégné notre quotidien et nos activités. D'une ampleur inédite, elle a eu de nombreux impacts sociaux et économiques, modifié nos habitudes de travail et fragilisé nombre d'entre nous. Pour autant, elle a aussi démontré notre capacité d'adaptation, de mobilisation et la force de notre solidarité.

Un engagement et une implication dont ont fait preuve l'ensemble des collaborateurs de Grenoble Habitat pour poursuivre les missions d'intérêt général qui sont les nôtres : celle de bâtir des programmes immobiliers, les entretenir et les gérer durablement ; celle de créer des lieux de vie en veillant à la cohésion et l'équilibre social de nos résidences ; et celle d'agir en proximité en amplifiant les transitions écologiques par de nouvelles façons d'habiter dans lesquelles les habitants sont pleinement associés au fonctionnement de leur résidence.

Entreprise publique locale dont la vocation première est de promouvoir le logement social, Grenoble Habitat a développé au fil du temps, un éventail d'activités combinant logements locatifs sociaux, ou intermédiaires, accession à la propriété sociale et libre, équipements publics et locaux d'activités.

Ces évolutions soulignent son positionnement comme ensemble immobilier public, en partenariat et en transparence avec les collectivités locales. Au service de l'intérêt général, Grenoble Habitat s'inscrit au cœur de l'aire urbaine grenobloise en proposant des opérations, conciliant mixité de l'habitat et des usages, à l'heure où s'impose une nouvelle urbanité, plus humaine, plus résiliente et plus durable.

**Barbara Schuman**  
Présidente de  
Grenoble Habitat



**Éric Bard**  
Directeur général de  
Grenoble Habitat





# UN ENSEMBLIER IMMOBILIER AU SERVICE DES HABITANTS

Bailleur social et promoteur immobilier, Grenoble Habitat est une entreprise publique locale qui intervient sur l'ensemble de la chaîne immobilière, au service des habitants de l'aire urbaine grenobloise.

## NOTRE RAISON D'ÊTRE

Voué à agir en faveur du logement pour tous, Grenoble Habitat est un acteur immobilier global porté par un modèle économique vertueux. Il réinvestit l'intégralité des bénéfices tirés de son activité de promotion immobilière au profit du logement social. Ses programmes immobiliers contribuent à dessiner la ville de demain, en réalisant des lieux de vie durables, au service de l'intérêt général et propices au renouvellement du lien social.



## UNE GOUVERNANCE PUBLIQUE

Grenoble Habitat est portée par une gouvernance majoritairement publique. Son Conseil d'administration est composé de représentants de la ville de Grenoble, de Grenoble-Alpes Métropole, de la ville de la Tronche, et d'acteurs institutionnels très investis sur le territoire métropolitain : la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Épargne Auvergne-Rhône-Alpes et Action Logement. Renouvelé en 2020, il comprend 11 administrateurs sous la Présidence de Barbara Schuman, conseillère municipale de la ville de Grenoble.

## NOTRE MISSION

Partenaire de la politique de l'habitat des collectivités, Grenoble Habitat déploie un large éventail d'activités : logement locatif social, accession à la propriété libre ou sociale, résidences étudiantes, réalisation d'équipements publics et d'immobilier d'entreprise. Il propose des programmes immobiliers favorisant la mixité sociale et s'engage dans la durée, en agissant au quotidien en proximité pour accueillir, loger et soutenir ses locataires.

**lestis**  
Y vivre

Avec sa marque de promotion immobilière créée en 2019, Hestis – du grec Hestia “déesse du foyer” – Grenoble Habitat souligne sa volonté de développer une activité de promotion immobilière responsable, exigeante et durable. Au cœur du territoire métropolitain, Hestis réalise des lieux de vie au service du confort des futurs propriétaires.

**CHIFFRES  
CLÉS 2020**

**4470**  
LOGEMENTS LOCATIFS  
ET ÉQUIVALENTS

**98%**  
DU PARC EST SITUÉ  
SUR LA MÉTROPOLE  
(16 COMMUNES)

**327**  
LOGEMENTS LIVRÉS,  
224 LOGEMENTS  
LOCATIFS SOCIAUX ET  
103 EN ACCESSION  
À LA PROPRIÉTÉ

**21** VENTES DE  
LOGEMENTS  
LOCATIFS SOCIAUX

**3,7 M€**  
POUR L'ENTRETIEN  
COURANT  
DES LOGEMENTS

**75**  
SALARIÉS

**47 M€**  
DE CHIFFRE D'AFFAIRES  
CONSOLIDÉ

**3,7 M€**  
DE RÉSULTAT NET

**2,7 M€**  
D'AUTOFINANCEMENT





# BÂTIR ET ENTRETENIR DURABLEMENT

En tant que constructeur, Grenoble Habitat conduit des projets immobiliers avec la volonté affichée d'en faire des marqueurs de territoire. Chaque programme est pensé pour s'inscrire durablement au cœur de l'Y grenoblois et contribuer à son image et à sa renommée.

Au-delà de leur architecture soignée, les réalisations de Grenoble Habitat privilégient les espaces de vie dans lesquels des familles aux parcours pluriels pourront s'épanouir.



## DES PROGRAMMES MIXTES ALLIANT LOCATIF SOCIAL ET ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

En 2020, Grenoble Habitat a maintenu un développement ambitieux malgré la crise sanitaire. La mise en place de protocoles sur les chantiers en lien avec les entreprises, et un suivi renforcé ont permis de livrer 327 logements, dont les deux-tiers en locatif social.



## DES RÉSIDENCES AUX QUALITÉS ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Presque toujours réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, nos programmes immobiliers s'inscrivent souvent dans des projets de métamorphoses de quartiers à l'instar du programme "Côté Bastille" porté sur le quartier de l'Esplanade à Grenoble. Partout l'insertion du projet est travaillée pour s'intégrer au tissu bâti environnant. Chaque projet affiche des qualités environnementales fortes : normes RT -20 % à minima, confort d'été, utilisation de matériaux durables et biosourcés comme le bois, systèmes de ventilation à double-flux, mise en place de toitures végétalisées.

## ENTRETIEN DES LOGEMENTS ET RÉHABILITATIONS EN FAVEUR DU CADRE DE VIE

Bailleur social, et gestionnaire dans la durée, Grenoble Habitat s'engage pour l'amélioration du cadre de vie de ses locataires. En 2020, 3,7 millions d'euros ont été investis pour entretenir le patrimoine et rénover les équipements dans les logements. Par ailleurs, l'ensemble des contrats d'entretien et de maintenance ont été retravaillés et renouvelés pour offrir une meilleure qualité de service aux locataires.

### GRENOBLE

**Les Ateliers** (20 logements),  
**Côté Bastille** (65 logements),  
**ABC** (62 logements),  
**Urban Park** (27 logements locatifs sociaux et 48 logements en accession à la propriété)

### SAINT-ÉGRÈVE

**Les Patios d'Opaline**  
(24 logements locatifs sociaux et 30 logements en accession à la propriété)

### EYBENS

**Easy Life** (25 logements en accession à la propriété)

### JARRIE

**Domaine des Grands Champs**  
(15 logements)

### GIÈRES

**L'Impérium** (11 logements)





# CRÉER ET ANIMER DES LIEUX DE VIE

Créer des lieux de vie, s'engager au quotidien pour accompagner ses locataires, garantir l'équilibre et la cohésion sociale : Grenoble Habitat agit en proximité et place l'humain au cœur de ses engagements et de son action.



## L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET IMMOBILIER DES FUTURS PROPRIÉTAIRES

Avec son équipe de vente et marketing, intégrée et dédiée à la commercialisation des programmes neufs, Grenoble Habitat a lancé en 2020 deux opérations en accession à la propriété sur Voiron et Grenoble. Pas moins de 74 réservations et 47 contrats de vente ont été signés. La réalisation d'actes notariés dématérialisés et l'intensification de campagnes digitales proposant des visites virtuelles, avec en point d'orgue l'organisation à l'automne de l'événement "Les trois jours de l'immobilier", ont pleinement contribué à cette réussite.

## ACCUEILLIR ET ACCOMPAGNER NOS LOCATAIRES

Malgré la crise sanitaire, Grenoble Habitat a maintenu ses commissions d'attributions. Dix-sept séances ont été tenues, entièrement dématérialisées, permettant à plus de 550 familles d'être accueillies. Au global, plus de 1 250 dossiers ont été étudiés. Pour garantir l'entrée dans les lieux dans le respect des consignes sanitaires, des espaces spécifiques ont été aménagés au siège de Grenoble Habitat. Lors de la signature des baux, l'application d'un protocole strict a permis d'assurer la sécurité des collaborateurs et des locataires. L'accompagnement social a été renforcé avec la mise en place de rendez-vous personnalisés pour les familles rencontrant des difficultés financières. Dans le même temps, les équipes de Grenoble Habitat ont réalisé deux campagnes téléphoniques auprès de 600 personnes âgées. Leur objectif : maintenir le lien avec les seniors et les réorienter vers des structures sociales en cas de besoin spécifique.



## DES ACTIONS DE PROXIMITÉ

Dès le premier confinement, l'accueil téléphonique a été maintenu entre 8 h et 18 h par l'intermédiaire du centre de relations clientèle, assurant une continuité de services auprès de l'ensemble des locataires. Sur l'année 2020, 16 000 réclamations ont été enregistrées dont la moitié au titre de la gestion de proximité et des équipements techniques. Malgré la crise sanitaire, 92 % d'entre elles ont été traitées. Sur les sites, les prestations de nettoyage ont été maintenues, adaptées et renforcées sur les points de contact pour faire face à la situation sanitaire, tandis que des réunions de pieds d'immeubles ont été organisées dès que la situation sanitaire l'a permis, pour rencontrer les locataires, et s'assurer du bon fonctionnement des résidences.





# RÉINVENTER LA VILLE

Porter un nouveau regard sur la ville, amplifier les transitions écologiques et construire une nouvelle urbanité, engageant de nouvelles façons d'habiter plus inclusives et durables : tel est l'enjeu majeur que Grenoble Habitat expérimente avec la résidence ABC. À l'été 2020, le premier bâtiment en France, autonome en énergie a accueilli 62 familles locataires pionnières sur l'habitat de demain !

## UN BÂTIMENT AUTONOME EN ÉNERGIE

Construit sur la Presqu'île scientifique à Grenoble, le programme immobilier ABC se compose de logements locatifs sociaux autonomes en énergie, et à faible impact environnemental. Concentré d'innovations, ce bâtiment vise l'autonomie en eau, en énergies et l'optimisation de la gestion des déchets.



## CRÉER ET ENGAGER UN COLLECTIF

Avec la résidence ABC, Grenoble Habitat porte une démarche d'innovation sociale. L'ambition est de faire émerger un collectif d'habitants regroupé et animé par des valeurs communes, des engagements pour la sobriété et pour une vie sociale et participative. Le dispositif d'attribution des logements a tenu compte de la motivation et de l'implication des futurs habitants. En 2020, malgré la crise sanitaire, Grenoble Habitat a poursuivi ses actions de mise en location à l'appui de films, de maquettes et de démonstrations afin de présenter la résidence et sensibiliser les futurs habitants à ce nouveau concept d'habitat.



## FAVORISER LES CHANGEMENTS D'USAGE

Dès l'emménagement des locataires, Grenoble Habitat a mis en œuvre un dispositif d'accompagnement sur la gestion des énergies, des déchets et les nouvelles mobilités. Il est soutenu dans cette démarche par l'atelier Popcorn, une start-up spécialisée dans l'accompagnement à l'habitant et l'assistance à maîtrise d'usage. Trente sessions de formation aux équipements ont été organisées pour les habitants, assorties de permanences de proximité, tenues conjointement avec GEG, pour sensibiliser les habitants au principe de l'autoconsommation électrique collective. Un animateur spécialisé sur les questions énergétiques, présent lors de ces rencontres, a dispensé des conseils sur une gestion maîtrisée des équipements. Des ateliers collectifs autour des jardins partagés ont été mis en place avec l'association Cultivons nos toits et le compostage a été instauré sur le site avec le soutien de la Métropole. De leur propre initiative, les habitants ont lancé leur premier défi, "Ma petite planète", et partagé leurs envies communes lors d'ateliers dédiés au vivre-ensemble.

## L'IMMEUBLE DES VOISINS

Des moments de partage et de rencontre ont été organisés sous forme de webinaires pour favoriser l'interconnaissance entre futurs voisins et créer "L'immeuble des voisins". Une fresque sur laquelle chacun était invité à apposer des photos de sa famille et à partager ses passions avec le collectif d'habitants.





44 avenue Marcellin-Berthelot  
CS 82625  
38036 Grenoble  
**Tél. 04 76 33 47 20**  
**[grenoble-habitat.fr](http://grenoble-habitat.fr)**