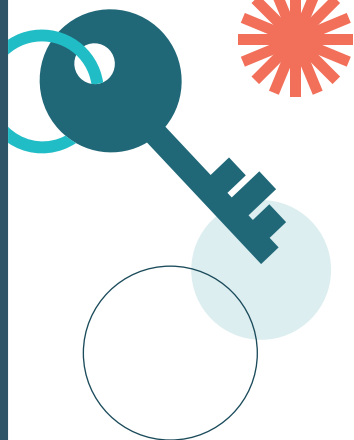




RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



GRENOBLE
HABITAT





Grenoble Habitat : un dynamisme et une confiance restaurée

L'année 2024 marque un tournant significatif pour Grenoble Habitat qui suit maintenant une nouvelle trajectoire à la fois apaisée et ambitieuse.



Les défis récents ont certes mis la société à l'épreuve, mais ils ont également mis en lumière la robustesse de nos fondements. La mobilisation des actionnaires, de la direction et des équipes permet désormais d'envisager l'avenir avec optimisme.

Si le contexte global du logement, l'environnement économique et les incertitudes générales restent inchangés, certaines évolutions méritent d'être soulignées, telles que la diminution du taux du Livret A et la renégociation de notre dette fin 2024. Par ailleurs, des signes encourageants se dessinent sur le marché immobilier.

Cependant, l'évolution la plus notable est d'ordre institutionnel : l'apport de 16 millions d'euros en fonds propres par Grenoble Alpes Métropole, augmentant ainsi sa participation à 20 %. Cet accord local inclut un pacte d'actionnaires réunissant collectivités et actionnaires privés dans une gouvernance plus collaborative et stable.

L'année 2024 a également été l'occasion d'améliorer les fondamentaux financiers et de consolider les perspectives de développement. Nous avons élaboré un Plan à Moyen Terme ambitieux mais réaliste, un Plan Stratégique du Patrimoine prévoyant 30 millions d'euros de travaux sur dix ans, une réorganisation interne et un dialogue renforcé avec les communes en vue du lancement de nouveaux programmes. Les résultats de ces efforts sont désormais perceptibles. L'amélioration de la qualité de vie des locataires a également constitué un axe prioritaire pour Grenoble Habitat. Elle s'est traduite par la mise en œuvre de travaux, de rénovations majeures, de partenariat pour la tranquillité résidentielle ou encore par le renforcement des fréquences de passage des sociétés de nettoyage dans les parties communes... L'enquête de satisfaction locataire sera renouvelée chaque année pour mesurer les progrès réalisés.

Grenoble Habitat est aujourd'hui prête à affronter l'avenir et a accueilli en juin 2025 Gabriel Sibille en tant que nouveau directeur général. Fort d'une expérience solide dans le secteur du logement social et engagé dans le développement durable, il incarne cette nouvelle impulsion qui accompagnera notre organisation dans ses ambitions futures. Ensemble, nous continuerons à œuvrer pour un avenir durable du logement sur notre territoire.

Claus Habfast, Président de Grenoble Habitat



Nos missions

Au cœur de l'aire urbaine grenobloise, aux côtés des collectivités, nous agissons pour créer et animer des lieux de vie qui réinventent la ville et construisent l'habitat de demain.

Agir en proximité & renforcer les liens

Avec un patrimoine de 4 923 logements locatifs sociaux, Grenoble Habitat s'inscrit dans la durée au cœur des territoires. Il agit au quotidien en proximité pour accueillir, loger, accompagner et favoriser le lien social en menant une politique ambitieuse au service de la qualité de vie des locataires.

Accompagner les collectivités dans leurs politiques de l'habitat

Grenoble Habitat déploie un large éventail d'activités adaptées aux besoins des collectivités et des habitants - logement locatif social, accession à la propriété libre ou sociale, résidences étudiantes, réalisation d'équipements publics et d'immobiliers d'entreprise - et s'inscrit dans des projets urbains de toute taille visant à réinventer la ville et à construire l'habitat de demain.

Bâtir durablement au service de tous les habitants et favoriser l'accès au logement pour tous

Grenoble Habitat construit dans la durée en proposant des programmes immobiliers à échelle humaine, favorisant la mixité sociale en combinant locatif social et accession à la propriété. Les résidences répondent à des normes environnementales fortes, grâce à l'utilisation de matériaux de construction durables et biosourcés, et l'intégration de la nature dans l'architecture des bâtiments.



PATRIMOINE

de la SAIEM
Grenoble Habitat
au 31/12/2024

4 923

logements

dont 4 747
conventionnés

3 467 m²

de bureaux

9

commerces

10 %

d'évolution
sur les
5 dernières
années

27 ans

de moyenne
d'âge du
patrimoine

QPV

14 %

du patrimoine
en QPV

T6 et plus

8

0%

Studio / T1

274

6%

T2

992

23%

T3

1624

37%

T5

221

5%

T4

1253

29%

Typologie du patrimoine

Libre

11

0%

PLS

599

12%

PLI

165

4%

PLAI

648

13%

PLUS

3 500

71%

Répartition par financement

En 2024, Grenoble Habitat a livré

+ de 230 logements

dont 180 logements locatifs sociaux
et 97 logements en accession libre et sociale

situées sur

6
communes

au sein de

8
résidences

GRENOBLE

Le Métropolitain

5A rue Desaix

Livraison en octobre 2024

- 12 logements locatifs sociaux
- 28 logements en accession à la propriété
- Locaux d'activités

Mouv'In

Rue de l'Île de Sein

Livraison en avril 2024

- 19 logements en accession à la propriété (BRS)

VOIRON
21 logts 0,4 %

VEUREY VOROIZE
36 logts 0,7 %

ST-ÉGRÈVE
67 logts 1,4 %

LA TRONCHE
320 logts 6,5 %

SASSENAGE
47 logts 1 %

SEYSSINS
162 logts 3,3 %

GRENOBLE
3 585 logts 73 %

ST-ISMIER
50 logts 1 %

CORENC
14 logts 0,3 %

MEYLAN
136 logts 2,8 %

GIÈRES
105 logts 2 %

EYBENS
180 logts 3,7 %

ÉCHIROLLES
32 logts 0,7 %

JARRIE
15 logts 0,3 %

VARCES ALLIÈRES ET RISSET
26 logts 0,5 %

CLAIX
38 logts 0,8 %

LE PONT DE CLAIX
47 logts 1 %

VARCES ALLIÈRES ET RISSET
26 logts 0,5 %

MEYLAN

Secret des Clos, bâtiments A et B

3/5 chemin des près

Livraison en octobre 2024

CO-MAÎTRISE D'OUVRAGE
AVEC TECCELIA

- 41 logements locatifs sociaux

L'Orée du Parc

44 avenue du Vercors

Livraison en novembre 2024

pour les bâtiments D, E et F
(bâtiment C livré en octobre 2024)

- 70 logements locatifs sociaux
- 25 ventes en bloc
- 13 en BRS
- 12 en accession libre

CLAIX

Clos Garden

42B rue Beyle Stendhal

Livraison en octobre 2024

- 44 logements en co-construction avec Edifim
- 18 logements locatifs sociaux

EYBENS

Les Terres d'Héméra

10 rue du Château

Livraison en mai 2024

- 7 logements locatifs sociaux
- 22 logements en accession dont 2 villas

PONT-DE-CLAIX

Côté Ciel

83 cours Saint André

Livraison en avril 2024

ENSEMBLE IMMOBILIER CONSTITUÉ
EN PARTENARIAT AVEC ISÈRE HABITAT

- 20 logements locatifs sociaux
- 58 logements en accession libre et sociale
- Locaux d'activités

ÉCHIROLLES

L'élégance

67 cours Jean Jaurès

Livraison en juillet 2024

PROJET IMMOBILIER EN VEFA RÉALISÉ
PAR MV RÉSIDENCES

- 12 logements locatifs sociaux
- 37 logements en accession
- 27 logements en accession sociale



PROJETS 2024

La réhabilitation

Les programmes de travaux ont été personnalisés selon les besoins de chaque résidence et présentés aux habitants lors de rencontres en pied d'immeuble. L'objectif commun étant d'améliorer les performances thermiques et la sécurité des résidences, ainsi que le confort global des habitants.

Résidence Malherbe

Engagée en 2022 et portant sur le remplacement complet des colonnes d'eaux usées, la rénovation peinture des parties communes et le remplacement complet du système d'interphonie sont toujours en cours.

Cette seconde tranche devrait s'achever en fin d'année 2026.

Résidence Chorier

À Grenoble, la réhabilitation (21 logements) a débuté en 2024.

Elle fait l'objet d'une réhabilitation complète permettant de passer d'une classe énergétique E à B et d'obtenir le label BBC rénovation.

Résidences Bévière I & II et Bévière III

Également lancée en 2024, la réhabilitation complète des deux résidences permettra le passage d'une classe énergétique C à B et d'obtenir le label BBC rénovation.



Résidence Mont Rachais La Tronche

Architectes : Ludmer & Bouvier

© Andrea Berlese



+



Zoom sur...

MONT RACHAIS : CLAP DE FIN

**En fin d'année 2024, le pôle
réhabilitation a finalisé la
réhabilitation des 121 logements
de la résidence *Mont Rachais*
située à La Tronche, débutée
en 2021.**



Plus de 10 000 000 € ont été investis pour répondre à une ambition forte, celle d'améliorer le confort de vie des résidents, notamment via l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment et des équipements. Un dispositif d'accompagnement a été déployé tout au long de la réhabilitation en site occupé : logements repos, logement témoin, site internet dédié, soutien d'une maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) Soliha, une maison du projet, des permanences hebdomadaires. Par ailleurs, le fonds chaleur de l'ADEME a été attribué à la résidence pour l'installation de 110 m² de panneaux solaires en toiture. Cette installation thermique vient compléter la production collective d'eau chaude assurée par la chaufferie gaz.



La résidence Mont Rachais a également accueilli la première fresque de street art réalisée sur notre patrimoine dans le cadre de la 10^e édition du Street Art Fest Grenoble-Alpes. Cette œuvre de plus de 200 m² a été élaborée par l'artiste français Maye sur le pignon sud de cette résidence de 121 logements. Celle-ci s'intègre harmonieusement dans son environnement, par un choix de couleurs naturelles rappelant la Chartreuse en toile de fond, mais également par l'intégration d'éléments visuels liés à l'enfance pour faire écho à l'hôpital couple-enfant situé à proximité. L'occasion pour les habitants de plonger dans l'univers de l'art urbain et vivre une expérience unique, notamment via l'organisation d'un atelier créatif en collaboration avec l'artiste, qui a été proposé par la Ville de La Tronche aux familles avec enfants.





PROJETS

En cours...

Réhabilitation

Grenoble Habitat débute en 2025 la réhabilitation de deux bâtiments de 16 logements chacun sur l'îlot nord du quartier de l'Abbaye à Grenoble. L'objectif de l'opération est d'allier la préservation des caractéristiques patrimoniales du bâti, labellisé Patrimoine du XX^e siècle, d'améliorer le confort des logements (salles de bain plus généreuses, cuisines ouvertes et logements traversants, isolation thermique et acoustique...), d'optimiser les performances

énergétiques avec une étiquette énergétique passant de E à B et enfin de diversifier la typologie des logements : les 32 T3 d'origine de 57 m² seront adaptés en 4 T2, 20 T3 et 8 T4.

Deux autres chantiers de réhabilitations vont débiter sur 2025 : la réhabilitation thermique de 5 logements chemin de la Carronnerie à La Tronche ainsi que le remplacement complet des réseaux d'eaux usées sur 312 logements de la résidence Malherbe à Grenoble.

La construction de
216
logements
devrait être lancée
au cours des années
2025 et 2026

Les logements neufs seront entièrement réalisés sur le périmètre de la métropole, avec **39%** (soit 85 logements) sur la commune de Grenoble.

Nouveau programme

En 2024, un nouveau programme de **29 logements** a été lancé en commercialisation : **Birdy**, rue des Ciments à Seyssins, du T1 au T5 dans un environnement paisible et verdoyant.



Résidence Birdy
Seyssins

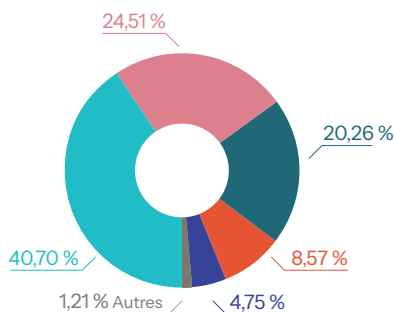
Architectes : Scrub Architectes



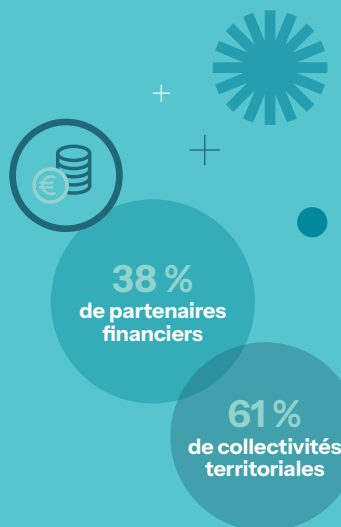
ACTIONNARIAT

Grenoble Habitat recapitalisée

Début juillet 2024,
Grenoble Alpes Métropole
a recapitalisé Grenoble Habitat
à hauteur de **16 millions
d'euros sur deux ans.**



Actionnariat au 31/12/2024



- Ville de Grenoble
- Caisse des Dépôts
- Grenoble Alpes Métropole
- Caisse d'Épargne Rhône-Alpes
- Action Logement
- CNRS
- Ville de La Tronche
- Industrie de Chimie Organique
- SARL S.F.C.
- C.E.T.T. Paris
- UCRA



Grenoble Habitat EN CHIFFRES

au 31/12/2024

76
salariés

6
directions

générale, maîtrise d'ouvrage,
clientèle, ressources,
administrative et financière,
promotion immobilière

33
collaborateurs
formés

Ratio
d'auto-financement
net HLM
5 %

2 002 K€
d'auto-financement
net HLM

62 %
de femmes
dans
l'entreprise

46 %
des effectifs
dédiés à la gestion
locale

93 %
du personnel
en CDI

Index d'égalité
professionnelle
femme/homme
91/100

Ce score valorise la
volonté et le travail de
l'entreprise pour défendre
et soutenir l'égalité
entre les femmes et les
hommes qui composent
ses équipes.

38 751 K€
de chiffre d'affaires

965 K€
de résultat net
+ 126 % par rapport à 2023



PROXIMITÉ

Mesurer la satisfaction locataire

En fin d'année, une **enquête** a été conduite par un institut d'étude pour analyser la satisfaction des locataires de Grenoble Habitat.

Un échantillon représentatif de **500 locataires** a été contacté, pour leur poser une série de **70 questions** au cours d'un entretien téléphonique d'une dizaine de minutes. Les locataires ont été interrogés sur leur perception concernant la qualité de vie dans leurs logements, les parties communes, la relation locataire, l'information donnée, les interventions techniques, etc.

L'objectif de cette enquête est d'**identifier les principaux points d'insatisfaction de nos locataires, afin de mettre en place des actions correctives.**





L'OCCUPATION SOCIALE

AU 31/12/2024

435

entrées locataires

dont 51% sont des familles avec enfants et 30% des familles monoparentales, soit plus d'une attribution sur 4

30

Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

réalisées par les équipes de Grenoble Habitat

2,5

personnes par logement en moyenne



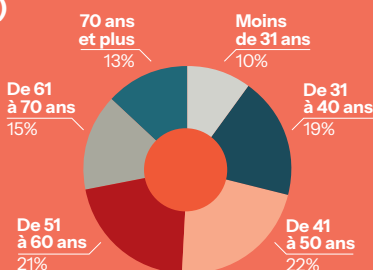
Ancienneté moyenne sur le parc

7,7 ans

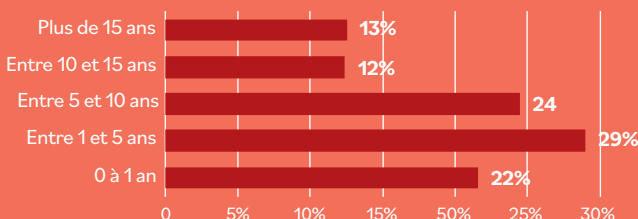


Moyenne d'âge des occupants

51 ans



Occupation selon l'âge des locataires



Répartition selon l'ancienneté des locataires

5 941
activités
amiables

Taux de
rotation

8,5 %



Taux de
vacance
globale

3 %



Zoom sur...

LE BAIL RÉÉL SOLIDAIRE

2024 marque l'arrivée des premières livraisons en BRS pour Grenoble Habitat.

Le Bail Réel Solidaire est un modèle d'accès social à la propriété. La signature de ce bail, sous réserve de plafonds de ressources, permet d'acquérir sur une durée comprise entre 18 et 99 ans un logement à un prix plus bas. Concrètement, cela consiste à exclure le prix du terrain à l'achat pour plutôt le louer à un OFS (Organisme Foncier Solidaire) contre un loyer faible. En fonction du secteur, on note une économie moyenne de 25 à 40 % sur les projets en pleine propriété.

Mouv'In située sur la Presqu'île de Grenoble est la première résidence en Bail Réel Solidaire de Grenoble Habitat avec 19 logements allant du T2 au T4. Par la suite, 13 logements en BRS ont été livrés en octobre 2024 sur le bâtiment E de la résidence L'Orée du Parc à Meylan puis 12 logements en avril 2025 sur le bâtiment G.





VENTE HLM

Favoriser l'accession à la propriété

Dans le cadre des parcours résidentiels, Grenoble Habitat a lancé son dispositif de vente HLM, autrement dit, la possibilité pour les locataires de **devenir propriétaires de leur logement social**.

La vente de logements sociaux est proposée au locataire du logement, à condition notamment qu'il ait au moins 2 ans d'ancienneté dans le logement.

Un dispositif de communication a été déployé pour informer les locataires sur les conditions, les étapes et les offres immobilières disponibles, notamment via un nouvel onglet « *Devenir propriétaire* » développé sur le site internet de GH, ainsi qu'une plaquette d'information « *Acheter un bien immobilier* ».

Résidence Mouv'In Grenoble

Architectes : Valode et Pistre
Vincent Pollien Architecte

© Jérôme Guillou





GRENOBLE HABITAT
44 avenue Marcelin Berthelot 38100 Grenoble
Tél. 04 76 33 47 20

www.grenoble-habitat.fr