



# RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE 2025

SDH 

---

Groupe ActionLogement

# Sommaire

## LA SDH

Le mot des actionnaires .....	4
Chiffres clés .....	6
Qui sommes-nous ?.....	7
Modèle d'affaires .....	8
Inspir'2030 .....	10
Une année au plus près des territoires .....	12

## GOUVERNANCE

Gouvernance et relations aux parties prenantes .....	14
---	----

## ÉCONOMIE DURABLE

Contribuer à une économie durable .....	18
---	----

## ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

Promouvoir l'équilibre social des territoires .....	24
---	----

## ENVIRONNEMENT

Agir pour l'environnement .....	30
---------------------------------	----

## RESSOURCES HUMAINES

Valoriser les ressources humaines .....	34
---	----

GLOSSAIRE .....	38
-----------------	----

ANNEXES .....	39
---------------	----

Le Domaine  
des Saules Blancs  
Meylan  
©Cogedim

Plain'itude - Pont de cheruy  
Michael Cordeiro Architecte  
©Actifi



Marie-Hélène  
**PONS - PURICELLI,**  
PRÉSIDENTE



Patricia **DUDONNÉ,**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL

## 2025, à la croisée des chemins

2025 a marqué un début de ralentissement dans le rythme de la production neuve et de la réhabilitation, après les impacts du PIV, les acquisitions en VEFA réalisées dans le cadre de l'AMI 30 000, les volumes importants des chantiers du NPNRU ou de réhabilitation des groupes avec des étiquettes F&G.

Paradoxalement, alors que les chiffres globaux de production du logement social restent globalement en deçà des attentes, nous avons en effet ces dernières années agrégé, livré et réhabilité plus que ce qui constitue notre rythme classique. Nos objectifs diminuent à présent. Nous devons trouver un point d'équilibre entre la nécessité de continuer à produire pour répondre aux besoins de logement, décarboner pour répondre aux enjeux environnementaux, tout en tenant compte d'une capacité d'action financière amoindrie.

Nous n'anticipons pas pour autant une baisse d'activité drastique. Le ralentissement, étant donné la durée de nos cycles de production, se fera progressivement, sans répercussion sur les effectifs.

C'est aussi une opportunité. **Améliorer le service rendu à nos clients, innover pour la transition environnementale, participer à la création de nouvelles filières, exige de sortir des chemins tout tracés qu'imposent des rythmes soutenus.**

Pour répondre aux défis qui sont les nôtres, il faut renouer avec ce qui fait l'ADN du logement social : l'innovation. Les diminutions de volume donneront de l'espace pour travailler sur toutes ces dimensions.

**Aujourd'hui, plus de 64 % de notre parc affiche une étiquette A, B ou C.**

C'est une immense fierté de constater jour après jour les progrès concrets réalisés dans la décarbonation de notre parc.

Nous innovons sur le neuf avec par exemple le réemploi de béton issu de démolition pour diminuer l'extraction de nouvelles ressources. Nous intégrons la prise en compte de la biodiversité en phase étude de nos chantiers. Nous nouons des partenariats pour

réemployer ou recycler les éléments issus de nos chantiers.

Nous avons des enjeux sur la composition du mix énergétique, avec de fortes attentes pour intégrer des ENR qui permettent de maîtriser les coûts dans la durée pour nos locataires tout en réduisant l'empreinte carbone.

Nous déployons des projets de renaturation, d'autoconsommation mais nous travaillons également sur l'aller-vers, l'inclusion, les parcours résidentiels. Il y a tout autant de défis à relever sur la gestion locative et l'exploitation du patrimoine, pour adapter nos modes de faire à des clients dont les habitudes et les besoins évoluent, que sur les aspects plus techniques de notre métier. Et c'est là aussi notre force : l'innovation naît aussi dans les pratiques du quotidien, dans la capacité des équipes à trouver des solutions concrètes sur le terrain, qui deviennent ensuite des processus intégrés à notre quotidien.

Nous voulons affirmer notre force dans le montage de projets singuliers, inclusifs, comme nous avons pu le faire cette année en livrant le Strato à Voiron et comme nous le faisons plus globalement sur des projets seniors et handicap en cours.

Certes, le contexte économique et politique reste incertain, alors que s'ouvre avec 2026 la dernière année pleine du quinquennat, dans un contexte international troublé.

Nous avons démontré cette année avec rigueur notre capacité à améliorer nos résultats financiers et à tenir le cap, sans sacrifier à la qualité ni au bien-être de nos collaborateurs. Notre activité a continué à créer de la valeur pour le territoire, pour les entreprises et pour les habitants.

Nous continuerons à faire notre part et porter notre voix pour contribuer à notre mission d'intérêt général et loger celles et ceux qui ont besoin de nous.

édito

Frédéric **CARRÉ**,

PRÉSIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION  
D'ACTION LOGEMENT  
IMMOBILIER

Perspective  
Organic - Meylan  
©Imaprim



## LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

### Des engagements tenus !

Les filiales d'Action Logement Immobilier, dans une conjoncture morose marquée par l'instabilité, ont su, en 2025, mener à bien une stratégie ambitieuse de production et de réhabilitation pour répondre aux besoins des salariés des entreprises. Un chiffre résume cette mobilisation : près de 45 000 logements mis en chantier, dans tous les territoires de la France hexagonale et ultramarine, au plus près des bassins d'emploi.

Animées par un volontarisme sans faille au service de leur mission d'utilité sociale et portées par une volonté d'innover pour proposer des solutions logement toujours plus durables, les filiales immobilières de notre groupe paritaire développent leurs savoir-faire, en partenariat sur le terrain avec l'ensemble des acteurs économiques.

Leur objectif partagé est de mettre en place une offre toujours plus complète, toujours plus agile et répondant tant aux exigences environnementales qu'aux mutations sociétales : logements familiaux, logements en accession sociale, résidences pour salariés en mobilité ou en formation, hébergements pour jeunes actifs ou saisonniers...

En 2026, Action Logement Immobilier va confirmer cette trajectoire. Je sais pouvoir compter sur l'engagement de chacune et chacun des 17 000 collaborateurs d'Action Logement Immobilier et je connais la détermination de nos filiales pour proposer une qualité de service exemplaire aux salariés des entreprises. Toutes et tous, collaborateurs, équipes dirigeantes et administrateurs bénévoles, sont les artisans méticuleux de notre réussite collective, facteur de cohésion sociale.

Ensemble, poursuivons avec audace notre action pour le logement abordable des salariés !

*Bonne lecture*



Didier **BRUNO**,  
MEMBRE DU DIRECTOIRE EN  
CHARGE DE LA BANQUE DU  
DÉVELOPPEMENT  
RÉGIONAL

### CAISSE D'EPARGNE RHÔNE-ALPES Un partenaire durable au service du logement en région

Partenaire durable des acteurs du logement, la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes est un actionnaire de long terme, à la fois aux côtés de la SDH et d'Action Logement. Cet engagement s'inscrit dans une vision partagée : contribuer concrètement au « mieux loger » sur nos territoires, en répondant aux besoins croissants en logements abordables et de qualité.

Acteur incontournable de l'immobilier en région, la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes mobilise son expertise pour accompagner l'ensemble de la filière. Notre connaissance fine des enjeux locaux, alliée à un ancrage territorial fort, nous permet d'apporter des solutions adaptées aux réalités économiques et sociales de chaque projet.

En 2025, nous avons mené avec la SDH plusieurs projets visant d'une part à faciliter l'accession à la propriété, et d'autre part à développer son patrimoine en logements intermédiaires. Ces dispositifs constituent des réponses concrètes aux parcours résidentiels et à l'accès au logement pour le plus grand nombre.

**Banque régionale coopérative**, la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes réaffirme ainsi son rôle d'acteur responsable, engagé durablement aux côtés des bailleurs sociaux et des habitants de la région, **pour un impact local**.



Jean-Michel **JAFFRIN**,  
PRÉSIDENT DE SAFILAF

### SAFILAF

Au terme de la 3<sup>ème</sup> année de crise immobilière, les maîtres d'ouvrages font face à des choix stratégiques entre attentisme, adaptation et transformation. L'enjeu est identique pour nos deux sociétés : comment poursuivre notre engagement en faveur du logement, comment dessiner les contours d'un nouveau modèle de développement immobilier ?

Dans cet instant de contraction du marché, SDH et SAFILAF ont renforcé en 2025 leurs échanges afin de développer des opérations mixtes, ou d'accroître la diversité de produits au sein d'un même projet : la traditionnelle part sociale a laissé place à la « part bloc » rassemblant diverses offres de logements sociaux.

Mais au-delà, c'est bien une nouvelle évolution de notre collaboration qu'animent nos équipes, certaines que notre histoire commune doit être le socle de projets renouvelés répondant à la fois aux problématiques de logements de ménages salariés et à celles de la qualité d'usages dans un environnement contraint par des enjeux économiques, sociaux et climatiques.

C'est ce partenariat siglé SDH et SAFILAF que nous entendons mettre en avant auprès des exécutifs locaux renouvelés en 2026... Voilà qui augure de nouveaux et d'ambitieux projets !

## EN CHIFFRES



Nombre de logements  
**24 044**

## DONT :



**97,4 %**  
logements  
locatifs **familiaux**  
et incluant  
**1 599**  
logements  
**adaptés seniors**



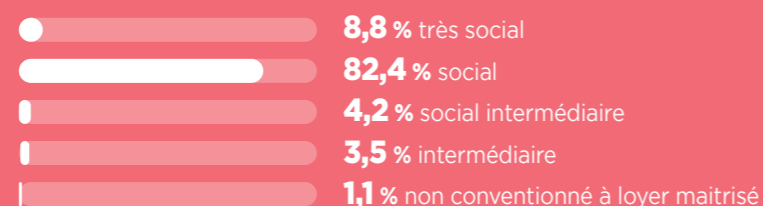
**573**  
logements **étudiants**



**1 786**  
équivalents logements

Présents sur  
**175 communes**

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



**20 %** de logements situés en Quartiers prioritaires Politique de la Ville

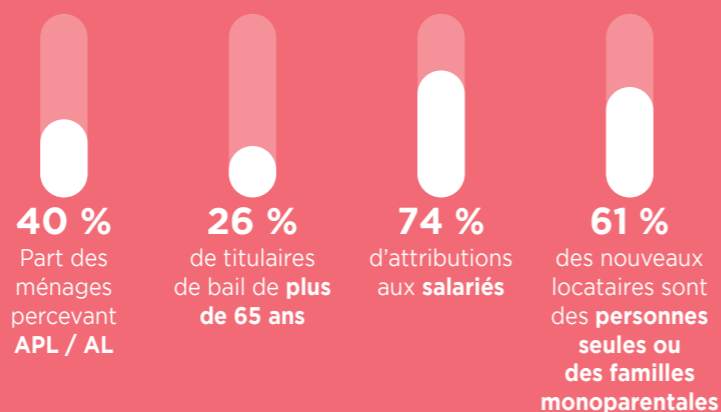
## PRODUCTION &amp; PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

**1 214** logements neufs livrés  
dont **190** en accession sociale et bail réel solidaire

**182,95 M€**  
Chiffre d'affaires

## NOS LOCATAIRES

Nombre de personnes logées : **49 134**



**389 collaborateurs**

## QUI SOMMES-NOUS ?

## RAISON D'ÊTRE

*Fortés de notre ancrage local et de notre engagement RSE, nous contribuons au développement durable des territoires en favorisant le lien entre l'emploi et le logement. Nous mobilisons notre expertise et notre capacité d'innovation technique et sociale au service de nos clients.*

## NOS VALEURS

- ▶ Solidarité
- ▶ Professionnalisme
- ▶ Respect
- ▶ Ambition

## NOTRE PACTE D'ACTIONNAIRES



ACTION LOGEMENT IMMOBILIER



SAFILAF



CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE-ALPES

## UNE ENTREPRISE ANCRÉE DANS LES TERRITOIRES

Créée en 1948 sous l'impulsion d'industriels grenoblois pour répondre au besoin en logement de leurs salariés, la SDH reste fidèle à son ambition initiale : favoriser le logement des salariés et accompagner le développement économique du territoire.

## UN ACTEUR MAJEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN ISÈRE

Entreprise sociale pour l'habitat (ESH), la SDH intervient sur 175 communes du département de l'Isère. Elle administre un parc de 24 044 logements et assure l'hébergement de 49 134 personnes. En tant que filiale du groupe Action Logement, elle porte une mission d'intérêt général consistant à loger les ménages n'ayant pas accès au marché immobilier privé, en particulier les salariés aux revenus modestes.

Elle s'appuie sur l'expertise de ses 389 collaborateurs et occupe une place centrale dans le paysage du logement en Isère. Attentive aux besoins des territoires, elle développe et gère un parc immobilier reconnu pour sa qualité et la diversité de son offre : logements locatifs sociaux, logements intermédiaires sous la marque SD'up!, logements étudiants sous la marque Yellome, logements inclusifs ainsi que des logements en accession sociale commercialisés par SD'access.

Depuis 2019, avec la création de SD'SOL, la SDH propose également des logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

## UN CONSEIL D'ADMINISTRATION GUIDÉ PAR LES ENJEUX DU TERRITOIRE

Depuis 2019, Action Logement Immobilier est devenu l'actionnaire majoritaire de la SDH, dans le cadre d'un pacte d'actionnaires auquel participent également la SAFILAF et la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes. Les membres du conseil d'administration sont issus des partenaires sociaux. Sa composition est complétée par des représentants du Conseil départemental de l'Isère, de Grenoble-Alpes Métropole, de la Communauté d'agglomération du Pays voironnais, par trois représentants des locataires, ainsi que par la Ville d'Échirolles et la Ville de Saint-Martin-d'Hères en qualité de membres associés.



Grand pique nique HLM

## MODÈLE D'AFFAIRES



RECETTES



DÉPENSES

### LA GESTION LOCATIVE

- Loyers

### LA VENTE DE LOGEMENT

- La vente HLM
- L'accession sociale

### LE SYNDIC

- Honoraires



### LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Maîtrise d'ouvrage directe : construction de logements
- Vente en Etat de Futur Achèvement : achat de logements à des promoteurs

### L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS

- Entretien
- Maintenance
- Réhabilitation

### COÛTS DE GESTION

- Masse salariale
- Impôts
- Intérêts



RECETTES



DÉPENSES

## CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT



24 044  
logements



49 134  
personnes logées



389  
collaborateurs



175  
communes

## UNE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

*Construire et entretenir un patrimoine durable, loger les actifs et les familles modestes*

### ENJEUX

Les enjeux constituent les axes de notre projet d'entreprise Inspir'2030

- Répondre à l'évolution des besoins de logement en Isère, prioritairement en direction des salariés
- Contribuer à la création de valeur sur le territoire isérois
- Améliorer la qualité du service rendu à nos clients
- Agir pour l'environnement et la transition énergétique
- Développer la performance au travail dans un objectif de symétrie des attentions

### RISQUES

- **Climatiques et environnementaux** : vagues de chaleur, inondations, sismiques
- **Économiques** : hausse des coûts de la construction et des matières premières, crise du marché immobilier, précarisation des locataires, accès au foncier
- **Politiques et réglementaires** : évolutions législatives et réglementaires, situation géopolitique

### OPPORTUNITÉS

- **Économiques** : baisse du taux du livret A, stabilisation des taux pour les accédants
- **Environnementales** : économie circulaire, innovation dans les matériaux, réhabilitations ambitieuses



Visite de collaborateurs SDH sur le territoire Ouest

### TERRITOIRE

L'Isère

### ENVIRONNEMENT

**56 M€** investis dans l'amélioration et la réhabilitation thermique du patrimoine

**64,1 %** de logements classés A, B ou C

**28 %** de logements raccordés au réseau de chauffage urbain

### ÉCONOMIE

**182,9 M€** de chiffre d'affaires

**74 %** de nouveaux baux signés par des salariés

**22 745** heures d'insertion

### SOCIALE ET SOCIÉTALE

**2 045** baux signés

**58** locaux mis à disposition d'associations

**20 %** de logements en QPV

### RESSOURCES HUMAINES



**+ de 80** métiers



**89/100** index égalité femme / homme

**11 187** heures de formation

## INSPIR'2030

### UNE ANNÉE POUR ENCLENCER LES TRANSFORMATIONS

#### Répondre à l'évolution des besoins de logement en Isère, prioritairement en direction des salariés

Quelques exemples d'actions :

- consolidation d'indicateurs pour suivre les attributions et ventes aux salariés,
- 152 adaptations de logement senior et handicap grâce à une organisation interne améliorée,
- déploiement d'objectifs de construction neuve territorialisés par bassin d'emploi et EPCI dans la programmation.

#### Contribuer à la création de valeur sur le territoire isérois

Quelques exemples d'actions :

- programmation des travaux thermiques sur toutes les étiquettes E réalisée ou à l'étude,
- obtention des avances de phase Ic Energie 2028 sur nos opérations en MOD,
- mise en place d'un partenariat pour développer un béton bas carbone qui utilise des gravats de béton de démolition.

#### Améliorer la qualité du service rendu à nos clients

Quelques exemples d'actions :

- organisation d'une formation culture client test auprès de 20 managers,
- réussite de l'audit de renouvellement Livia®,
- déploiement d'animations par petit groupe pour partager le glossaire de la culture client.

#### Agir pour l'environnement et la transition énergétique

Quelques exemples d'actions :

- lancement de la réflexion autour du projet de construction en MOD d'un projet pilote « bas carbone »,
- mise en place d'un territoire test avec lieu de stockage pour le réemploi de matériaux,
- organisation d'un défi de tri des archives numériques en interne.

#### Développer la performance au travail dans un objectif de symétrie des attentions

Quelques exemples d'actions :

- déploiement d'outils numériques de gestion de projets en équipe et diffusion de bonnes pratiques,
- organisation d'événements pour parler du handicap au travail, mobilisation autour d'octobre rose,
- co-construction et déploiement d'une charte du bien-vivre en open-space, élaboration du GPS du manager.



Cécile **MORISSEAU**,  
DIRECTRICE RESSOURCES  
ET TRANSFORMATION,  
EN CHARGE DE  
LA COORDINATION  
D'INSPIR'2030.

*Cette année, nous avons choisi pour chaque thème de mettre une énergie particulière sur une action clé afin de donner un coup d'accélérateur à certains sujets. Les équipes ont ainsi pu expérimenter au sein d'un projet ou d'un territoire, pour un changement d'échelle en 2026 ! Les difficultés rencontrées ont été l'occasion de redéfinir des cibles ou encore de mieux évaluer les moyens nécessaires pour avancer.*



### NOTRE ENGAGEMENT Responsabilité sociétale des entreprises

Depuis 2005, la démarche RSE constitue un pilier du développement de la SDH et s'inscrit pleinement dans ses orientations stratégiques. Consciente de la valeur qu'elle apporte à l'activité, l'entreprise décline ces principes dans l'ensemble de ses actions et à tous les niveaux de son organisation. La RSE fait désormais partie intégrante de la culture d'entreprise.

Elle permet d'être dans une démarche d'anticipation des attentes de nos parties prenantes et de prévenir les risques grâce à une analyse approfondie de l'activité et à l'évaluation de ses impacts sur l'écosystème. Les sujets prioritaires sont ainsi inscrits au cœur du projet d'entreprise Inspir'2030.

En 2025, le label RSE Engagé a été renouvelé au niveau Exemplaire, pour la troisième fois consécutive, attestant de la constance et de la profondeur de l'engagement de la SDH en matière de responsabilité sociétale. Le niveau de performance atteint correspond au degré le plus élevé de maturité RSE.

Sur le volet de la production neuve, l'implication des équipes a été reconnue par la reconduction de la certification CERQUAL NF HABITAT HQE, confirmant le niveau de maturité M3. Par ailleurs signataire du code de conduite européen pour un habitat responsable, la SDH est membre de la communauté Ethis, une plateforme d'information et de services dédiée à l'accompagnement des acteurs du logement social et de leurs partenaires dans leurs démarches RSE.

Découvrez notre démarche responsable sur :

[ethis-habitat.org](https://ethis-habitat.org) > communauté.



Atelier écogestes

# UNE ANNÉE *au plus près des territoires*

## TERRITOIRE *Nord Isère*



**Une animation conviviale et éco-responsable avec les habitants de la résidence « La Pinta » de Villefontaine.** Réalisée en partenariat avec France Nature Environnement et le Pimms médiation Isère.



**Inauguration de la résidence réhabilitée « Le Triforium » à l'Isle d'Abeau** (124 logements) et des nouveaux aménagements du quartier St Hubert Les Remparts.

## TERRITOIRE *Ouest*



**Inauguration du « Strato »,** projet d'habitat senior et inclusif qui s'inscrit dans le développement du **nouveau quartier Rossignol-République de Voiron** (69 logements dont 8 inclusifs et 30 BRS adaptés aux seniors).



**Fin de la réhabilitation énergétique de la résidence « La Gérifondière » à Vinay,** désormais classée en étiquette DPE C (DPE F auparavant).

## TERRITOIRE *Métro Centre Nord*



Visite de fin de chantier de la **réhabilitation des « Tours Dodero », à Grenoble** (186 logements, Village Olympique)



**Inauguration de 21 logements** dont 9 logements intermédiaires commercialisés par notre marque SD'up au sein de la **résidence « Les Hauts du Château » à Poizat.**

## TERRITOIRE *Sud et Est*



**Plantation de notre première micro-forêt en résidence** (500 m²) au cœur de la résidence **« Le Coisetan » de Pontcharra.**



**Pose de la première pierre de la résidence « L'Arpette » de Pontcharra,** première résidence du futur écoquartier Les rives du Bréda à l'emplacement de l'ancienne tour Bayard E.

## TERRITOIRE *Métro Centre Sud*



**Pose de la première pierre de la résidence « Les Pionnières » de Pont de Claix** sur l'ancien site industriel « Rhodia ».



**Pose de la première pierre du projet « Connexions » à Echirolles** qui comptera 36 logements intermédiaires au cœur d'un projet d'envergure sur une ancienne friche industrielle.

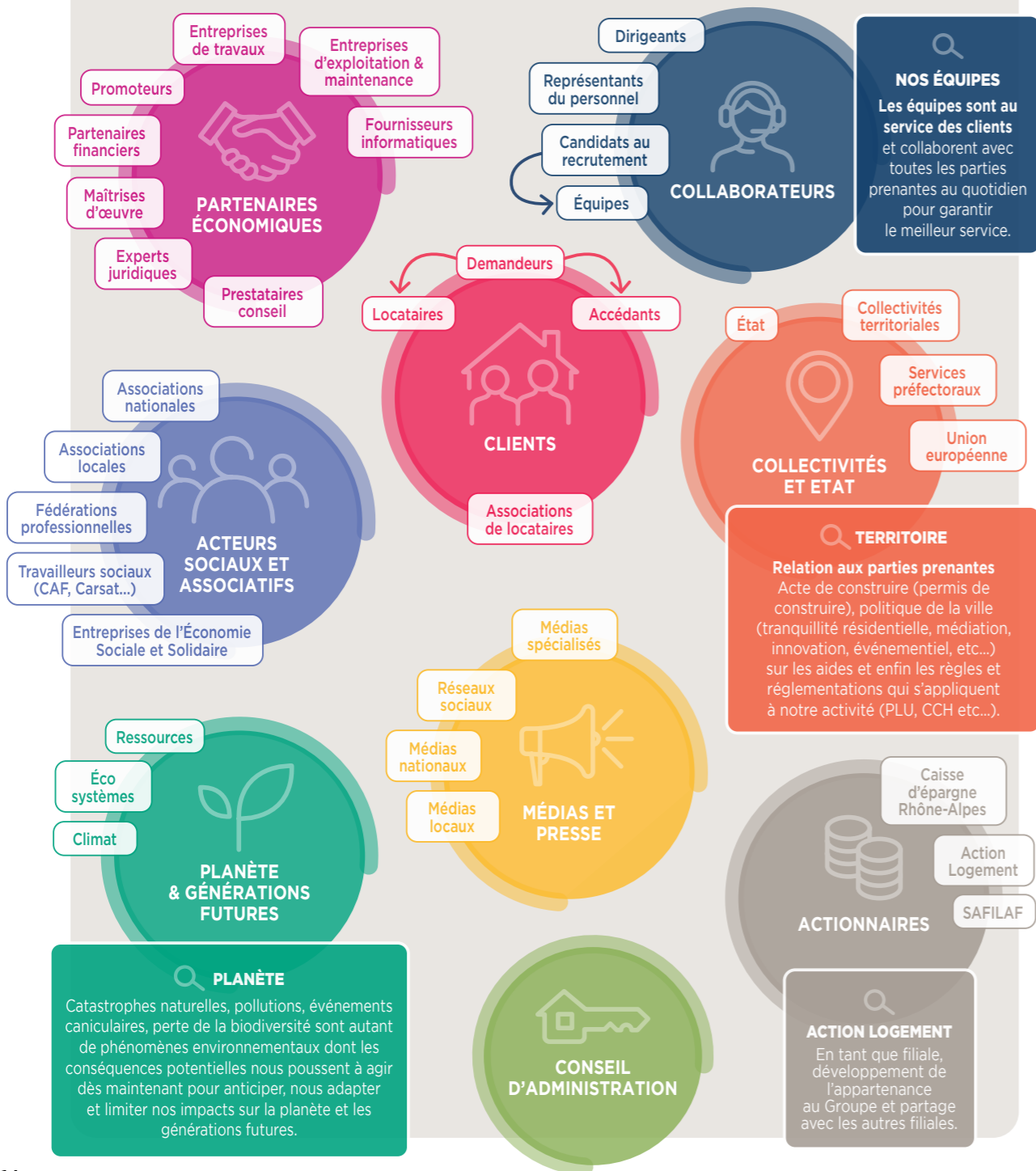


Tour Dodero, Village Olympique à Grenoble ©Atelier Paris

# Gouvernance



## CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES



### UNE GOUVERNANCE RENOUELÉE

Le 18 février, le conseil d'Administration de la SDH a voté le renouvellement du mandat de Patricia DUDONNÉ à la Direction Générale pour une durée de 3 ans.

« Les 3 années à venir seront clés pour notre entreprise et notre secteur, avec de nombreux défis à relever sur le développement mais aussi sur l'adaptation et la lutte contre le réchauffement climatique. Je remercie les membres du Conseil d'Administration pour leur confiance renouvelée. Je sais pouvoir compter sur l'engagement des collaborateurs et de l'équipe de direction pour ces 3 prochaines années, de même qu'ils savent pouvoir compter sur le mien. »

Le 16 décembre 2025, les membres du conseil d'administration de la SDH ont élu **Marie-Hélène PONS - PURICELLI Présidente de la SDH**. Présidente de l'entreprise SOGICS spécialisée dans le génie climatique, elle est également vice-présidente de la Fédération BTP Isère.

Elle succède à **Nelly ALLARD** qui a démissionné de son mandat le 31 octobre 2025.



Inauguration de la nouvelle salle de créativité avec nos collaborateurs

### UN DIALOGUE CONSTRUCTIF AVEC LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Dans le cadre des 4 réunions de CCL, la SDH a pu échanger sur de nombreux sujets autour des enjeux de qualité de service ou encore d'attribution. Au travers d'une version synthétique de l'atelier présenté en interne sur le thème de l'offre et la demande de logement, les représentants ont pu se familiariser avec l'aspect moins visible de l'activité pour le locataire, le développement de l'offre et les critères d'implantation.

Dans un contexte de régularisations de charges parfois tardives, le service charges se mobilise pour organiser sur demande des réunions de contrôle des charges avec les associations de locataires. Ce dialogue est essentiel : le besoin de transparence autour du coût de l'énergie et des contrats est d'autant plus fort que les coûts se sont envolés ces dernières années, malgré l'attention accrue portée à la maîtrise des consommations de chauffage (températures de consigne, réhabilitation des logements éconergivores...).

### UNE NOUVELLE ÉQUIPE D'AUDITEURS INTERNES

En 2025, La Direction Qualité et Contrôle interne a mis en place une équipe d'auditeurs internes occasionnels. 5 auditrices ont été sélectionnées et formées. Elles ont réalisé leurs premiers audits. Cet exercice, nouveau pour la SDH, permet d'accroître le nombre d'audits et d'améliorer les échanges entre services. Il apporte également de nouveaux regards en associant à ces sujets des personnes issues du terrain, avec des expériences complémentaires. Un premier bilan sera réalisé en fin d'année 2026.

### EN CHIFFRES

L'activité du service relation client

**54 960**  
demandes

**196 945**  
appels / an

**77%**  
satisfaction globale



Anne-Sophie **DORÉE**,

PILOTE DE L'AXE 3  
D'INSPIR'2030.

*Améliorer  
la qualité  
du service rendu  
à nos clients*

**FOCUS PROJET D'ENTREPRISE**

*Développer une culture client commune  
en s'appuyant sur la communauté managériale*

Pour mettre en place une culture client partagée et adaptée, il faut partir d'une définition et de valeurs communes - travail réalisé en 2022. Il faut ensuite des ambassadeurs, qui seront des moteurs du changement : nous avons fait le choix de nous appuyer sur les managers, qui ont par définition un rôle d'accompagnement de leurs collaborateurs. En 2025, grâce à notre partenaire « Théâtre à la Carte », qui a su proposer un contenu adapté, mélangeant théorie et pratique théâtralisée, nous avons créé et testé une formation dédiée avec un panel de managers. Cette session pilote a permis de récolter des retours constructifs de la part des participants en vue d'un déploiement plus large en 2026.

Nous avons également expérimenté différents types d'animations ludo-pédagogiques ouvertes à tous sur des temps informels (quiz, cocottes, ateliers culture client pour les nouveaux arrivants, etc.). C'est important d'impulser des manières différentes de parler de la thématique et rendre concrets ces concepts, ça permet d'aligner progressivement les équipes sur les attentes de nos locataires et leur donne des clés pour répondre aux demandes de manière plus autonome, dans le respect du cadre réglementaire.



Matinée manager  
convention  
du personnel

**Proposer de nouveaux  
modes de contact,  
pour mieux répondre  
aux demandes des clients**

Depuis plusieurs années, la SDH utilise le chatbot de MonLogement.ai, généré par IA et accessible depuis le site internet. Initialement mis en place pour répondre à des demandes d'information simples hors horaires d'ouverture (43 % des échanges en 2025), le canal a peu à peu pris une place hybride, avec un nombre d'utilisation en augmentation également sur les heures les plus chargées pour notre service de relation client.

15 765 messages ont été échangés, à 68 % pour des demandes administratives. En 2026, les progrès de l'IA le rendent plus conversationnel et multilingue. En prenant en compte son usage dans le cadre plus global du traitement de la demande, la SDH ambitionne également de mieux travailler sa connexion avec les autres outils, pour éviter les répétitions et tendre vers une réponse la plus complète possible.

Dans l'idée également d'arriver à répondre aux demandes de façon plus précise, le pôle technique du service relation clients a expérimenté sur le dernier trimestre Apizee, une solution d'aide au diagnostic en visio. Lors d'un appel pour signaler un dysfonctionnement technique, le conseiller peut démarrer avec l'accord du locataire un appel vidéo qui lui permet de constater directement le désordre signalé et de qualifier plus précisément le problème et l'urgence du traitement. Les images sont enregistrées dans la demande du locataire et accessibles ensuite à toute personne intervenant dans le traitement.

Atelier offre et demande  
de logement



**2025 : une année charnière  
pour notre labellisation Livia®**

2025 a été l'aboutissement d'un cycle de 3 ans pendant lequel la mobilisation de tous, collaborateurs, managers, directeurs a été essentielle. **Le bilan de l'audit de renouvellement de Livia® est positif, plusieurs points forts** ont été soulignés par l'auditeur. Nous n'avons eu **aucune non-conformité, seulement quelques points de vigilances et pistes de progrès** que nous avons d'ores et déjà pris en compte et intégrés dans notre plan d'actions d'amélioration. 13 points forts sont ressortis qui mettent en avant notamment le travail effectué sur la symétrie des attentions® ou encore les formations internes en lien avec les engagements du label.

Les axes de progrès cités nous donnent des pistes pour l'avenir, comme le démarrage d'une réflexion autour de nos irritants ou encore la formalisation, dans notre culture client, des postures attendues. Cette réussite est celle de tous les collaborateurs quel que soit leur rôle dans l'entreprise. C'est le fruit d'un engagement régulier, de long terme, des acteurs de la qualité des services et de la relation clients.



**Un taux de décrochés impacté par  
une série d'incidents.**

Lors de la période 2024/2025, des pannes de chaudières couplées à des difficultés de personnel chez les prestataires en charge des contrats de maintenance ont généré une situation compliquée pour les équipes comme pour les locataires. La multiplication des appels au standard pour un même problème du fait de l'incapacité temporaire des entreprises à intervenir, a provoqué une dégradation forte du taux de décrochés sur les trois premiers mois de 2025.

En réaction, la période de chauffe 2025/2026 a été préparée dès le printemps 2025 : avec les prestataires pour mieux organiser les entretiens préventifs, avec des locataires pour qu'ils aient les bons réflexes de test avant l'hiver, puis dans l'organisation pour suivre toutes les situations, mobiliser les prestataires, et intervenir dès que les délais s'allongent. Les premiers indicateurs montrent le succès de cette approche transverse.

# Économie Durable

CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

Résidence Joséphine Baker  
St Martin d'Hères  
©Ateliers a+ et Métis architecte



## LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE JOSÉPHINE BAKER POUR LE CROUS DE GRENOBLE

Le 25 août 2025, la SDH a remis les clés de la Résidence Joséphine Baker aux équipes du CROUS Grenoble Alpes, après 14 mois de travaux.

C'est la fin d'un chantier d'envergure porté avec l'ensemble des équipes du groupement constitué pour l'occasion, dont SDE était le mandataire.

Par son ampleur, la qualité du partenariat et les délais relevés, elle symbolise une mobilisation exemplaire pour l'attractivité du campus et l'amélioration des conditions de vie étudiantes.

Depuis septembre, les étudiants peuvent profiter de 506 logements dont 25 adaptés au handicap physique et / ou visuel répartis sur 2 bâtiments, d'un logement gardien, d'espaces verts, d'une salle de sport et d'espaces de coworking.

Photo intérieur Logement Crous  
Résidence Joséphine Baker  
©Ateliers a+ et Métis  
architecte



## LE BRS, UN PRODUIT QUI A TROUVÉ SA PLACE

L'année 2025 confirme la montée en puissance du Bail Réel Solidaire, avec 118 logements livrés et la poursuite de la commercialisation des programmes en cours et à venir.

Cette progression traduit l'ancrage durable du dispositif dans le paysage de l'accession sociale à la propriété et sa capacité à répondre aux enjeux d'accessibilité au logement sur le territoire. Dans la continuité des années précédentes, le BRS a poursuivi son déploiement sur l'ensemble du département de l'Isère, en intervenant aussi bien dans les secteurs à forte tension immobilière, où il constitue une réponse adaptée à la pression foncière, que dans des territoires plus détendus, où il contribue à soutenir les parcours résidentiels et l'équilibre des dynamiques locales.

Ce produit trouve aussi sa place dans le logement ancien, où des collectivités commencent à le soutenir. Il permet en effet de maintenir dans le temps le logement dans le cadre de l'accession sociale (notamment à l'occasion de la revente), garantissant un parc de logements abordables sur la commune.



Crolles  
« L'Évasion »  
©Trignat

## STRUCTURER LA GESTION DANS LE TEMPS DES BRS

Au 31 décembre 2025, l'OFS SD'sol assure la gestion de 225 baux réels solidaires. Cette montée en charge de l'activité s'est accompagnée d'un renforcement de la structuration interne de l'OFS, pour sécuriser le développement du dispositif, en garantir la pérennité dans la durée et assurer une gestion rigoureuse au service des ménages accédants et des engagements du groupe.

Maisons à la vente  
en BRS à Claix



## Consolider une vision stratégique pour améliorer la gestion de notre patrimoine

La SDH a préparé son nouveau Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la période 2026-2033. Ce document obligatoire et structurant définit les orientations patrimoniales et constituera la référence pour la programmation des opérations pour les 8 prochaines années.

Sur la période 2016-2024 notre parc a connu une croissance significative de 24 % passant de 17 562 à 21 900 logements, avec une moyenne de 466 livraisons par an.

En parallèle, la montée en puissance des travaux d'amélioration et de réhabilitation a permis d'améliorer la performance énergétique du parc. Le PSP 2026-2033 fixe une ambition claire : un patrimoine toujours mieux adapté aux besoins des ménages et des territoires, plus attractif, moins émetteur de carbone et résilient face au changement climatique.

Il se caractérise par une mise en cohérence des différents objectifs de gestion patrimoniale : implantation des logements au niveau des bassins d'emploi à l'échelle départementale, éradication des logements en étiquette E d'ici 2030, recherche d'un équilibre du mix énergétique et renforcement de l'attractivité par une politique d'entretien et d'adaptation des logements.

Pour mettre en œuvre ces orientations, le parc a été découpé en 8 familles selon des critères d'attractivité, d'état technique et de rentabilité durable.

Ces catégories permettent de réaliser des arbitrages plus éclairés, certains groupes ne nécessitant pas d'investissement important pour la période, tandis que d'autres feront l'objet d'études approfondies, d'arbitrages (ventes/démolitions/travaux) ou d'une attention renforcée pour en améliorer l'attractivité.



### Innover pour le confort d'été

La réflexion autour d'un projet vitrine a démarré début 2025, à partir d'une question : à quoi ressemblera l'immeuble de 2050 ? Consciente que cet enjeu adresse autant la question des modes de construction que l'adaptation de la conception pour tenir compte des vagues de chaleur, la SDH a réuni un groupe d'entreprises et d'architectes pour concevoir le projet permettant de répondre aux objectifs suivants :

- Diminuer l'impact carbone de la construction et de l'exploitation
- Réduire les charges par rapport à un immeuble équivalent
- Proposer des solutions au moins partiellement reproductibles sur nos futures opérations
- Porter un discours basé sur une réalisation concrète

Le projet, qui va démarrer une phase plus opérationnelle en 2026 cible l'atteinte des seuils RE 2028 - 2031, tout en restant répliquable techniquement et financièrement. Il tient particulièrement compte de la question du confort d'été, encore souvent peu traitée, et vise la norme NF Habitat : label confort d'été.



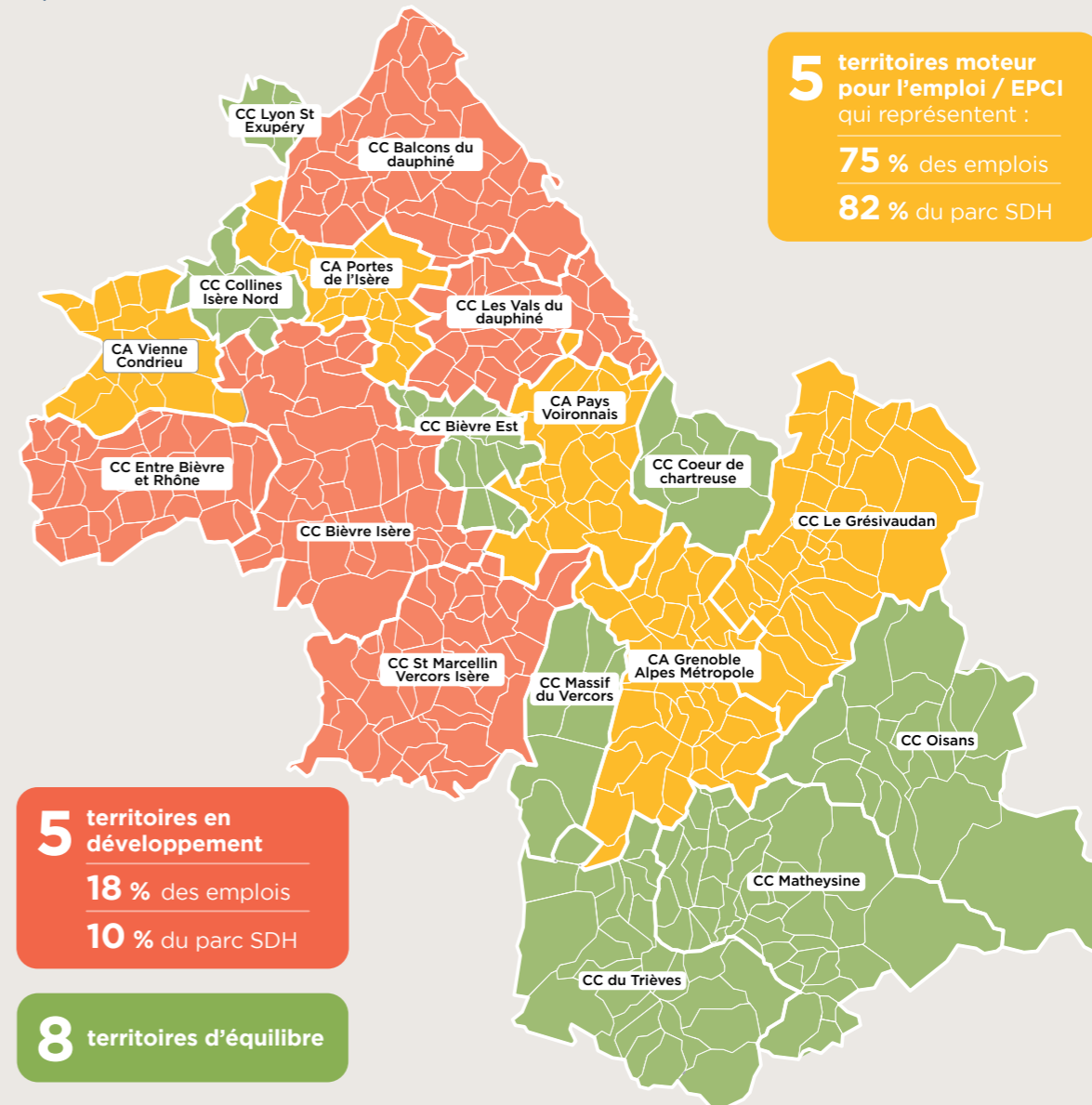
### Un stock de logements ancien à vendre à sécuriser

Depuis quelques années, la vente HLM est contrainte par un nombre d'autorisations de ventes données en diminution. Une attention particulière est portée à la sécurisation et à l'obtention des autorisations de ventes HLM, étape déterminante pour alimenter le volume d'opérations mises sur le marché. Il est en effet nécessaire de disposer d'un volume de logements à vendre (le stock) beaucoup plus important que le nombre de ventes visées pour atteindre l'objectif. Le travail engagé avec les services de l'État et les collectivités vise à garantir un rythme d'autorisations cohérent avec les objectifs.

## CONTRIBUER A UNE ÉCONOMIE DURABLE

### PRODUCTION ET RÉHABILITATION PAR EPCI

Objectif : cohérence entre l'implantation des logements et la répartition de l'emploi à l'échelle départementale.



**5 territoires moteur pour l'emploi / EPCI** qui représentent :  
**75 %** des emplois  
**82 %** du parc SDH

**5 territoires en développement**  
**18 %** des emplois  
**10 %** du parc SDH

**8 territoires d'équilibre**

<b>% emplois en Isère</b>	75 %	18 %	7 %
<b>% du parc SDH dans la zone</b>	<b>82 %</b>	<b>10 %</b>	<b>8 %</b>
<b>Dont Logement social + Logement intermédiaire</b>	17.3 %	60.8 %	3.9 %
<b>Dont Accession sociale</b>	16.7 %	9.3 %	10.1 %
<b>Dont Réhabilitations</b>	66 %	29.8 %	85.9 %

## EN CHIFFRES

## PART DE FOURNISSEURS LOCAUX

94,4 %

des marchés attribués à des fournisseurs dont le siège social est situé en Auvergne-Rhône-Alpes

52 %

de MOD sur les livraisons

450

agrément

dont 190 en MOD

## PRINCIPAUX POSTES COUVERTS PAR LES LOYERS

44,8 %



Annuités

16,1 %



Frais de personnel

12,1 %



Maintenance

11,3 %



Frais généraux

11,7 %

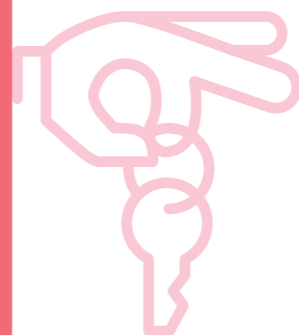


TFPB

2,2 %



Autofinancement courant

120,2 M€  
Loyers  
et charges274  
ventes

## REVENUS DISTRIBUÉS AUX PARTIES PRENANTES EN 2025

312 418 k€

Fournisseurs et prestataires

20 139 k€

Administrations fiscales

34 671 k€

Banques

316 k€

Actionnaires

523 k€

Etat

22 047 k€

Salariés

Total : 390 114 k€



Henri THURET,

DIRECTEUR  
DE LA MAÎTRISE  
D'OUVRAGE NEUVE  
ET PILOTE DE L'AXE 2  
D'INSPIR'2030.*Contribuer  
à la création  
de valeur sur  
le territoire isérois.*

## FOCUS PROJET D'ENTREPRISE

*Déployer un programme de développement  
vertueux et responsable*

Nous travaillons à l'anticipation de phases futures face à la réglementation environnementale : l'objectif est d'intégrer dès aujourd'hui les exigences qui s'imposeront demain. Notre démarche vise d'abord à sensibiliser les équipes de maîtrise d'ouvrage à la biodiversité. Nous avons à cet effet signé un accord avec la LPO : sur des opérations ciblées, nous menons des audits environnementaux afin de formuler des préconisations concrètes pour la construction, par exemple la création de nichoirs. Nous expérimentons ces approches puis nous capitalisons via des retours d'expérience pour les intégrer progressivement à nos recommandations.

Cette logique s'appuie sur notre "cahier de recommandations", socle de notre manière de construire à la SDH. Nous y développons également la notion de coût global : au-delà du coût d'investissement, nous considérons l'entretien, le renouvellement et les dépenses sur la durée, ainsi que l'installation, l'exploitation et le recyclage. Notre méthode demeure structurée par la certification NF Habitat HQE, qui guide nos choix et nos progrès sur les enjeux environnementaux. Avec le réchauffement climatique, des pratiques jugées évidentes il y a dix ans peuvent aujourd'hui être questionnées ou révéler de nouvelles limites.

Le chauffage est également au cœur des préoccupations : la décarbonation, portée par la réglementation, réduit progressivement la place des énergies fossiles et oriente vers des solutions décarbonées comme les réseaux de chaleur, l'électricité qui est encore perçue comme coûteuse par les locataires ou encore le bois-énergie. Aucune solution n'est "miracle" : tout dépend de la performance et de la soutenabilité des ressources et des conditions d'exploitation.

Les choix de matériaux évoluent également fortement sous l'effet des enjeux carbone et des prix. Des solutions historiquement privilégiées peuvent aujourd'hui être réinterrogées avec l'arrivée du bois dans nos opérations ou le développement de matériaux présentant de meilleures performances en analyse du cycle de vie. Ces évolutions peuvent modifier l'apparence de nos logements, elles posent également la question de l'équilibre entre performance environnementale et durabilité.

Noyarey - L'argentier  
MOD SDH  
©Milk Architecte

# Équilibre Social des territoires

## PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

### UNE DIRECTION DES TERRITOIRES ET POLITIQUES SOCIALES ALIGNÉE POUR UNE MEILLEURE RÉPONSE AUX BESOINS DES TERRITOIRES ET DES HABITANTS

#### Comment mieux répondre aux besoins des habitants et des territoires, tout en fluidifiant les relations de travail ?

C'est à partir de cette question que les équipes de la Direction des Territoires et des Politiques Sociales de la SDH ont réfléchi à faire évoluer leur organisation. Les objectifs du projet allaient au-delà d'un simple redécoupage des périmètres d'intervention de chacun. Une organisation performante doit en effet permettre : d'accompagner le locataire tout le long de son parcours de vie dans le logement, de renforcer l'ancrage territorial, de garantir une lisibilité de notre fonctionnement en

interne et par les partenaires. Elle doit aussi contribuer à une amélioration des conditions de travail des collaborateurs, en facilitant leur collaboration au quotidien.

Après plusieurs mois de co-construction en interne, beaucoup d'échanges et un important travail d'alignement de nos outils sur le dernier trimestre 2025, la nouvelle organisation sera officiellement en place début 2026.

Elle comptera 4 territoires (proximité, clientèle), 4 équipes, **pour une même mission : loger et accompagner les habitants et les territoires.**

En parallèle, un nouveau service a été créé pour apporter son expertise sur la gestion des fournisseurs, la formation interne et les copropriétés, avec un objectif clair : améliorer encore la qualité du service rendu aux clients et accompagner au mieux les équipes de terrain dans leurs besoins spécifiques.



Résidence  
« Le Clos Mouret »,  
copropriété à Jarrie

### STRUCTURER LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS POUR SE Doter D'UNE VISION À LONG TERME

Aujourd'hui, un nombre croissant de groupes sont concernés par un régime de multipropriétés. Cette évolution s'explique par l'augmentation ces dernières années du nombre de livraisons en VEFA, ainsi qu'à la vente HLM. Ce régime a des impacts sur les façons dont la SDH envisage la gestion de son patrimoine à court et moyen terme, mais aussi sur les enjeux en matière d'homogénéité de qualité de service apportée aux locataires.

Afin de mieux prendre en compte ces spécificités, un poste de responsable copropriétés a été créé. Ses premières missions portent sur la fiabilisation des données, la mise en place d'indicateurs de suivi, le développement de formations pour les équipes et le renforcement des partenariats avec les syndicats en charge de ces copropriétés. L'ensemble de ces actions s'intègre dans la construction d'une stratégie de gestion à plus long terme visant à optimiser les coûts et garantir la bonne gestion du patrimoine dans le temps.

### UNE ACTION DU SERVICE MÉDIATION ADAPTÉE AUX RÉALITÉS DU TERRAIN

Au niveau du groupe Action Logement, la SDH s'est investie dans le dispositif ALI'Tranquil, qui sera déployé en 2026. Il vise à remplacer l'observatoire de la sécurité et permettra de recenser, quasi en temps réel, toutes les situations d'incivilités observées sur le terrain par les équipes de proximité. Cette connaissance plus fine permettra de déployer plus rapidement les actions adaptées pour réduire les nuisances. En parallèle, la SDH a affiné et poursuivi sa politique de déploiement d'outils de vidéo-surveillance, strictement encadrée. Les caméras ont pu être des outils d'appoint dans le règlement de certaines situations d'occupations abusives des parties communes par exemple.

### ACCOMPAGNER LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS AVEC YELLOME

En Avril 2025, la SDH a rejoint la marque Yellome. Yellome est une démarche conçue pour faciliter l'accès au logement des jeunes portée par Noalis, filiale du groupe Action Logement. Elle propose des logements temporaires meublés répondant à un cahier des charges adapté aux besoins des étudiants, alternants, apprentis ou jeunes actifs de 18 à 30 ans. En pratique, les 11 résidences étudiantes gérées en direct par la SDH prennent progressivement les couleurs de la marque Yellome et intègrent les outils liés à la marque (site internet...). Des réflexions autour de nouveaux services sont également menées. Avec cette adhésion, la SDH confirme sa volonté d'innover au service du logement des jeunes.

Yellome   
SDH

Résidence Yellome  
« La Rochette »  
à Fontaine



## Une action renforcée au cœur des Quartiers Prioritaires politique de la Ville

# 20 %

des logements de la SDH se situent dans des **Quartiers Prioritaires politique de la Ville**, dont une bonne partie au sein de Grenoble-Alpes Métropole.

Aux côtés de ses partenaires, la SDH est un acteur fortement engagé dans le programme de renouvellement urbain des Villeneuves de Grenoble et d'Échirolles, ainsi que du Village Olympique.

Premier bailleur en nombre de logements dans ces quartiers, la SDH est impliquée dans les projets depuis plusieurs années, consciente de l'opportunité pour améliorer le cadre de vie des habitants et pour renforcer l'attractivité des logements. Entre 2018 et 2025, la SDH aura engagé près de 130 M€ d'investissements pour la réhabilitation et la résidentialisation de plus de 1 500 logements, avec une centaine de logements en démolition et la production de logements neufs pour la reconstitution de l'offre, le tout sur environ 10 ans de travaux. 2025 a été une phase très opérationnelle avec des travaux engagés sur tous les sites, et des avancées significatives puisque 712 logements ont été réceptionnés.

Sur ces quartiers, la SDH est attentive à maintenir voire renforcer sa présence, comme l'illustre la réouverture de l'antenne du Limousin (Echirolles), fermée pendant les travaux, ou du Triforium (Isle-d'Abeau).

Les équipes du Développement Social Urbain interviennent également après les travaux, en orientant leur action pour accompagner la transition écologique des locataires.

Un dispositif pilote, avec l'ALEC, a par ailleurs été mis en place sur une partie du Village Olympique, pour évaluer les effets des travaux sur le confort d'usage et sensibiliser les locataires à la sobriété des usages. Du porte à porte et des actions en pied d'immeuble ont été menées et seront évaluées en 2026.

Enfin, 48 actions de différents types ont été conduites dans le cadre des plans d'actions abatement TFPB ZUS.

Animation en pied  
d'immeuble au Triforium,  
L'Isle d'Abeau,  
l'Atelier Scala

Vue aérienne  
« Le Strato » - Voiron  
©Métis architecte

## Livraison du Strato, un projet d'habitat senior et inclusif

La SDH a inauguré en décembre 2025 « Le Strato », un projet d'habitat senior et inclusif qui s'inscrit dans le développement du nouveau quartier Rossignol-République de la ville de Voiron.

Conçu par l'Atelier Métis Architectes, il se distingue par son hall accueillant, ses espaces communs de 200 m<sup>2</sup> dédiés aux activités sociales et ses aménagements adaptés pour garantir le bien-être de tous les occupants.

La résidence, comprend 69 logements au total. 38 logements locatifs sociaux, dont 8 logements inclusifs pour personnes en situation de handicap et un appartement pédagogique, et 30 logements en accession sociale, adaptés et commercialisés spécifiquement pour un public senior par SD'access.

Elle accueille le centre de formation « Facilit'Avie » piloté par Expairtise Pairformhand et l'AFIPH dédié à l'apprentissage de l'autonomie pour les personnes en situation de handicap, leurs aidants et les professionnels.

Le Strato s'appuie sur une collaboration étroite entre acteurs publics (Département de l'Isère, CAPV, CARSAT, Ville de Voiron), bailleurs sociaux et associations. Il illustre la capacité pour un bailleur tel que la SDH à innover pour produire de l'habitat durable, socialement inclusif et respectueux de l'environnement.

« Le Strato » - Voiron  
Salle commune



## EN CHIFFRES

ATTRIBUTION  
ET OCCUPATION

79

CALEOL

5 691

demandes de logements  
examinés

2 045

baux signés - dont 27 %  
dans le neuf

67 %

des locataires entrants  
disposent de moins de 60 %  
des plafonds de ressources  
PLUS

78

copropriétés  
gérées par SAGES

56 %

des groupes  
en copropriété

## Un taux de vacance en diminution

La vacance commerciale atteint 2,86 % en 2025, en nette diminution par rapport à l'exercice précédent. Ce résultat reflète les effets conjugués de l'optimisation du processus d'attribution, du traitement ciblé de groupes à vacance structurelle et de l'évolution des pratiques de montage et de commercialisation des logements intermédiaires.

Ce résultat prend une dimension particulière dans un contexte de développement soutenu de l'offre, marqué par la livraison de plus de 500 logements neufs au cours de l'exercice.

Une satisfaction sur les demandes  
d'intervention encore trop faible

L'enquête de satisfaction ENSOME de 2025 fait état d'un taux de satisfaction sur le traitement des demandes d'interventions techniques en baisse, alors même que d'autres signaux donnaient une impression d'amélioration : taux d'appels sortants post-intervention positifs, nombre d'itérations, etc. Ce constat a incité le groupe de travail impliqué sur le sujet et les coordinateurs du projet LIVIA® à réfléchir à comment mieux écouter les attentes du client et les transcrire sur les modes opératoires. Un dispositif de type *focus group* visant à travailler avec nos locataires sur le traitement des demandes d'intervention techniques va être mis en place sur ce thème en 2026.



Gaëlle DESCHIZEAUX,

RESPONSABLE  
ACCESSION SOCIALE

et Virginie GILLE,

DIRECTRICE CLIENTÈLE

## FOCUS PROJET D'ENTREPRISE

Faciliter le rapprochement domicile/travail  
et soutenir la mobilité professionnelle

Nous avons engagé une stratégie visant à répondre durablement aux tensions persistantes sur l'accès au logement et notamment pour les salariés. En 2025, 74 % des baux que nous avons signés l'ont été par des salariés. Cette stratégie repose sur trois axes complémentaires : développer une offre de logements adaptée, accompagner les mobilités professionnelles et sécuriser les parcours vers l'accession sociale, afin de proposer des solutions immédiates tout en construisant des trajectoires résidentielles cohérentes avec les évolutions professionnelles et personnelles des ménages.

Nos équipes étudient les dossiers pour orienter efficacement les salariés modestes en recherche d'un logement en Isère.

Le développement de logements sociaux intermédiaires via SD'up! constitue un levier majeur pour répondre à tous les parcours. Les programmes sont ciblés sur les territoires les plus tendus, avec une attention portée à la localisation, à la qualité d'usage et à la diversité des typologies pour garantir une réponse adaptée.

L'accompagnement des mobilités professionnelles permet de sécuriser les démarches, réduire les délais de transition et limiter les renoncements à des opportunités d'emploi. Enfin, l'accession sociale, portée par SD'access, offre une solution durable aux ménages stabilisés grâce à des produits adaptés et un appui administratif et financier renforcé.

La réussite de cette stratégie repose sur un rythme de production aligné sur les besoins, une coordination étroite entre acteurs et une lisibilité renforcée du parcours résidentiel, permettant aux ménages de se projeter durablement.

Répondre  
à l'évolution  
des besoins de  
logement en Isère,  
prioritairement  
en direction des  
salariés.

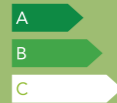
Logement en BRS  
à la vente  
à Lans en Vercors

# Environnement

AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT

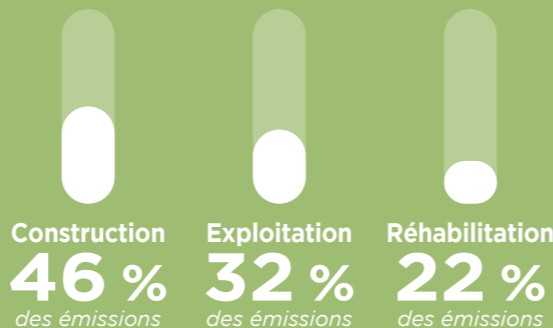
## EN CHIFFRES

**64 %** de logements classés A, B, C



**28 %** de logements raccordés au réseau de chaleur urbain

## Bilan carbone des activités à la SDH



## À PONTCHARRA, DÉCARBONER LA CONSTRUCTION AVEC LE BÉTON RECYCLÉ

La SDH intervient sur le quartier des tours Bayard à Pontcharra dans le cadre d'un chantier d'ampleur de renouvellement urbain conduit hors cadre de l'ANRU. Il prévoit la création d'un éco-quartier, « *Les rives du Bréda* » avec une mixité d'habitats, la mise en lien renforcé du quartier avec la ville par la création de voies de circulation douces et une large place laissée aux aménagements paysagers. Pour ce faire, les tours actuellement en place font l'objet de démolitions successives, et laissent progressivement la place aux nouveaux immeubles d'habitation.

Lors des démolitions, le béton est le matériau générant le plus grand volume de déchets. Il est aussi le matériau avec le plus grand poids carbone lors de la construction : intégrer des granulats recyclés diminue le poids carbone et l'extraction de matières premières contrairement à un béton classique qui requiert davantage d'eau, de granulats et de ciment. 30 000 tonnes de béton ont été récupérées par Lafarge lors de la démolition d'une des tours.

Après traitement en usine, 100 % du sable et du gravier sont récupérés et réincorporés dans la fabrication d'un nouveau béton aux mêmes propriétés qu'un béton classique. La formule retenue a nécessité 24 mois de recherche et développement et compte 30 % de granulats recyclés. La résidence « L'Arpette », dont la construction a démarré en septembre 2025, a bénéficié de cette innovation. La SDH a reçu pour ce projet une subvention du fond AL'INOV.

Vidéo futur quartier



## AGIR SUR LE PARC EXISTANT : UN INVESTISSEMENT MASSIF POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS CLIMATIQUES

En 2025, 804 logements avec une étiquette G, F ou E ont été mis en chantier, pour un gain en fin de travaux d'une à plusieurs étiquettes. L'ensemble des groupes avec un DPE de niveau « E » a fait l'objet d'une programmation.

## SENSIBILISER AU POIDS DU NUMÉRIQUE EN INTERNE

Aujourd'hui, le numérique représente 4,4 % de l'empreinte carbone d'un français. Ce chiffre pourrait tripler d'ici 2050, notamment avec la généralisation de l'usage de l'Intelligence Artificielle.

En novembre, les collaborateurs de la SDH ont participé à un défi pour supprimer les doublons et fichiers obsolètes stockés sur le serveur interne. Il a mobilisé une dizaine d'équipes et permis la suppression de plus d'une centaine de giga-octets.

## UNE FLOTTE AUTOMOBILE PLUS VERTE

Le renouvellement de la flotte automobile s'est achevé en 2025. La SDH dispose d'un parc de 25 véhicules dont 12 électriques, 10 hybrides et 3 thermiques. Le poids moyen des véhicules a également diminué, pour agir sur l'empreinte carbone de l'ensemble de la chaîne de production du véhicule. Le parking souterrain du siège a été équipé en bornes de recharge électrique.

## Penser la place du vivant dans nos projets immobiliers et soutenir la biodiversité

En France, toutes les espèces d'oiseaux, à l'exception du pigeon, font l'objet de mesures de protection. Le code de l'environnement interdit également la dégradation d'habitats naturels protégés. Intégrer ces paramètres dès le début d'une opération permet d'éviter d'éventuels décalages ultérieurs.

Entre 2025 et 2027, 24 opérations en réhabilitation ou en construction neuve ont fait ou feront l'objet d'un diagnostic écologique approfondi conduit par la Ligue de Protection des Oiseaux. Cette démarche préventive s'inscrit dans le cadre de la convention signée pour deux ans avec l'association. Elle permet d'intégrer des préconisations en faveur de la biodiversité dès la conception des projets. C'est dans ce cadre qu'ont été installés les premiers nichoirs à chauve-souris sur la résidence Jules Vallès à Saint-Martin-d'Hères, avant de démarrer les travaux de réhabilitation.

Partenaire de longue date de France Nature Environnement, la SDH a cette année passé un cap dans son engagement en faveur de la biodiversité, en mettant en place plusieurs actions d'ampleur en faveur du vivant auprès des habitants : ateliers pédagogiques, animations en pied d'immeuble (notamment aux résidences La Pinta à Villefontaine et Fiancey à Saint-Egrève). La SDH s'est également appuyée sur leur expertise pour choisir les essences et organiser la plantation de la micro-forêt de Pontcharra. Ils interviennent également en conseil sur des projets paysagers.

La SDH développe plus largement des aménagements pensés pour accueillir et protéger la faune et la flore : nichoirs à oiseaux, gîtes à chauves-souris, zones de refuge ou encore espaces végétalisés diversifiés, au total ce sont 71 nichoirs ou gîtes à chauves-souris mis en place en 2025.

La prise en compte du vivant se traduit également par une évolution des pratiques sur le terrain parmi lesquelles : la réduction des tontes pour favoriser les habitats naturels sur des zones identifiées ou encore la plantation d'espèces locales adaptées aux écosystèmes environnants. Le renouvellement du contrat d'espaces verts à venir permettra d'aller plus loin encore dans cette dynamique.



Animation au sein de la résidence « Fiancey » de St Egrève



Micro-forêt à Pontcharra

## Renaturation La Merlière

**1 242 m<sup>2</sup>**  
de surface renaturée

Création de **2 mares** en réseaux de 20m<sup>2</sup> entourées d'une clôture en bois

Plantation d'une **double haie**

Installation de **2 gîtes à chiroptères** et **2 nichoirs**

Budget alloué :

**8 950 € HT**

En collaboration avec la FNE Isère et la LPO, cet aménagement vise à créer un écosystème favorable à la biodiversité sur une surface de plus de 4 800m<sup>2</sup>, libérée par la déconstruction des maisons et le curage des voiries. Ce projet s'inscrit dans le cadre du partenariat liant la SDH à FNE Isère : cette dernière a élaboré plusieurs scénarios de renaturation pour optimiser le potentiel de ce site dont 1 242m<sup>2</sup> ont été désartificialisés.

Le choix s'est finalement porté sur l'aménagement d'une zone humide avec la création d'un réseau de mares, la plantation d'une double haie, et l'installation d'abris et de refuges pour la faune. La Ligue de Protection des Oiseaux Isère a été chargée d'aménager cet habitat favorable à la biodiversité, compte tenu de son expertise en la matière.



Séverine  
JALLIFFIER-VERNE,

RESPONSABLE  
DU PÔLE  
OPÉRATIONNEL  
RÉHABILITATION  
ET RENOUVELLEMENT  
URBAIN  
ET CO-PILOTE  
DU THÈME ÉCONOMIE  
CIRCULAIRE

*Agir pour  
l'environnement  
et la transition  
énergétique*

FOCUS PROJET D'ENTREPRISE

*Promouvoir l'économie circulaire  
et développer les achats responsables.*

En 2025, la SDH a renforcé l'intégration de l'économie circulaire dans ses opérations de réhabilitation. La refonte des marchés de travaux s'est poursuivie afin d'y intégrer les notions de réemploi, de recyclage et de valorisation des matériaux.

Le partenariat noué avec Saint-Gobain en 2025 s'inscrit dans cette dynamique. La SDH devient un partenaire référent pour tester des solutions constructives légères, hors-site ou intégrant davantage de matières recyclées, tout en participant à des réflexions sur les modes constructifs de demain. Cette collaboration vise à réduire le prélèvement des ressources naturelles primaires grâce au recyclage en boucle fermée et au développement du réemploi. Une première action concrète a concerné le recyclage pour réemploi du verre des menuiseries changées dans le cadre des réhabilitations.

Ce partenariat soutient également la montée en compétence des équipes et de la filière par des visites de sites et du partage d'expertise pour optimiser les opérations de construction et de rénovation. L'année 2025 a également été marquée par d'autres actions en faveur de l'économie circulaire : la création de deux lieux de stockage dédiés au réemploi à Gières et Grenoble, facilitant la mise en relation entre l'offre et la demande de matériaux issus des chantiers pour du réemploi en interne ou encore la cession gratuite de chauffe-eaux issus de la réhabilitation de la résidence Jules Vallès de Saint-Martin-d'Hères au bénéfice du Lycée professionnel Roger Deschaux.



Résidence  
réhabilitée  
« Le Lac »  
à Janneyrias



Panneaux solaires  
Les Roseaux  
à Vizille



**À Vizille, un projet  
d'autoconsommation  
collective pour  
renforcer le pouvoir  
d'achat des locataires.**

La SDH a lancé la réhabilitation de la résidence « Les Roseaux » à Vizille, construite en 1977 (87 logements, deux bâtiments). Le projet vise à améliorer la performance et le confort thermiques et à réduire les charges locatives tout en intégrant des énergies renouvelables. Outre le programme de travaux qui inclut une isolation thermique par l'extérieur, le remplacement des menuiseries, la mise en sécurité et l'étanchéité des toitures, la modernisation des réseaux, la rénovation des parties communes ou encore la mise en place de radiateurs électriques nouvelle génération. Les toitures-terrasses accueilleront 138 panneaux photovoltaïques, produisant environ 65 MWh/an. La production permettra de fournir une part de la consommation des foyers sans surcoût pour les locataires qui pourront bénéficier directement de l'énergie produite.

Ces interventions permettront de faire passer la performance énergétique de la résidence de l'étiquette E à C, soit un gain de 45 % des consommations. La complexité du montage a requis la création d'une Personne Morale Organisatrice (PMO) pour répartir l'énergie entre participants : la SDH assure ce rôle avec l'appui du cabinet ENOGRID. Cette opération a reçu une subvention Innovation du fonds ALINOV et a été distinguée en novembre 2025 par le Prix de l'Innovation Territoriale au Salon National des Maires et des Collectivités Locales.



Plantés en février 2025, les arbres de la micro-forêt de Pontcharra ont connu un taux de mortalité supérieur aux normes habituelles. Il s'avère que les plants ont fait l'objet d'un défaut de stockage les ayant fragilisés avant la mise en terre. Cet échec a permis de poser plus clairement les précautions à respecter auprès des entreprises en charge de la plantation. La micro-forêt a été replantée début 2026.

Panneau pédagogique  
à proximité de  
la micro-forêt  
de Pontcharra



# Ressources Humaines

VALORISER LES RESSOURCES

## FAVORISER LES ÉQUILIBRES DE VIE

Entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2025, la charte de télétravail est conçue tant pour soutenir le bien-être des collaborateurs que la performance de l'entreprise. Elle prévoit ainsi des jours fixes, au nombre de 0,5 à 1 par semaine selon les métiers et des jours supplémentaires pour répondre à des besoins ponctuels. Elle fixe également un nombre de jours minimum de présence par semaine, pour favoriser la collaboration. En 2025, 294 salariés ont bénéficié de jours de télétravail. Son application et sa perception par les collaborateurs feront l'objet d'une évaluation courant 2026.

*Journée managers dtps*

## ÉVALUER LE CLIMAT SOCIAL DE L'ENTREPRISE

Après une enquête partielle conduite en 2024 sur un nombre réduit de services, tous les salariés de l'entreprise ont été invités à répondre à 18 questions autour de sept thématiques : conditions de travail, sens au travail, santé au travail, relations au travail, management, engagement, équilibre vie pro / vie perso.

41% des collaborateurs ont répondu, un taux un peu en deçà des attentes. L'analyse permet néanmoins de voir se dégager des points de satisfaction (équilibre vie pro / vie perso, autonomie dans le travail...) et des axes de travail, parfois différents d'une direction à l'autre. La force de l'outil est en effet de ne pas être une fin en soi, mais un moyen pour ouvrir le dialogue sur un certain nombre de sujets qui dépassent la problématique individuelle (stress ressenti et sujet de la santé mentale en général, relations avec le management...).

Un plan d'action a été travaillé et sera décliné par direction en 2026.

## ACCOMPAGNER LA MONTÉE EN COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS

La formation a connu une phase de structuration forte en 2025, pour répondre aux enjeux d'adaptation des compétences aux évolutions des métiers, d'accompagnement des mobilités et de fidélisation des collaborateurs. Le recueil des besoins de formation se fait maintenant par un processus digitalisé, supervisé par une personne dédiée, qui peut ensuite effectuer les arbitrages en lien avec les managers, avec un accent mis sur des thématiques listées comme prioritaires pour l'entreprise.

Les formations internes sont également mieux valorisées, intégrées pour la plupart dans un véritable parcours que suivent selon leur métier les nouveaux collaborateurs.

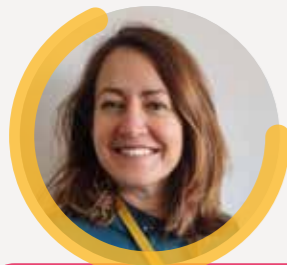
En 2025, 92% des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une formation interne et/ou externe, représentant près de 11 200 heures de formation réalisées sur l'année.

*Equipe de la SDH  
lors de la convention  
du personnel 2025.*



*Formation SST*





Fabienne REY

RESPONSABLE DÉVELOPPEMENT  
ET PROJET RH

## FOCUS PROJET D'ENTREPRISE

Faire évoluer  
la culture managériale

À la SDH, nos managers viennent d'horizons variés. Certains connaissent l'entreprise depuis longtemps et y ont exercé plusieurs fonctions, d'autres nous ont rejoint riches d'expériences et de cultures différentes. Cette diversité de parcours, de compétences et de regards constitue une force. Pour autant, au-delà des singularités, tous partagent une même responsabilité : manager dans un cadre commun, porteur de sens, cohérent avec notre stratégie et nos valeurs. Permettre aux managers de partager la même compréhension de leur rôle et des évolutions attendues a été notre fil conducteur en 2025. Ainsi avons-nous organisé tout au long de l'année des ateliers de co-construction d'un référentiel partagé, pensé par et pour les managers afin de les aider à faire des choix et ajuster leurs pratiques au quotidien. Ce travail a abouti au déploiement d'un nouvel outil en 2026 : le GPS manager.

et Christophe COLENSON,

RESPONSABLE DU SERVICE  
RÉHABILITATION  
ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Développer  
la performance  
au travail dans  
un objectif de symétrie  
des attentions.

”

Salon des talents  
H+

## EN CHIFFRES



11 %  
de turnover  
(formule légale)



389

salariés au 31/12/2025  
dont 351 en CDI



15

jeunes en apprentissage



TOP

En 2025, la SDH a structuré sa politique QVCT, fondée sur l'idée que des effets durables passent par une démarche participative et collective. Quatre axes majeurs ont été mis en avant pour agir concrètement sur le travail au quotidien. D'abord, un état des lieux des sites de proximité a été réalisé (antennes et permanences). Cette démarche a permis d'identifier les réalités de terrain. À partir de ces constats, un plan d'actions concret a été élaboré. L'objectif étant d'améliorer durablement les conditions de travail des équipes de proximité. La prévention des risques psycho-sociaux a également été développée en s'appuyant sur le "programme RPS" proposé par la CARSAT. Grâce à son approche participative, elle vise à identifier les facteurs de stress, de tensions et les difficultés relationnelles au travail pour mieux comprendre les situations à risque. Des actions de prévention peuvent alors être déployées, en associant les parties concernées. Un baromètre social a aussi été lancé à l'échelle de l'entreprise. Il recueille le ressenti des collaborateurs sur leur qualité de vie et leur perception du travail et permet d'identifier des axes prioritaires d'amélioration. Enfin, un plan de formation sécurité a été structuré. Désormais déployé annuellement il permet de prévenir les risques professionnels et garantit la sécurité des salariés dans le respect des obligations réglementaires liées à certains métiers.



FLOP

Dans chaque service, des pilotes ont été désignés pour s'approprier les résultats du baromètre et identifier des axes d'amélioration afin de concevoir et déployer un plan d'actions adapté à leur problématique. L'expérimentation a montré les limites d'un pilotage uniquement par service, certaines problématiques ne pouvant être traitées efficacement sans considérer le contexte global de l'entreprise et la mise en œuvre et le suivi des plans d'action se révélant chronophages pour les pilotes. Par ailleurs, l'appropriation et l'animation des résultats dans les équipes ont été inégales. Cela a compliqué le suivi régulier et la dynamique collective des actions. Face à ces constats, l'entreprise a modifié le mode de pilotage du dispositif en 2025 afin de garantir une approche plus globale.

# Glossaire

## **ABSISE**

Association des bailleurs sociaux de l'Isère.

## **ACCESSION SOCIALE**

dispositif d'accès à la propriété qui permet aux ménages aux revenus modestes d'acheter leur résidence principale et devenir propriétaire à des conditions avantageuses et adaptées à leur situation financière.

## **ACTION LOGEMENT**

Acteur de référence du logement social et intermédiaire en France.

## **ANRU**

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

## **AMO**

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

## **AURA HLM**

Association des organismes HLM de la région Auvergne-Rhône-Alpes

## **BBC**

Bâtiment Basse Consommation

## **BRS**

Bail Réel Solidaire

## **CALEOL**

Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

## **CCL**

Conseil de Concertation Locative

## **DPE**

Diagnostic de Performance Énergétique

## **ESH**

Entreprises Sociales pour l'Habitat

## **ETP**

Équivalent Temps Plein

## **HQE**

Haute Qualité Environnementale

## **IC 2028**

Indicateur Carbone construction à horizon 2028

## **LIVIA®**

Label qui aide les bailleurs sociaux à définir une stratégie orientée client, qui prend en compte la diversité de leurs publics et territoires.

## **MOD**

Maîtrise d'Ouvrage Directe

## **NPNRU**

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

## **OFS**

Organisme Foncier Solidaire

## **ONV**

Opérateur National de Vente HLM

## **OPH**

Offices Publics de l'Habitat

## **PLUS**

Dispositif le plus majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux, le logement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) répond à l'objectif de mixité sociale.

## **PLAI**

Le logement PLAI permet aux personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales de se loger. Il est financé par le prêt locatif aidé d'intégration.

## **PLI**

Les logements PLI (financés par le Prêt Locatif Intermédiaire) sont des logements locatifs intermédiaires principalement destiné aux classes moyennes.

## **PLS**

Les logements PLS (financés par le Prêt Locatif Social) sont des logements locatifs sociaux intermédiaires principalement destiné aux classes moyennes.

## **QPV**

Quartier Prioritaire politique de la Ville

## **QVT**

Qualité de Vie au Travail

## **RE 2025**

Règlementation environnementale qui s'applique aux bâtiments neufs.

## **RLS**

Réduction de loyer de solidarité

## **Sage's**

Marque de la SDH dédiée à la gestion syndic. Elle administre les copropriétés dans le respect du cadre réglementaire qui régit le statut des copropriétés.

## **SD'access**

Marque de la SDH dédiée à l'accession sociale. Elle commercialise des logements en BRS, Accession-location ou accession sécurisée.

## **SD'up**

Marque dédiée à l'offre de logements intermédiaires de la SDH. Elle propose aux ménages non éligibles au logement social des offres de logements bénéficiant de loyers plafonnés et inférieur au prix du marché privé.

## **SHAB**

Surface Habitable

## **SLS**

Supplément Loyer de Solidarité

## **TFPB**

Taxe Foncière sur les propriétés bâties

## **VEFA**

Vente en l'État Futur d'Achèvement

## **YELLOME**

Marque du groupe Action Logement dédiée au logement jeune.

# ANNEXES

# Gouvernance

## EN SYNTHÈSE

# 93 %

de **locataires satisfaits**  
à l'entrée dans  
les lieux

Un pacte d'actionnaires  
composé de trois actionnaires

98 %

1 %

1 %



Action  
logement



SAFILAF



Caisse  
d'Épargne  
Rhône-Alpes

Un conseil d'administration

de **18 membres**

# 4 conseils

de concertation locative par an



# 196 945

appels reçus

par le service relation client



# 54 960

demandes

d'interventions traitées



# Économie durable

## EN SYNTHÈSE

# 182,95 M€

de CA

# 120,2 M€

de revenus générés  
par les loyers

# 751

logements neufs  
mis en production

# 1 214

logements neufs  
livrés

Dont 507 pour  
le Crous de Grenoble

# 450

logements  
locatifs sociaux  
agréés



# 22 745

heures d'insertion

# 193

contrats de  
réservation de  
logements neufs  
signés

(88 BRS, 31 Accession  
Sociale, 45 PSLA)

# 110

logements  
anciens  
vendus



# 94,4 %

des marchés  
attribués à des  
fournisseurs dont  
le siège social est  
situé en AURA

# Équilibre social des territoires

EN SYNTHÈSE

**49 134**  
personnes  
logées

**24 044**

logements répartis  
sur 175 communes

**2 045**

baux signés

**1 599**

logements adaptés  
pour les seniors

**40 %**

de bénéficiaires des APL

**26 %**

de titulaires de bail  
de plus de 60 ans



**74 %**

de salariés signataires de bail

**20 %**

de logements situés en QPV

**573**

logements étudiants



**61 %**

de nouveaux locataires  
sont des personnes seules  
ou des familles monoparentales

**5 691**

demandes de logements  
examinées en CALEOL

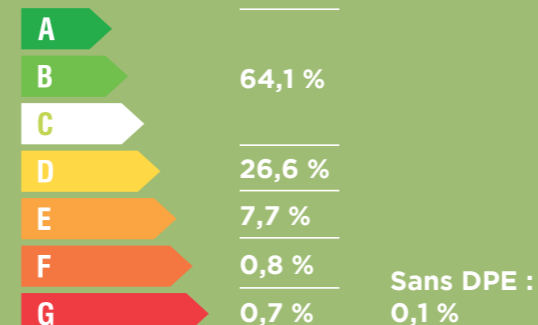
# Environnement

EN SYNTHÈSE

**56 M€**  
investis

dans l'amélioration  
et la réhabilitation  
thermique du  
patrimoine

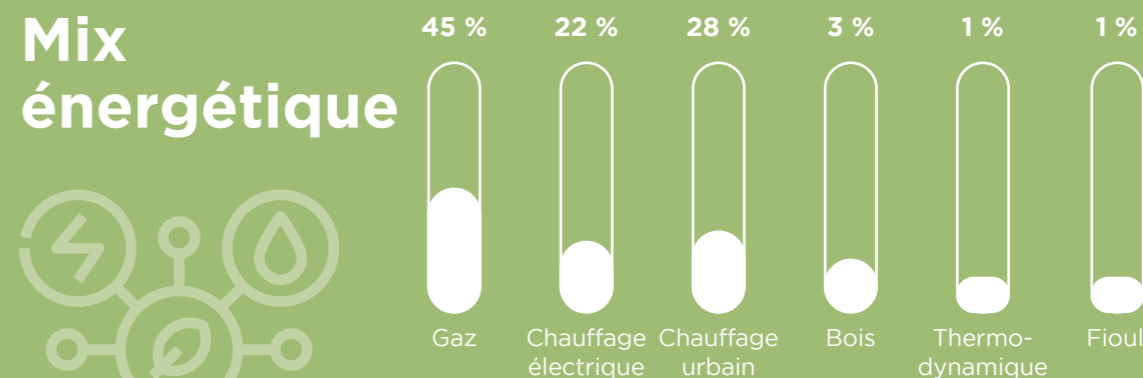
Répartition du patrimoine  
par étiquette énergétique



**1 786**

logements en cours de  
rénovation dans le cadre  
d'une **réhabilitation  
thermique**

Mix  
énergétique



# Ressources Humaines

## EN SYNTHÈSE

+ de **80**  
métiers



**389**

salariés au 31/12



**15**

jeunes en alternance

**11 %**

de turnover  
(formule légale)



**11 187**

heures de formation

INDEX ÉGALITÉ  
FEMMES / HOMMES

**89/100**

Détails

**39/40**



Écart de rémunération

**15/15**



Écart de promotion



**10/20**



Écart d'augmentations  
individuelles

**15/15**



Nombre de salariées  
augmentées au retour  
d'un congé maternité





## SOCIÉTÉ DAUPHINOISE POUR L'HABITAT

34, avenue Grugliasco - BP 128 38431  
Échirolles Cedex  
Tél. : 04 76 68 39 39



**Flashez-moi**  
Retrouvez ce rapport  
sur **[www.sdh.fr](http://www.sdh.fr)**