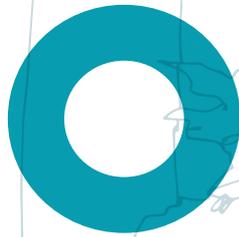


# 2021

rapport d'activité



GRENOBLE  
HABITAT





# ÉDITO

## BÂTISSEUR ET CRÉATEUR DE LIENS

Créé en 1966, Grenoble Habitat est une société d'économie mixte de la ville de Grenoble.

Bailleur social avant tout, Grenoble Habitat a, au fil des années, diversifié son activité pour proposer de l'accession à la propriété, des équipements publics et de l'immobilier d'entreprise.

Grenoble Habitat est aujourd'hui reconnu en tant qu'opérateur immobilier public sur l'aire urbaine grenobloise, investi d'une mission d'intérêt général, capable d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne immobilière et reposant sur un modèle vertueux unique, lié à son statut juridique.

Celui de réinvestir les bénéfices tirés de son activité de promotion immobilière au profit de son activité de bailleur social.

Cette dimension d'ensemblier, patiemment tissée avec l'ensemble de ses partenaires et en transparence avec les collectivités locales, lui offre la possibilité de développer des projets urbains ambitieux et de porter un autre regard sur la ville en proposant de nouvelles formes d'habitat conciliant tous les besoins en logement des habitants.

Aménagement de l'entrée de Grenoble au pied de la Bastille, coréalisation du premier bâtiment de France autonome en énergie, la résidence ABC, où s'expérimente un projet collectif d'innovation sociale avec les habitants, réalisation d'équipements publics comme le Centre d'accueil intercommunal, ou la Maison départementale de l'autonomie de l'Isère, déploiement du Bail réel solidaire, lancement de programmes en accession à la propriété, réhabilitation de son patrimoine : Grenoble Habitat opère aujourd'hui sur plus de dix-neuf communes de l'aire urbaine grenobloise.

Une palette d'activités au service de la ville de demain et du territoire.

Une palette d'activités portées par un acteur public de l'habitat.

Une palette d'activités au service de l'intérêt général.



**Barbara Schuman**  
Présidente  
de Grenoble Habitat



**Éric Bard**  
Directeur Général  
de Grenoble Habitat

# DÉVELOPPER son empire

Présent sur le territoire grenoblois depuis 1966, Grenoble Habitat est une société d'économie mixte investie d'une mission d'intérêt général. Bailleur social, promoteur immobilier, créateur d'équipements publics et de locaux d'entreprises, Grenoble Habitat a élargi en l'espace d'un demi-siècle, son savoir-faire et son expertise tout comme son périmètre d'intervention, pour devenir un ensemble urbain d'intérêt public qui fait référence sur l'Y grenoblois.

## CO-CONSTRUIRE AVEC SA GOUVERNANCE

Grenoble Habitat est porté 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. Il comprend onze administrateurs avec voix délibérative et quatre membres avec voix consultative : deux représentants des locataires, et deux représentants de salariés sous la présidence de Barbara Schuman, conseillère municipale de la ville de Grenoble, et conseillère métropolitaine déléguée au commerce et à l'artisanat.

## RAYONNER SUR L'Y GRENOBLOIS

Grenoble Habitat rayonne sur dix-neuf communes de l'aire urbaine grenobloise, fort de son parc de 4 540 logements locatifs sociaux, de ses programmes en accession à la propriété au travers de sa marque commerciale Hestis et de ses réalisations dans le cadre de projets d'aménagement et d'urbanisme. Partenaire des collectivités locales dans leur politique de l'habitat, Grenoble Habitat opère aujourd'hui sur la Métropole de Grenoble, la communauté de communes du Grésivaudan et le Pays voironnais en proposant des programmes mixtes, créatifs et innovants.

## FAÇONNER LES VILLES

En s'impliquant dans des projets d'intérêt public, marqueurs de territoire, comme le Centre d'accueil inter-communal pour familles isolées et personnes sans domicile fixe, la Maison départementale de l'autonomie de l'Isère ou l'école d'infirmière au cœur du quartier Mistral à Grenoble, Grenoble Habitat a diversifié ses activités. Sa raison d'être est d'accompagner les collectivités locales et de proposer des équipements adaptés à tous les publics, pour faire de la ville, un lieu d'accueil, de convivialité et de résilience.



# te locale



## CHIFFRES CLÉS 2021

### ACTIVITÉS



**4 540**

LOGEMENTS LOCATIFS  
SOCIAUX ET  
ÉQUIVALENTS

**98 %**

DU PARC EST SITUÉ  
SUR LA MÉTROPOLE  
(19 COMMUNES)

**104**

LOGEMENTS LIVRÉS,  
DONT 88 LOGEMENTS  
LOCATIFS ET 16  
EN ACCESSION  
À LA PROPRIÉTÉ

**24**

VENTES  
DE LOGEMENTS  
LOCATIFS SOCIAUX  
SUR LE PATRIMOINE  
HLM

**25**

COMMISSIONS  
D'ATTRIBUTION  
ET 414 LOGEMENTS  
LOCATIFS SOCIAUX  
ATTRIBUÉS

**5**

LANCEMENTS  
COMMERCIAUX  
DE PROGRAMMES  
EN ACCESSION  
À LA PROPRIÉTÉ SOIT  
220 LOGEMENTS

**116**

RÉSERVATIONS ENREGISTRÉES POUR HESTIS  
SUR LE VOLET PROMOTION IMMOBILIÈRE  
ET PRÈS DE 90 ACTES DE VENTE SIGNÉS SOIT  
UNE HAUSSE DE 20 % PAR RAPPORT À 2020

### HORIZON 2022

594 logements en cours de construction dont  
46 % de logements locatifs sociaux et 54 %  
en accession à la propriété 17 chantiers sur  
l'aire urbaine grenobloise en maîtrise d'ouvrage  
directe 1 200 logements en projets.

### FINANCES



**38 M€**

DE CHIFFRE  
D'AFFAIRES

**42 M€**

DE CHIFFRE  
D'AFFAIRES  
CONSOLIDÉ  
(SUR LES  
3 DERNIÈRES  
ANNÉES)

**3,7 M€**

DE RÉSULTAT NET

**2,7 M€**

D'AUTOFINANCEMENT

### ENTREPRISE



**75**

SALARIÉS





# EMBELLIR *le cadre de*

En tant que bailleur social, Grenoble Habitat mène des opérations de réhabilitation, de gros travaux et d'entretien du patrimoine sur son parc locatif social. Une mission centrale pour répondre aux enjeux thermiques et énergétiques liés au bâti, soutenir les locataires dans la maîtrise de leurs charges et améliorer leur confort de vie.



## HORIZON 2022

En 2022, sera déployé sur la résidence Mont Rachais, un dispositif d'accompagnement renforcé avec la création d'un lieu ressource en pied d'immeuble, la mise en ligne d'un site web dédié au projet ainsi que la réalisation de logements repos pour permettre aux habitants de s'isoler lors des interventions dans leurs appartements.





## RÉHABILITER LES RÉSIDENCES

En 2021, Grenoble Habitat a engagé un important programme de réhabilitation de 121 logements sur la résidence Mont Rachais à La Tronche. Cette réhabilitation intervient au terme d'un dispositif de concertation d'une durée de deux ans au cours duquel les locataires ont été étroitement associés aux décisions à travers des enquêtes sociales, des réunions publiques, des présentations individuelles des travaux dans les logements avec leur incidence sur les loyers, et plusieurs permanences en pied d'immeuble. La réhabilitation a bénéficié de la plus importante subvention du plan de relance de l'État au niveau régional pour un organisme HLM. D'une durée de deux ans, la réhabilitation répond à un objectif central : améliorer les équipements et le confort des logements ainsi que des parties communes.

## RENFORCER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

L'année 2021 a également vu l'achèvement de la réhabilitation thermique de 45 logements en centre-ville de Grenoble sur la résidence l'îlot des arts. Les travaux ont été déterminés pour favoriser la réduction des consommations pour les locataires. L'étiquette énergétique évoluant de D à B. Ces travaux d'amélioration ont principalement porté sur l'isolation des parois, le changement des menuiseries, la mise en place d'eau chaude collective, et l'installation de mitigeurs. Tout au long des travaux, une assistance à maîtrise d'usage a accompagné le collectif d'habitants et sensibilisé aux gestes verts.



## DÉVELOPPER L'ACCESSIBILITÉ DES RÉSIDENCES

En plein cœur de Grenoble, des travaux de réaménagement ont été engagés sur un ensemble immobilier de 200 logements, en copropriété avec CDC Habitat, filiale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations. Ces interventions visaient à améliorer l'accessibilité des immeubles pour les personnes âgées et à mobilité réduite grâce à l'installation de rampes d'accès pour tous les halls, ainsi que la rénovation et la surélévation des entrées. Débutées en janvier 2021, elles se sont achevées au mois d'août.





# S'ENGAGER

*dans la relation*

Améliorer sa qualité de service, entretenir un lien privilégié avec ses clients qu'il s'agisse de ses locataires du parc social ou des accédants à la propriété sur le champ de la promotion immobilière avec sa marque commerciale Hestis, Grenoble Habitat s'attache à développer un accompagnement sur-mesure et adapté à sa clientèle.





# Relation client



## ÉCOUTER POUR MIEUX ACCOMPAGNER

En 2021, la Direction de la gestion locative et du patrimoine est devenue la Direction clientèle. Cette nouvelle dénomination affirme la volonté de Grenoble Habitat de replacer le client-locataire au cœur de ses pratiques métiers. Elle signe la dernière étape d'une démarche entamée depuis plusieurs années pour améliorer sa qualité de service et mieux répondre à ses locataires alors que dans le contexte de la Loi Elan et de la Réduction du Loyer de Solidarité, Grenoble Habitat doit relever plusieurs défis : développer sa politique de commercialisation et la satisfaction client en termes de logements, de services, d'informations et d'accompagnement.

**HORIZON 2022**  
 Refonte de toutes les éditions de communication locataires, du guide du locataire aux brochures thématiques pour mieux accompagner, informer et sensibiliser.



## RENFORCER LES LIENS AVEC LES CLIENTS-LOCATAIRES

Grenoble Habitat a créé en 2021, un nouveau poste au sein de ses équipes, celui de chargé de clientèle. Premier interlocuteur référent des locataires dès leur emménagement, il prend le relais aussitôt que les formalités administratives liées au bail sont accomplies. Visite du logement, remise des clés, explications sur le fonctionnement des équipements... Le chargé de clientèle a pour mission, centrale, de faciliter l'installation du locataire en répondant à toutes les questions qui peuvent se poser sur le plan administratif ou technique. Il est également présent auprès du locataire lors de son départ.



## DÉVELOPPER DE NOUVEAUX SERVICES

Le renforcement des liens avec les locataires va de pair avec le développement des usages numériques pour amplifier la proximité et prolonger la relation en facilitant les interactions avec Grenoble Habitat. En 2021 dans le cadre de la refonte du site web grenoble-habitat.fr, une attention particulière a été portée sur le module des offres locatives sur le parc social. Parcours client et ergonomie simplifiés, descriptif visuel des résidences et des logements, lien direct avec les équipes via l'interface... Les demandeurs disposent d'un nouvel outil digital optimisé. Sur le registre de l'investissement sur le digital au profit de la qualité de service, une application ménage a été développée. Accessible aux équipes de proximité, elle permet en temps réel de suivre les interventions propreté sur les résidences et de noter les prestations des prestataires. Du côté d'Hestis, les équipes commerciales ont réorienté leur stratégie marketing sur le web pour s'adapter aux nouveaux comportements de la clientèle. L'agence dispose désormais d'un espace d'accueil conçu comme un showroom.



# ENCOURAGER *la ville durable*

En tant qu'opérateur immobilier public global, Grenoble Habitat encourage une approche innovante de la ville et s'inscrit dans le développement des écoquartiers à l'échelle de l'aire urbaine grenobloise. En s'engageant en faveur du développement durable, Grenoble Habitat amplifie les transitions écologiques et façonne une nouvelle façon d'habiter la ville, plus ouverte, et plus résiliente.

## HORIZON 2022

### Le Bail réel solidaire : une première

En 2022, sous sa marque de promotion immobilière, Hestis, Grenoble Habitat a lancé ses deux premiers programmes en Bail réel solidaire, la résidence Mouv'In, soit dix-neuf logements sur la Presqu'île de Grenoble et 25 logements sur le site PLM à Meylan. Ce dispositif permet d'acquérir un bien immobilier sans avoir à subir le prix élevé d'un terrain en séparant le foncier du bâti.



R  
uble



## FAVORISER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE

Sur l'année 2021, 104 logements ont été livrés dont les trois quarts en logements locatifs sociaux. En parallèle, cinq nouveaux programmes en accession à la propriété ont été lancés sur Eybens, Meylan, Grenoble, et Le Pont-de-Claix, totalisant plus de 220 logements tandis que près de 600 logements sont en cours de construction représentant plus de dix-sept chantiers sur le territoire.

Ces opérations en maîtrise d'ouvrage directe qui alimentent les entreprises locales, allient accession à la propriété, logements locatifs sociaux et proposent pour certaines des dispositifs de Bail réel solidaire en matière d'accession sociale. Elles associent de nombreux partenaires publics et privés, très impliqués localement, et soulignent la dimension ensemble de Grenoble Habitat notamment sa capacité à activer toute la palette de l'offre de logements pour développer une politique de l'habitat mixte, offrant un véritable parcours résidentiel en milieu urbain et péri-urbain.



## FAIRE GRANDIR LES ÉCOQUARTIERS ET L'HABITAT INCLUSIF

Avec la livraison en septembre 2021, des vingt-deux logements locatifs sociaux de son programme Diamant du Côteau implanté au cœur de l'écoquartier Pré-Nouvel à Seyssins, Grenoble Habitat poursuit son engagement en faveur du développement durable. Parallèlement, le lancement du projet urbain sur l'ancien site Paul-Louis-Merlin (PLM) à Meylan souligne la volonté de Grenoble Habitat de participer à la ville parc en mixant espaces verts et logements. Sur cette zone de 74 hectares, la ville et la métropole portent la réalisation d'un ensemble immobilier de 502 logements. Un projet auquel Grenoble Habitat contribue avec la réalisation du volet locatif social (175 logements) dont une proportion en habitat inclusif destiné aux personnes en situation de handicap ou âgées de plus de 65 ans, et à qui seront proposées des activités en lien avec l'APAJH38 et le CCAS. Le programme comporte également 75 logements en accession à la propriété.



## VÉGÉTALISER LA VILLE

L'année 2021 a vu également la livraison au cœur de l'écoquartier Flaubert à Grenoble, d'un parking Silo. Le bâtiment, conçu comme un pôle multiservice, propose 249 places de stationnement, abrite une conciergerie et une ferme urbaine en toiture pour les habitants du quartier.





**GRENOBLE  
HABITAT**

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