

**GRENOBLE HABITAT**

---

Un acteur  
au service des Collectivités



# SOMMAIRE

Présentation de Grenoble Habitat .....	5
Un outil d'intérêt général .....	11
Références Grenoble Habitat .....	21

# PRÉSENTATION DE GRENOBLE HABITAT

## UN ACTEUR IMMOBILIER ET SOCIAL AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

### Un partenaire des collectivités

Créée en 1966 par la Ville de Grenoble et la Caisse des Dépôts et Consignations, la SAIEM Malherbe Olympique a lancé la construction du quartier Malherbe qui abrita le Centre de Presse des jeux olympiques de 1968, reconverti ensuite en 314 logements locatifs sociaux. En 1995, celle-ci fut renommée Grenoble Habitat. Depuis, notre patrimoine s'élargit sur d'autres quartiers de Grenoble, et depuis 2000, sur plusieurs communes de l'agglomération grenobloise : il atteint aujourd'hui les 3000 logements locatifs répartis sur 10 communes de l'Agglomération Grenobloise (dont 9 sur le périmètre de la METRO).



**Grenoble Habitat,  
c'est aussi la livraison de  
2 000 logements en accession  
à la propriété depuis 2006.**

Perspective : Grenoble - ZAC de Bonne

### Un partenaire unique, des solutions diversifiées

Grenoble Habitat est avant tout un bailleur social. Notre activité principale est donc la gestion, la réhabilitation et le développement de notre patrimoine locatif social. Cependant, la souplesse du statut de SEM et nos orientations stratégiques nous permettent aujourd'hui d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne immobilière.

Cette diversité nous permet de favoriser une mixité urbaine et sociale au sein de nos programmes et de nous mettre en capacité d'accompagner nos locataires tout au long de leur parcours résidentiel.

Aujourd'hui, notre gamme de produits et services est très diversifiée. Notre activité s'étend du logement d'urgence aux résidences hôtelières jusqu'à l'accession à la propriété, l'accession sociale et l'immobilier d'entreprise.



## Un développement soutenu

Notre activité de promotion immobilière de logements a timidement débuté puis a rapidement pris de l'ampleur, soutenue par l'embellie immobilière du début des années 2000. Elle a bientôt été relayée par le développement de l'immobilier d'entreprise (activités et bureaux).

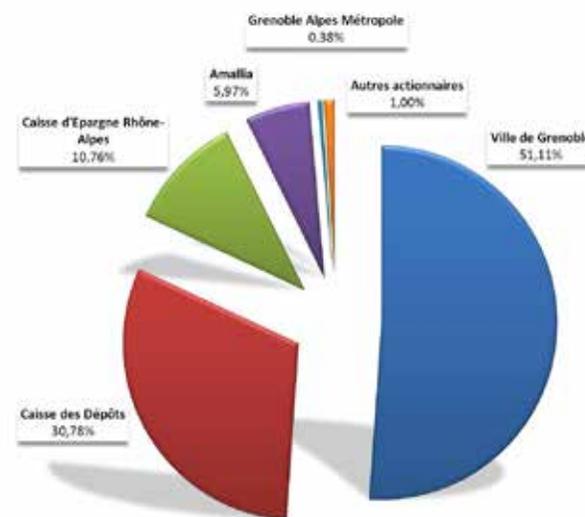
En 2013, nous avons ainsi décidé d'internaliser la commercialisation de nos biens, avec le recrutement d'un commercial, nous positionnant désormais en interlocuteur direct.

Notre activité et nos compétences pluridisciplinaires nous permettent de répondre à des projets très diversifiés et ambitieux.

Ce fort développement sur le secteur marchand nous a permis également d'accroître de manière significative notre programmation de logements sociaux et de favoriser la mixité urbaine.

## Une entreprise publique locale

Grenoble Habitat est une société d'Economie Mixte. Le capital social de la société s'élève à 10 000 000 €, réparti entre les actionnaires de la façon suivante :



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	PRÉV 2015
<b>Patrimoine</b>	<b>2 143</b>	<b>2 182</b>	<b>2 180</b>	<b>2 310</b>	<b>2 551</b>	<b>2 764</b>	<b>2 897</b>	<b>3 060</b>	<b>3 193</b>	<b>3 253</b>
<b>Programmation</b> (financements obtenus)	<b>203</b>	<b>206</b>	<b>214</b>	<b>148</b>	<b>144</b>	<b>123</b>	<b>240</b>	<b>345</b>	<b>62</b>	<b>317</b>
<b>Livraison annuelle logements locatifs</b>	<b>64</b>	<b>77</b>	<b>80</b>	<b>134</b>	<b>241</b>	<b>215</b>	<b>136</b>	<b>180</b>	<b>136</b>	<b>60</b>
<b>Livraison annuelle logements en accession</b>	<b>24</b>	<b>422</b>	<b>94</b>	<b>232</b>	<b>95</b>	<b>325</b>	<b>490</b>	<b>195</b>	<b>53</b>	<b>113</b>
<b>LIVRAISON ANNUELLE TOTALE</b>	<b>88</b>	<b>499</b>	<b>174</b>	<b>366</b>	<b>336</b>	<b>540</b>	<b>626</b>	<b>375</b>	<b>189</b>	<b>173</b>

## Les moyens financiers : une société en bonne santé

	Chiffre d'affaires global		Part du chiffre d'affaires
Exercice 2010	21 445 k€	Accession	8 406 k€
		Loyers et prestation	13 039 k€
Exercice 2011	30 669 k€	Accession	16 540 k€
		Loyers et prestation	14 129 k€
Exercice 2012	35 827 k€	Accession	21 558 k€
		Loyers et prestation	14 269 k€
Exercice 2013	31 066 k€	Accession	16 417 k€
		Loyers et prestation	14 649 k€
Exercice 2014	20 530 k€	Accession	4 723 k€
		Loyers et prestation	15 807 k€

**Grenoble Habitat est un acteur économique important : 37,9 millions d'euros injectés dans l'économie locale en 2014.**

# DES MOYENS HUMAINS

## Une équipe pluridisciplinaire

### Conseil d'Administration

Président

### Direction Générale

Directeur Général

Ressources Humaines : 2 personnes (*dont 1 alternant*)  
Communication : 3 personnes

### Direction du Patrimoine

37 personnes

Directeur du Patrimoine  
Assistante d'accueil

#### Service Economie Sociale:

- 5 personnes (*dont 1 alternant*)

#### Service Technique :

- 3 personnes (*dont 1 alternant*)

#### Service Comptable :

- 2 personnes

#### Informatique :

- 1 personnes

#### Agence Dullin :

- 15 personnes

#### Agence Abbé Grégoire :

- 9 personnes

### Direction de la Maîtrise d'Ouvrage

12 personnes

Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

#### Maitrise d'ouvrage :

- 8 personnes

#### Gestion des marchés :

- 3 personnes (*dont 1 alternant*)

### Direction administrative et financière

9 personnes

Directeur Administratif et Financier

#### Comptabilité :

- 5 personnes (*dont 1 alternant*)

#### Gestion administrative et financière :

- 2 personnes

#### Juridique :

- 1 personne

### Service commercial (accession)

2 personnes

- Responsable Commercial
- Négociateur

# GRENOBLE HABITAT : UN OUTIL D'INTÉRÊT GENERAL

# LA SOUPLESSE DE L'OUTIL SEM

## Des activités complémentaires au service des missions d'intérêt général et de la solidarité

Pour soutenir son développement et répondre davantage à la demande des Collectivités de la METRO, notamment dans le domaine d'immobilier d'entreprise, la société a diversifié ses activités.

**Erigeant un modèle économique vertueux, la totalité des profits réalisés par l'activité de promotion immobilière est réinvestie dans les missions d'intérêt général et de solidarité :**

- **production de logement social et amélioration du patrimoine locatif**
- **promotion du parcours résidentiel par la production d'accession sociale à prix quasi coutant**
- **réinvestissement dans l'Economie Sociale et Solidaire aux côtés des Collectivités**

En cela, le statut des SEM Immobilières les différencie des autres sociétés d'HLM, dont l'activité commerciale est restreinte à la seule accession sociale, par le biais de filiales dédiées.

Outils des collectivités, les SEM peuvent ainsi oeuvrer au développement de la mixité urbaine et économique.



**LA TRONCHE - Les Ancolies**

Construction de 55 logements locatifs sociaux et 57 logements en accession à la propriété

Livraison : 2009

# UN OUTIL D'INTERET GENERAL AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

Grenoble Habitat est un outil dynamique au service des Collectivités et de l'intérêt général. Notre statut de SEM nous place naturellement comme un partenaire des collectivités locales dans leur politique de logement et d'aménagement urbain.

A l'écoute des besoins et des enjeux de la commune, nous travaillons en liaisons étroites et en toute transparence avec ces services tout au long du projet de construction. La SEM est garante de l'objectif poursuivi et de la stratégie affichée par les collectivités : elle favorise la relation de confiance qui doit obligatoirement s'instaurer entre la Collectivité et les partenaires privés pour garantir le succès de l'opération et en faciliter la réalisation.

**La SEM Grenoble Habitat est garante :**

- du respect du cahier des charges de la Collectivité
- de la maîtrise et de la transparence des fonds utilisés



**Notre  
engagement :  
travailler en  
transparence  
avec les  
Collectivités**

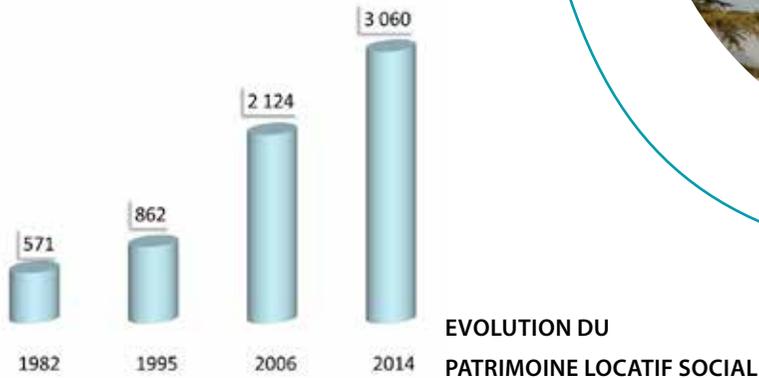
# UN OUTIL DU LOGEMENT SOCIAL

## Un savoir-faire reconnu et une capacité de développement soutenu

Grenoble Habitat possède un savoir-faire reconnu en matière de logement locatif social. Bailleur social depuis 50 ans, son ancrage local fort et son souci permanent de qualité de service garantissent une gestion de proximité efficace et réactive.

Le modèle économique de Grenoble Habitat lui permet d'investir des fonds propres dans l'entretien de son parc locatif, la réhabilitation de son patrimoine et une production soutenue de logements.

De même, Grenoble Habitat favorise le parcours résidentiel des locataires en proposant depuis 2004 de l'accession sociale à la propriété aux plafonds de prix de La Métro.



**Depuis 2006, Grenoble Habitat connaît un taux de développement de son patrimoine entre 5% et 10% annuel**

# UNE GESTION LOCATIVE DE QUALITÉ

## Une gestion de proximité sur le long terme

En tant que bailleur social, Grenoble Habitat est garant d'une construction pour l'avenir qui tient compte des besoins des futurs résidents.

### Une gestion de la résidence au plus proche des locataires.

Le patrimoine locatif est géré par le personnel de Grenoble Habitat.

Les moyens humains, placés sous l'autorité du Directeur du Patrimoine et de la Gestion Locative, affectés à la gestion et à la maintenance des logements sont les suivants :

- une gestionnaire de patrimoine, gérant les baux et toutes les questions administratives du locataire pendant la durée de son bail ;
- une conseillère en économie sociale et familiale qui accompagne les locataires en cas de difficultés sociales ou financières (notamment en cas de difficultés pour le règlement du loyer) ;
- un médiateur en contact avec tous les locataires de notre parc ;
- un surveillant technique, en capacité de diagnostiquer toute pathologie du bâtiment ;
- un responsable de la gestion de proximité, gérant la vie courante de la résidence. Il est le référent et représente Grenoble Habitat auprès des locataires et de la Collectivité pour s'assurer du bon quotidien de la résidence (fonctionnement et état d'entretien, relations entre les locataires...) ;
- un agent de gestion d'immeuble ou gardien en charge du contrôle de l'entretien courant et des contacts avec les locataires.

Fréquence de visite de la résidence par le chargé de proximité : 2 fois par mois minimum et plus en cas de besoin.

La réduction de la facture de charges pour les locataires reste une préoccupation constante des services de Grenoble Habitat.

En ce sens, la mise en location d'un bâtiment neuf est précédée d'une réunion pédagogique destinée à sensibiliser les locataires aux bons modes d'usages des bâtiments de nouvelle génération à basse consommation (ventilation nocturne, usage des occultations solaires pour le confort d'été...)

# UN ACTEUR MULTI PRODUITS ET MULTI COMPÉTENCES

## Outil de la mixité sociale et fonctionnelle

Initialement tournée exclusivement vers le logement locatif, la société intervient aujourd'hui sur toute la chaîne immobilière.

La diversité des produits et l'innovation mise en oeuvre confèrent à Grenoble Habitat une identité bien distincte et sans équivalent chez les opérateurs immobiliers.

La mise en oeuvre d'une mixité sociale et fonctionnelle au sein de nos programmes est l'un de nos objectifs principaux: nos opérations allient, pour la plupart d'entre elles, logements locatifs, accession à la propriété (sociale ou classique) et immobilier d'entreprise.

**Grenoble Habitat démontre aujourd'hui d'un large éventail de savoir-faire :**

### - Logement locatif social

Collectif

Individuel

### - Logement spécifique

Logement étudiants

Logement adapté (personnes âgées, handicap...)

Petite unité de vie

Logement d'urgence

### - Accession à la propriété

Accession sociale

Accession maîtrisée

Accession classique

### - Immobilier d'Entreprise

Bureaux

Commerces

Locaux d'activité

### - Equipements et Bâtiments d'activités spécifiques

Equipement public (Ecoles...)

Spécifique (Data Center)

Economie Sociale et Solidaire (ARTIS à

Fontaine)

## Construire des opérations remarquables

### **Notre expérience sur des projets emblématiques en entrée de ville ou de quartier :**

Grenoble Habitat est intervenue sur d'importants projets de structuration d'entrées de la Ville de Grenoble tels que Quai de la Graille, Pont Carpin / Flandrin ou encore Catane.

A l'échelle des quartiers, Grenoble Habitat a réalisé, en collaboration avec la Ville de Grenoble et l'Atelier Christian de PORTZAMPARC, l'aménagement de l'un des îlots phares situés aux franges du Quartier Europole, le long de son axe principal. Le Carré des Arts, rue Pierre Sépard à Grenoble est une opération exemplaire sur le plan architectural et urbain.

Sur l'EcoQuartier de Bonne, deux de nos quatre opérations sont situées en entrée de quartier (îlot M et N). Par ailleurs, le programme CHORUS, à l'angle des rues Hoche et Agutte Sembat à Grenoble, est un véritable trait d'union entre le centre-ville et le nouveau quartier de Bonne.

Enfin, l'opération des « Jardins de la Baume » à Seyssins, au contact du terminus du tram et sur un site promontoire, témoigne déjà de tous les attributs d'une belle réussite sociale et urbaine.



## FONTAINE - ARTIS

3 700 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux d'activité

Livraison : 2007



## Prendre en charge des projets urbains complexes

La diversité de ce positionnement, à la fois sur le secteur locatif et sur le secteur marchand, permet de répondre aux souhaits multiples des Collectivités, axés sur la mixité de produits et de peuplement.

Par ce positionnement sur le vecteur économique et la démonstration de sa capacité à traiter des projets parfois atypiques (sur lesquels les opérateurs privés hésitent à se positionner), Grenoble Habitat est progressivement apparue comme un opérateur reconnu à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (la Métro), ce qui a justifié l'entrée de cette dernière dans le capital et au Conseil d'Administration.

Les projets de promotion immobilière, qu'il s'agisse de logement ou d'immobilier d'entreprise, généralement réalisés dans le cadre de SCI, permettent à GRENOBLE HABITAT d'oeuvrer avec un partenaire privé. Son statut de SEM lui permet de répondre à tout type de contrat : VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), CPI (Contrat de Promotion Immobilière)...

### REpondre aux besoins spécifiques des collectivités

#### Quelques exemples :

- [Maintenance de la DRIRE sur la Ville de Grenoble](#)

La première construction en immobilier d'entreprise, en 1998, a été lancée à la demande de la Ville de Grenoble qui souhaitait maintenir la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement) sur son territoire, alors que, par défaut de locaux satisfaisants, elle projetait de déménager en périphérie. Le bâtiment accueille également le siège actuel de Grenoble Habitat.

- [Réalisation de la première Maison de l'Autonomie à Europole](#)

Grenoble Habitat a su répondre à la demande du Département de l'ISERE qui souhaitait rassembler dans une Maison de l'Autonomie l'ensemble des Services dédiés aux handicaps (personnes handicapées et personnes âgées). Le Département a exprimé le besoin d'une construction rapide : Grenoble Habitat a alors proposé d'intégrer ce projet dans un programme plus vaste (11 000 m<sup>2</sup> au total) réparti entre le CG38 pour la Maison de l'Autonomie et un volet complémentaire d'immobilier de bureaux. Cette construction s'est déroulée sur 15 mois et a été livrée en 2008 permettant au Département de l'Isère d'ouvrir la première Maison de l'Autonomie en France.

- [Travailler sur le volet de l'Economie Sociale et Solidaire : l'Hôtel d'Entreprise Artis à Fontaine](#)

Sur le registre de l'Economie Sociale et Solidaire, Grenoble Habitat est intervenu par exemple en qualité de porteur de projet, à la demande de la METRO en réhabilitation d'une friche industrielle urbaine à Fontaine pour la requalifier en Hôtel d'Entreprises d'Insertion. Ce projet est destiné à faire cohabiter des entreprises d'insertion par l'emploi et des entreprises traditionnelles, de manière à favoriser l'essaimage. La gestion en est aujourd'hui assurée par Grenoble Habitat.

## Une expérience en terme de qualité environnementale

Grenoble Habitat capitalise aujourd'hui un solide savoir-faire en matière de Haute Qualité Environnementale appliquée au domaine de l'immobilier. Nous avons ainsi réalisé des projets au sein de véritables Eco-quartiers (ZAC de Bonne, ZAC Blanche Monier sur Grenoble, AFU de Pré Nouvel à Seyssins, ZAC Pré au Crêt à Eybens).

**Tous nos projets et réalisations s'inscrivent désormais dans un cadre de Développement Durable avec un triple objectif :**

- **l'intégration des projets dans leur environnement ;**
- **la baisse de consommation énergétique des bâtiments ;**
- **la maîtrise des charges de nos locataires ou nos acquéreurs.**

Toutes nos constructions neuves respectent depuis plusieurs années une démarche de Haute Qualité Environnementale et atteignent un niveau de performance élevée. Dès 2008, l'intégralité de notre production (locatif et accession) atteignait le niveau THPE (Très Haute Performance Energétique). Depuis 2010, notre niveau de référence est le label BBC (Bâtiment Basse Consommation – labélisé EFFINERGIE).

La plupart des programmes ont été inscrits dans le cadre du dispositif QEB de la Région Rhône-Alpes (Les Jardins de la Baume à Seyssins, ZAC Blanche Monier à Grenoble, ZAC Pré au Crêt à Eybens...)

La Qualité Environnementale passe aussi par l'accompagnement et la sensibilisation des habitants sur les bonnes pratiques et la prise en compte de l'environnement dans la façon d'« habiter » son logement. Des animations, des supports de communication et de la sensibilisation sont aujourd'hui mis en place, en partenariat avec des associations locales.

## Réalisation d'opérations de renouvellement urbain

**Grenoble Habitat intervient notablement dans des opérations de renouvellement urbain.**

Grenoble Habitat s'est ainsi engagé aux côtés des Collectivités sur des interventions conséquentes dans les quartiers Teisseire et Mistral (dont notamment l'opération locatif/accession/équipement «Les Dominos», lauréat du Prix de l'Habitat Durable de la Biennale 2008).

Grenoble Habitat est également déjà intervenu à plusieurs reprises sur la ZAC Vigny Musset, notamment en réalisant le « Jardin Lumière » (Prix des Habitants de la Biennale 2006).





G R E N O B L E  
**H A B I T A T**



Grenoble Habitat  
44, avenue Marcelin Berthelot  
38100 Grenoble  
Tél. 04 76 33 47 20

[www.grenoble-habitat.fr](http://www.grenoble-habitat.fr)