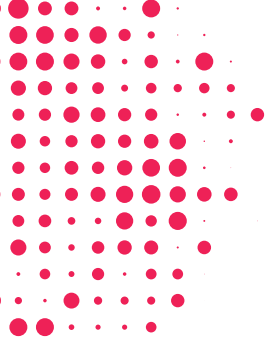




Groupe ActionLogement



Rapport d'activité responsable 2024



sommaire

La SDH

Le mot des actionnaires	4
Chiffres clés	6
Qui sommes-nous ?	7
Modèle d'affaires	8
Inspir'2030	10

01 / Gouvernance

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

02 / Économie Durable

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

03 / Équilibre social des territoires

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

04 / Environnement

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

05 / Ressources Humaines

Valoriser les ressources humaines	36
---	----

Glossaire	40
-----------------	----

Annexes	41
---------------	----





Nelly Allard
PRÉSIDENTE



Patricia Dudonné
DIRECTEUR GÉNÉRAL

édito

Résolument engagés, déterminés à agir

2024 n'aura pas dérogé à la règle de ces dernières années : un contexte économique dégradé pour le secteur de la construction, une tension sur le marché de la demande de logement social, une obligation de faire avec des moyens contraints.

Et pourtant, alors que notre bilan financier pourrait inciter à clôturer cette année sur un ton purement négatif, nous réalisons ce rapport avec beaucoup de fierté. Surtout, le chemin à suivre apparaît clairement.

Nous revendiquons depuis la création de la SDH notre ancrage isérois. **Nous sommes attachés à ce territoire et à ses habitants.** Nous sommes convaincus du rôle que nous avons à y jouer, en tant qu'acteur économique : en 2024, nous avons investi 50,7 M€ en travaux sur le patrimoine, engagé près de 10 M€ de travaux de maintenance, soutenant l'activité de nombreuses entreprises du bâtiment.

Nous sommes tout autant à notre place sur le terrain, auprès des habitants, avec les associations : nous sommes présents pour lutter contre les dégradations, accompagner la transition écologique, adapter les logements au vieillissement de la population, créer de l'habitat inclusif, réfléchir à la façon de construire la ville de demain... **Bien loger, c'est créer du lien.**

Au sortir du Covid, nous avons répondu à l'appel d'Action Logement pour aider les promoteurs en achetant des logements dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « 30 000 logements pour l'emploi ». Beaucoup de ces chantiers ont démarré en 2024.

De cet investissement, nous avons fait **une opportunité pour renforcer notre présence sur des segments de marché complémentaires à notre offre classique** : la part de logements intermédiaires, commercialisés avec la marque SD'up! et de BRS, que propose SD'access, a augmenté dans notre parc. Nous restons avec ces produits fidèles à notre vocation : loger les actifs, proposer des parcours résidentiels et remettre, quand c'est possible, un peu de mobilité dans le parc, alors que les taux de rotation se dégradent dans tous les organismes HLM.

71 % des attributions de 2024 ont concerné des actifs, pour qui trouver un logement proche de leur lieu d'activité est une vraie amélioration de leur qualité de vie. Avec ce chiffre, nous

réaffirmons l'importance de notre engagement en faveur du lien emploi-logement.

Très impliqués dans les projets NPNRU, nous sommes intervenus sur plus de 1 000 logements dans ce cadre cette année. Les dernières tranches démarrent sur les quartiers du Village Olympique et de la ZUP d'Echirolles. Et déjà, nous nous projetons sur la suite : être acteur du vivre ensemble dans ces quartiers, penser la suite de l'ANRU 2.

Nous portons avec Action Logement un objectif de décarbonation ambitieux : atteindre la neutralité carbone en 2040. Aujourd'hui, moins de 3% de notre parc a un DPE F ou G. Nous programmons déjà les réhabilitations de groupes étiquetés E. C'est un enjeu énorme : alors que nos marges de manœuvre financières sont réduites, nous devons à nos locataires et aux générations futures de relever le défi climatique.

Être bailleur social, on le sait, c'est être aux prises quotidiennes avec le contexte économique et politique, constater ses effets et celui des décisions prises au plus haut niveau sur les populations logées. Cela se traduit pour nos équipes par des situations parfois plus difficiles sur le terrain, une fatigue accrue - nous en avons conscience. La symétrie des attentions reste au cœur de nos priorités : **accompagner les équipes et investir dans la Qualité de Vie au Travail, c'est aussi améliorer la qualité de service.**

On sous-estime souvent l'impact opérationnel des démarches qualité et des labels sur notre activité ; 2025 ouvre un moment important pour nos labellisations, avec l'audit de renouvellement des labels RSE engagé et Livia®. Ils sont des boussoles pour interroger nos pratiques, faire mieux, se doter de moyens pour améliorer le service rendu.

Loger est une ambition très engageante, mais c'est aussi une fierté de chaque jour.

Nous accomplissons une mission d'intérêt général. En 2025, nous continuerons à avancer guidés par notre vision long terme.

Avec lucidité sur nos limites, confiance en nos forces.



Frédéric CARRÉ,
PRÉSIDENT
DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
D'ACTION LOGEMENT
IMMOBILIER



Je tiens à remercier chaleureusement nos gouvernances locales, engagées et bénévoles, nos équipes dirigeantes, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier d'Action Logement.

LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi, dans un environnement en constante évolution. Face à une crise du logement qui continue de s'intensifier, nous avons renforcé nos actions pour accompagner les salariés et soutenir le développement des territoires, tout en répondant aux défis climatiques et sociaux.

Le contexte économique et social demeure particulièrement contraignant : une inflation persistante, des taux d'intérêt élevés et une raréfaction des financements impactent lourdement le secteur du logement. Dans ce cadre, nos filiales immobilières se sont mobilisées avec détermination pour maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements, en ligne avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, ce sont plus de **44 000 nouveaux logements abordables** qui ont été lancés, confirmant une nouvelle fois notre rôle majeur dans l'effort collectif national.

Un rôle clé pour atténuer la crise du logement

En réponse aux besoins croissants et aux tensions accrues sur les marchés du logement, Action Logement Immobilier a continué de jouer un rôle structurant pour soutenir la filière immobilière. Grâce à la poursuite de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « **30 000 logements pour l'emploi** », nos filiales ont permis d'acquérir un volume significatif de logements auprès de la promotion privée, contribuant à garantir la pérennité de la production de logements sociaux et intermédiaires. Cette mobilisation, inédite par son ampleur et son efficacité, illustre notre capacité à agir rapidement et collectivement pour répondre aux enjeux des territoires.

Accélérer la transition énergétique et sociale

En 2024, nous avons amplifié nos efforts pour répondre à l'urgence climatique et améliorer le cadre de vie des locataires. La rénovation énergétique de notre parc a franchi un cap décisif, avec un volume record d'investissements dédiés à la décarbonation et à l'amélioration des performances énergétiques de plus de 42 000 logements, en hausse de 6,3 % par rapport à 2023. Ces actions contribuent à **réduire significativement nos émissions de gaz à effet de serre**.

Par ailleurs, nous avons intensifié le développement de solutions innovantes pour réduire les charges des locataires, tout en favorisant l'accès à des logements durables et abordables. La construction bas-carbone, la rénovation thermique et la sobriété énergétique restent au cœur de notre stratégie pour conjuguer transition écologique et maintien du pouvoir d'achat.

Préparer l'avenir face aux défis financiers

L'année 2025 s'ouvre sur un environnement économique toujours instable, marqué par des contraintes financières croissantes pour l'ensemble de la filière. Ces tensions renforcent la nécessité de préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire, qui conjugue **utilité sociale, performance économique et respect des engagements environnementaux**. Nous continuerons de veiller attentivement à la solidité financière de nos filiales, tout en innovant pour répondre aux besoins des salariés et des territoires.

Je tiens à remercier chaleureusement nos gouvernances locales, engagées et bénévoles, nos équipes dirigeantes, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier d'Action Logement. Leur mobilisation, leur expertise et leur résilience permettent à notre Groupe de rester fidèle à sa mission : garantir un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés, tout en soutenant l'emploi et le dynamisme des territoires.

Didier BRUNO

MEMBRE DU DIRECTOIRE EN
CHARGE DE LA BANQUE DU
DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL



CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE-ALPES

Acteur du « mieux loger » en région

La Caisse d'Épargne Rhône-Alpes, premier partenaire bancaire des bailleurs sociaux, est un actionnaire historique de la SDH. Nos valeurs partagées – proximité, ancrage territorial, engagement en faveur du développement durable – nous guident dans notre action commune.

Les acteurs du logement social font face à des enjeux économiques et environnementaux sans précédent. Plus que jamais, l'ensemble des parties-prenantes se mobilisent pour le « mieux loger » : être en capacité de proposer au plus grand nombre un logement abordable et de qualité.

Notre expertise sur l'ensemble de la filière immobilière nous permet de comprendre les enjeux spécifiques de chaque projet. Forts de notre ancrage territorial et de notre relation de proximité avec les acteurs locaux, nous soutenons activement la création de logements neufs et la réhabilitation d'immeubles existants. Nous apportons également des solutions pour accompagner l'ensemble de nos clients dans la transition vers une économie plus durable.

C'est notre mission en tant que banque régionale coopérative : être un acteur clé au service des bailleurs sociaux et des habitants de notre région.

SAFILAF

Résilience et détermination : quand l'acte de construire est un défi !

L'histoire commune de SDH et SAFILAF fonde une collaboration fructueuse, marquée par une complémentarité remarquable et un engagement partagé au bénéfice du développement immobilier isérois. Cette synergie, qui s'est construite et illustrée au fil des années, est plus que jamais d'actualité. Alors que le marché de l'immobilier est mis à rude épreuve et que le nombre de constructions peine à suivre les besoins croissants, notre engagement reste intact.

SAFILAF confirme ainsi son rôle en tant que deuxième actionnaire de la SDH après Action Logement, affirmant ainsi la solidité de ce partenariat.

Nous continuons de jouer notre rôle en maintenant une dynamique forte de développement et en contribuant au dynamisme de l'économie locale. Fidèle à ses engagements, l'entreprise s'attache à proposer des projets ambitieux, engagés et responsables, en collaboration avec les collectivités qui lui accordent leur confiance. Puissent-ils rencontrer une demande solvable, soutenue et encouragée par quelques mesures incitatives !

Notre partenariat illustre une volonté commune de répondre aux défis du secteur avec résilience et détermination. C'est ensemble, avec exigence et passion, que nous poursuivrons nos engagements au service du logement et du territoire isérois.



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

EN CHIFFRES

PATRIMOINE



Nombre de **logements**

23 288

DONT



21 332

LOGEMENTS
LOCATIFS FAMILIAUX

incluant

1 497

LOGEMENTS
ADAPTÉS SENIORS



573

LOGEMENTS ÉTUDIANTS



1 383

ÉQUIVALENT LOGEMENT

Présents sur **173** communes

COMPOSITION DU PATRIMOINE



- 8,5% très social
- 83,9% social
- 3,8 % social intermédiaire
- 1,8% intermédiaire
- 2% non conventionné à loyer maîtrisé

20%

DE LOGEMENTS SITUÉS EN
QUARTIERS PRIORITAIRES
POLITIQUE DE LA VILLE

PRODUCTION & PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

729

logements neufs livrés dont
186 en accession sociale
et bail réel solidaire.

168,2 M€

Chiffre d'affaires

383 collaborateurs

NOS LOCATAIRES

Nombre de personnes logées :

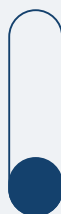
48 753

44,8 %



**Part des
ménages
percevant
APL / AL**

26 %



**de titulaires
de bail de plus
de 65 ans**

71 %



**d'attributions
aux salariés**

62 %



**des nouveaux
locataires** sont
des **personnes
seules** ou
des **familles
monoparentales**

QUI SOMMES-NOUS ?

Raison d'être

« Forts 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

UN ANCRAGE LOCAL AFFIRMÉ DEPUIS LA CREATION

Créée en 1948 sous l'impulsion d'industriels grenoblois (l'entreprise Balthazard père et fils & Cotte, Merlin Gerin, Neyret Beylier, les Aciéries électriques d'Ugine, Progil, Rhodiacéta, Kuhlmann, Allibert...) la SDH reste fidèle à son ambition initiale : **favoriser le logement des salariés et accompagner ainsi le développement économique du territoire.**

UN ACTEUR MAJEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN ISÈRE

Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), la SDH est présente dans 173 communes du département.

Elle gère un patrimoine de 23 288 logements et loge 48 753 personnes.

Filiale du groupe Action Logement, elle est porteuse d'une mission d'intérêt général : loger les ménages qui ne peuvent accéder au marché libre, en particulier les salariés modestes.

Grâce à l'expertise de ses 383 collaborateurs et à son engagement de proximité, la SDH est un acteur majeur du logement en Isère. Au plus près des besoins des territoires, elle construit et gère un parc immobilier qui se distingue par sa qualité et la diversité de son offre : logements locatifs sociaux et intermédiaires avec la marque SD'up!, logements étudiants et inclusifs, logements en accession sociale commercialisés par sa marque SD'access, de type collectif ou individuel. Depuis 2019 et la création d'une foncière, SD'SOL, la SDH propose également des logements en BRS (Bail réel solidaire).

UN CONSEIL D'ADMINISTRATION GUIDÉ PAR LES ENJEUX DU TERRITOIRE

Depuis 2019, Action Logement Immobilier est l'actionnaire majoritaire de la SDH au sein d'un pacte d'actionnaires dans lequel figurent également la SAFILAF et la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes. Les représentants du conseil d'administration sont tous issus de corps intermédiaires locaux. Le Conseil départemental de l'Isère, Grenoble-Alpes Métropole, la Communauté d'agglomération du Pays voironnais, trois représentants des locataires, la Ville d'Échirolles et la Ville de Saint-Martin-d'Hères en qualité de membres associés, complètent sa composition.

Notre pacte d'actionnaires



ACTION LOGEMENT IMMOBILIER



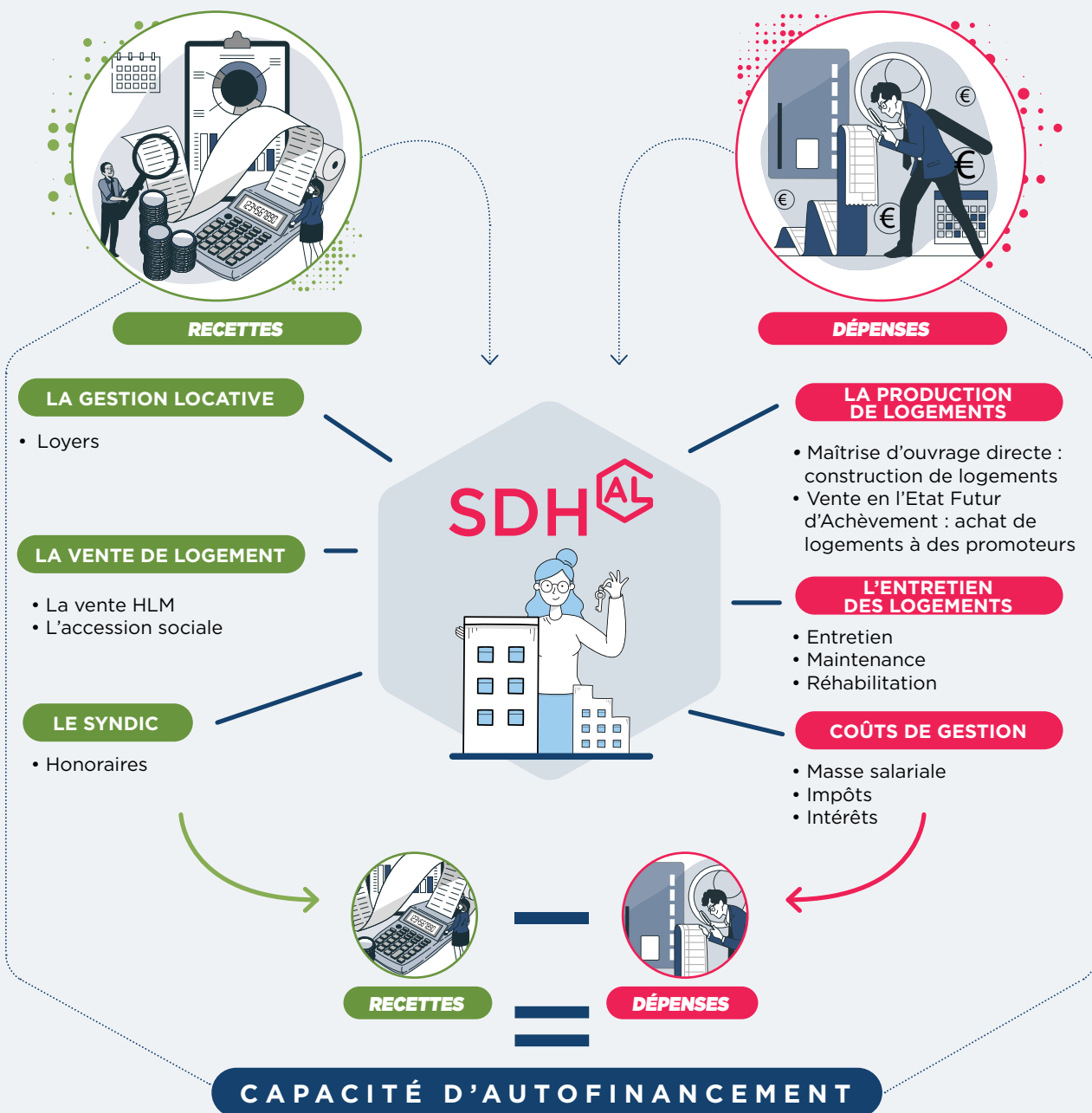
SAFILAF



CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE-ALPES

MODÈLE D'AFFAIRES

ACTIVITÉ




23 288
logements


48 753
personnes logées


383
collaborateurs


173
communes



UNE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

« **Loger les personnes et familles éligibles au logement social.** »

ENJEUX

Les enjeux correspondent aux axes du projet d'entreprise Inspir'2030

- Répondre à l'évolution des besoins de logements 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 ET OPPORTUNITÉS

- Réchauffement climatique
- Crise immobilière
- Accès au foncier
- Hausse des coûts de la construction
- Baisse des taux du livret A
- Evolutions législatives et réglementaires
- Economie circulaire

LES COLLABORATEURS



+ de 80
métiers



94/100
index égalité
femme / homme



4 474
heures de formation

TERRITOIRE

L'Isère



CRÉATION DE VALEUR 2024

ENVIRONNEMENT

41,7 M€
investis dans
l'amélioration et
la réhabilitation
thermique du
patrimoine

58 %
de logements
classés A, B
ou C

27 %
de logements
raccordés
au réseau de
chauffage
urbain

ECONOMIE

168,2 M€
de chiffre
d'affaires

71 %
de baux signés
par des salariés

40 500
heures
d'insertion

SOCIALE ET SOCIÉTALE

2 146
baux signés

58
locaux mis à
disposition
d'associations

20 %
de logements
en QPV



INSPIR'2030 CONSTRUIRE DEMAIN ENSEMBLE

Après une première année de déploiement, les porteurs des différents thèmes ont réalisé un bilan portant sur la méthode comme sur le fond. Ce qui a été mis en place fonctionne-t-il ? Les premiers résultats sont-ils en ligne avec les objectifs fixés ?

Evaluer un projet au contenu aussi vaste, qui s'inscrit sur plusieurs années, est un exercice délicat. Tous les thèmes ne peuvent pas avancer à la même vitesse. Les résultats ne sont parfois pas immédiatement visibles. Il est pourtant indispensable, à chaque étape, de s'interroger sur la pertinence et l'efficacité des actions engagées.

Les enseignements de ce premier bilan sont essentiels : en 2024, les processus et les équipes qui porteront la transformation de l'entreprise se sont mis en place.

Des liens se font avec le travail quotidien et de nouveaux modes opératoires s'installent.

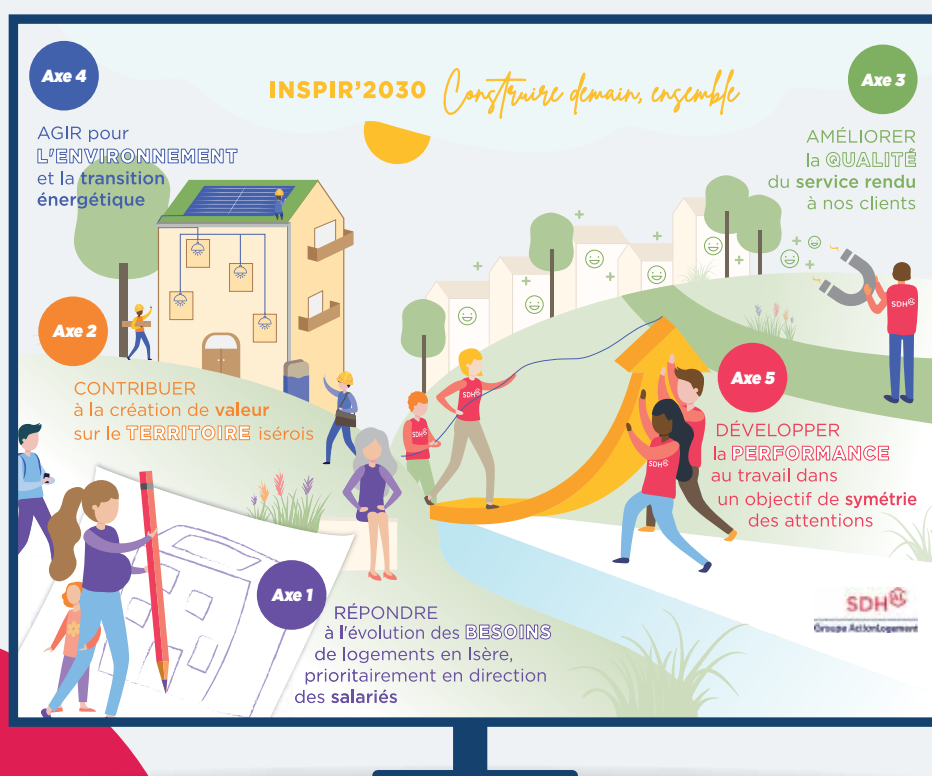
Sans aller dans le détail, quelques sujets illustrent ces avancées :

- Les adaptations de logements senior, grâce à l'internalisation de l'activité au sein de la DDSP, ont atteint les objectifs annuels ;
- Les partenariats engagés avec France Nature Environnement et la Ligue de Protection des Oiseaux, ainsi que les ateliers Inspir'2030, ont permis de diffuser des bases de culture autour de la biodiversité et de la décarbonation ;
- Une étude précise des parts de marché en lien avec le dynamisme des zones d'emploi a permis d'affiner la stratégie de développement pour les années à venir ;
- La culture client a été partagée avec tous en atelier et les résultats des bilans annuels Livia® font l'objet d'une diffusion à tous les collaborateurs.

Forte de ces constats, la SDH aborde la suite du projet en ayant conscience de la nécessité d'inscrire ces initiatives dans la durée. Pour certains sujets notamment, 2025 sera l'année d'un changement d'échelle.

Les ateliers Inspir'2030, un format participatif pour faciliter l'appropriation des enjeux du projet.

En 2024, deux thématiques ont fait l'objet d'un atelier de 2h déployé auprès de tous les collaborateurs de la SDH. Il s'agissait de la culture client et de la décarbonation. Directement en lien avec les axes du projet, ils ont permis de partager des notions clés, de poser des bases communes, de sensibiliser et d'expliquer les actions engagées. Animés par des binômes de directeurs d'activité, le format favorise les échanges et une meilleure compréhension de sujets parfois éloignés du quotidien opérationnel. Deux nouvelles thématiques seront traitées en 2025.





NOTRE ENGAGEMENT «RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES»

Depuis 2005, la démarche RSE fait partie intégrante du développement de la SDH. Elle est intégrée aux orientations stratégiques. Consciente de l'apport qu'elle peut avoir pour l'activité, la SDH décline ces principes dans ses actions, à tous les niveaux de l'entreprise. La RSE est désormais une part importante de la culture d'entreprise.

Cette démarche incite à anticiper les attentes des parties prenantes et aide à prévenir les risques grâce à une analyse complète de l'activité et à la mesure des impacts sur l'écosystème.

Renouvelée en 2022 au niveau « Exemplaire » pour la seconde fois, la labellisation « AFAQ 26 000 » a fait l'objet d'une évaluation de suivi en 2023. Les résultats confirment la démarche de progrès de la SDH, matérialisée par l'inscription des sujets prioritaires au cœur du projet d'entreprise Inspir'2030.

Le niveau de performance atteint correspond au plus haut degré de mesure de la maturité RSE des organisations.

Sur le plan de la production neuve, l'engagement des équipes a été reconnu par la reconduction pour 3 ans de la certification CERQUAL NF HABITAT HQE, qui a confirmé le niveau de maturité M3.

Signataire du code de conduite européen pour un habitat responsable, la SDH est membre de la communauté Ethis. Cette plateforme d'information et de services accompagne les acteurs du logement social et leurs partenaires dans leurs démarches RSE. Découvrez notre démarche responsable sur : ethis-habitat.org > communauté



UNE ANNÉE AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

TERRITOIRE NORD ISÈRE



Pose de la première pierre de la résidence « Le clos du parc » à Moidieu-Détourbe, 17 logements sociaux et 8 logements en BRS.



Animation auprès de nos locataires sur le thème d'Halloween sur la **résidence du Triforium de l'Isle d'Abeau** (124 logements réhabilités en 2024).

TERRITOIRE OUEST



Réalisation de deux fresques sur les murs de la résidence « Aristide Bergès » à **Seyssinet-Pariset** dans le cadre du Grenoble-Alpes Street Art Fest 2024.



Inauguration de la réhabilitation thermique des 35 logements des résidences « **Les Mûriers** » et « **Vieille Maison** » à la Buisse.

Résidence « L'arlésienne »
Chamrousse
Architecte : Coconcept

TERRITOIRE METRO CENTRE NORD



Pose de la première pierre de la résidence « Joséphine Baker » construite pour le CROUS par la SDH et ses partenaires dans le cadre d'un groupement de partenariat (506 logements étudiants).



Visite du chantier de réhabilitation du 30 galerie de l'Arlequin à Grenoble mené dans le cadre du NPNRU. Présentation du dispositif Panobloc® utilisé pour isoler la façade (95 logements).

TERRITOIRE SUD ET EST



Inauguration des 16 premiers logements sociaux de la SDH à **Saint-Nazaire-Les-Eymes** au sein de la résidence « Le clos Eugène Jouclard ».



Début de la requalification du quartier Bayard à Pontcharra. 190 logements seront détruits et remplacés par un quartier durable, de nouveaux aménagements et 176 nouveaux logements.

TERRITOIRE METRO CENTRE SUD



Animation festive en pied d'immeuble à l'occasion de l'inauguration des jardins partagés et du nouveau square de la Loire à Echirolles.

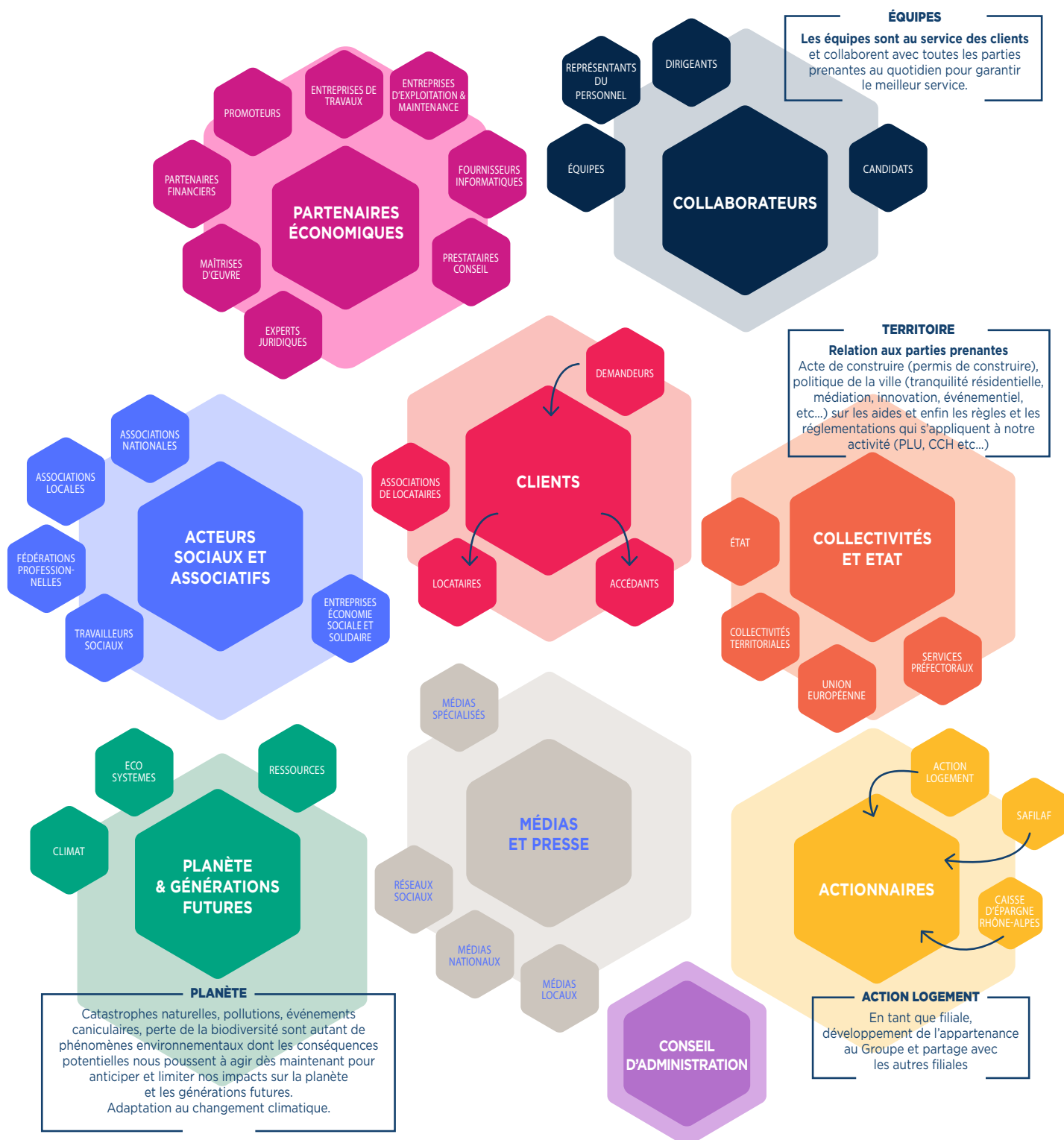


A Echirolles, inauguration des résidences Vivarais et Limousin réhabilitées dans le cadre du NPNRU (190 logements).



GOVERNANCE

CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES



2024 est une année charnière, pendant laquelle se sont anticipés les renouvellements des labellisations Livia® et RSE engagé. La Direction Qualité et Contrôle interne a expérimenté l'externalisation des audits sur les processus Comptabilité et finances, Achats et relations fournisseurs, Juridique. En parallèle, elle a aussi réalisé un audit croisé avec une autre filiale du groupe Action Logement, Espacil, sur le processus « vente de logement ». Ces apports de regards externes facilitent le partage de bonnes pratiques ; les retours d'audit font l'objet de suivi particulier pour être intégrés au plan d'action des services concernés.

Les conseils de concertation locative, une instance de dialogue indispensable

4 Conseils de Concertation Locative se sont tenus en 2024. Ils permettent de présenter à la fois les résultats de la SDH en lien direct avec l'activité de gestion locative (bilan des CALEOL...), de traiter des sujets qui ont un impact sur la qualité de vie des locataires (présentation de l'avancement des travaux sur la grille de vétusté...) mais également de transmettre des éléments sur la stratégie de l'entreprise – par exemple, sur la décarbonation.

Améliorer la communication locataire, un enjeu au service de la satisfaction client

Une partie des outils de communication à destination des locataires a été refondue, pour répondre à une double nécessité d'actualisation et de simplification. Un travail transversal a été conduit avec les différents services de la SDH pour produire des supports papier et numériques synthétiques à donner aux locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Une attention particulière a été portée, dans la conception, à l'accessibilité du contenu avec la mise en place d'encadrés FALC (Facile à lire et à comprendre) ainsi qu'aux canaux de mise à disposition de ces supports. Ce travail sera poursuivi en 2025, avec le déploiement de nouvelles solutions et une meilleure utilisation des outils de communication pour répondre aux enjeux de relation client.



EN CHIFFRES



52 318

demandes d'interventions techniques traitées



182 000

appels reçus par le Service relation client



91%

de locataires satisfaits à l'entrée dans les lieux



**Deolinda
Dalban-Moreynas,**

PILOTE DÉMARCHE QUALITÉ-LIVIA®

FOCUS PROJET D'ENTREPRISE

AMÉLIORER LA QUALITÉ DU SERVICE RENDU AU CLIENT

« Les fournisseurs sont une partie prenante clé, un trait d'union entre la SDH et les locataires. Nous avons cette année renouvelé les contrats-cadres pour les travaux de maintenance courante : c'est une partie très importante de ce qui est réalisé. Nous avons profité de cette occasion pour partager avec eux clairement nos besoins et attentes, mais aussi pour écouter leurs questions, lors d'une matinée dédiée en début de contrat. Nous avons travaillé également sur un nouvel outil d'évaluation des fournisseurs, qui permet d'avoir une vision partagée et pondérée. Il s'appuie sur un questionnaire rempli par les services en contact avec ces fournisseurs et prend en compte les retours des clients. C'est important de disposer d'un outil partagé, qui sert ensuite de support d'échanges avec les prestataires, que ce soit en cas de difficultés comme lorsque cela se passe bien ! »

Matinée fournisseurs





Une première revue interne Livia® riche d'enseignements

La démarche Livia® requiert de réaliser au moins une revue interne par cycle de 3 ans. Pour sa première période de labellisation, la SDH a fait le choix d'en réaliser une par an. En début d'année 2024, une revue interne de la démarche qualité a ainsi été réalisée, sous un format engageant et collaboratif. Tous les directeurs d'activité de la SDH ont été mobilisés. L'objectif, après avoir analysé et revu l'ensemble des indicateurs, a été d'identifier les sujets prioritaires sur lesquels engager un plan d'action en 2024.

Différents critères ont été pris en compte, qui permettaient de faire ressortir les sujets sur lesquels des actions concrètes pouvaient être menées, avec un effet attendu sur la satisfaction client à court et moyen terme. Les données issues de l'enquête de satisfaction 2023 ont été particulièrement intéressantes à ce titre.

Les sujets « propreté à l'entrée dans les lieux et des espaces communs », « communication » et « traitement des demandes d'intervention » sont apparus comme clés et des plans d'action en plusieurs étapes ont été validés puis mis en place. Les premiers résultats seront à mesurer lors de l'enquête de satisfaction 2025 – même si d'ores et déjà, des prolongements d'actions sont envisagés pour aller plus loin. Cette revue a été présentée à l'ensemble des managers qui ont ensuite décliné le support à leurs équipes. Il est en effet indispensable dans le cadre de la démarche de s'assurer d'un bon partage des orientations et actions proposées.

L'exercice sera renouvelé pour 2025 et permettra de faire ressortir des sujets prospectifs à aborder.



| TOP | ➤

Des audits internes au cœur de l'amélioration continue

La SDH déploie une politique active d'audits internes afin de piloter son activité.

En 2024, elle a conduit un audit de suivi Livia®, un audit de suivi NF Habitat HQE, l'audit RGPD du processus Syndic et un audit du processus de financement des opérations. Un cabinet d'audit a également réalisé des audits de contrôle interne des 3 processus « achats et relation fournisseurs », « juridique » et « comptabilité finance ». Ces audits mobilisent de nombreuses directions qui abordent ces séquences avec beaucoup d'implication. Les recommandations et les plans d'actions qui en découlent sont des outils précieux au service de l'amélioration continue.

Pour aller plus loin en 2025, l'objectif est de structurer une équipe d'auditeurs internes afin de renforcer la capacité à s'auto-évaluer.

| FLOP | ➤

Une communication autour de notre politique RSE à renforcer

Après un an de déploiement du projet d'entreprise et alors que les axes s'ancrent progressivement dans les outils de communication interne, ils restent peu connus des parties prenantes externes. Même s'ils constituent la base des messages de communication externe, il n'existe pas de support ou canal dédié à leur présentation, alors même qu'ils sont une déclinaison de notre stratégie RSE, sur laquelle par extension nous ne donnons pas une visibilité suffisante. Une réflexion sur leur diffusion à nos partenaires clés sera conduite en 2025.

02

ÉCONOMIE
DURABLE

Contribuer à une économie durable

La SDH a perçu sur l'année 2024 les effets de plusieurs dynamiques. Après 3 ans de Plan d'Investissement Volontaire puis l'AMI 30 000 en 2023, suite auquel la SDH s'est positionnée sur l'achat de près de 1 000 logements en VEFA auprès des promoteurs, l'objectif annuel d'agrément est revenu à un niveau courant.

Les objectifs stratégiques de la SDH ont été réaffirmés. Les choix d'opération ont été faits avec une attention constante à deux paramètres : poursuivre un développement équilibré et adapté aux besoins du territoire, inscrire l'activité de production dans une chaîne de valeur locale.

A ce titre, 88% des fournisseurs ont leur siège social en région Auvergne-Rhône-Alpes ; près de 80% des marchés ont été attribués à des TPME..

Les volumes de logements développés en accession sociale se sont renforcés, atténuant sur la partie développement la diminution du volume : ils ont représenté 406 nouveaux logements commercialisables. En parallèle, les livraisons et les mises en chantier sont restées à des niveaux très élevés.

1 357 logements ont été mis en production sur l'année.

La part de logements en maîtrise d'ouvrage directe diminue cette année, conséquence mécanique des logements acquis dans le cadre de l'AMI 30 000.



Chantier résidence « Le Triptik »
Montbonnot-Saint-Martin - VEFA MV Résidences
Architecte : L&L Architecture

Résidence « L'évasion »
Crolles - VEFA Gilles Trignat Résidences
Architecte : SCRUB Architecte



Résidence « Joséphine Baker »
Architectes : Atelier Métis et A+ Architecture

À Saint-Martin-d'Hères, la SDH construit pour le CROUS la résidence « Joséphine Baker »

La SDH a remporté un appel à projet pour la construction d'une nouvelle résidence de 506 logements (et un logement de fonction) pour le CROUS Grenoble-Alpes dans le cadre d'un groupement de partenariat. La constitution sous cette forme d'un groupement d'entreprises locales dont l'entreprise SDE est le mandataire, en collaboration avec les cabinets d'architectes Atelier Métis et A+Architecture, a permis la constitution d'une offre solide et innovante, répondant aux attentes du marché tout en intégrant des plus-values environnementales fortes.

La conception architecturale a été pensée pour optimiser le confort d'été. Elle utilise des matériaux bruts tels que le béton et le bois, tant pour des raisons techniques qu'esthétiques. Les bâtiments sont équipés de brasseurs d'air pour garantir une circulation optimale de l'air et des panneaux photovoltaïques sont installés pour l'auto-consommation. Le projet bénéficie du label NF Habitat HQE. Il respecte les normes NF Habitat très performant.

La résidence compte également des logements adaptés à différents types de handicap et de grands espaces communs : salle de sport, salles de co-working, locaux vélo...

2024 a été l'année de mise en chantier de ce projet hors norme. Réaliser cette résidence dans les délais impartis (16 mois) est un défi majeur. Des innovations techniques (installation de 3 grues et 3 centrales à béton, façades MOB produites hors site, salles de bain livrées montées et pré-positionnées dans les studios...) ont également permis de gagner en efficacité.

Le montage de ce projet illustre parfaitement comment une approche collaborative et atypique peut répondre aux défis du marché du logement.

En créant du logement étudiant, la SDH contribue à renforcer l'attractivité et la compétitivité du territoire. La fierté de remporter cet appel à projet s'accompagne de la satisfaction d'agir en cohérence avec les valeurs de la SDH : l'engagement local, le développement durable et l'inclusion sociale.





À Pontcharra, réinventer le quartier Bayard

La SDH en partenariat avec la Ville de Pontcharra porte depuis plusieurs années un projet de renouvellement urbain du quartier Bayard en bordure du Bréda. Conçu hors du cadre de l'ANRU, il vise à transformer un quartier d'environ 3 hectares, actuellement occupé par 190 logements sociaux répartis dans 5 bâtiments de 7 étages construits dans les années 1970, en un nouveau quartier mixte et dynamique.

Il inclut la démolition progressive des 5 tours d'habitation après le relogement des locataires, puis la création d'un nouveau quartier mixte et ouvert, diversifiant les formes urbaines et offrant une qualité de vie au cœur d'un quartier durable.

Les principes fondateurs du projet dessinent un quartier qualitatif tant dans la mixité sociale recherchée que l'attention portée au bien vivre ensemble ou encore à l'insertion au sein du tissu bâti. Le quartier proposera des formes urbaines diversifiées et un maillage de cheminements piétons, espaces publics ou partagés.

Les grandes orientations du programme se déclinent comme suit :

- Diversifier les produits (accession libre, locatif social, BRS)
- Diversifier les formes urbaines (maison en bande, petits collectifs)
- Désenclaver le quartier par la création de voiries et d'équipements structurants
- Produire des logements avec une performance énergétique accrue
- Créer des espaces verts qualitatifs
- Favoriser les déplacements en modes doux

La SDH assure le rôle d'aménageur de l'ensemble du quartier Bayard, elle est donc maître d'ouvrage de la démolition des immeubles d'habitation. Elle assure également l'allotissement





TOP

et l'aménagement du futur quartier selon un plan de masse établi (viabilisation des lots, espaces de circulation douces et espaces verts) ainsi que la commercialisation des terrains qui recevront les bâtiments neufs.

Les aménagements externes au quartier sont quant à eux pilotés et financés par la Ville de Pontcharra : réaménagement des voiries périphériques, création d'une placette publique, création d'une continuité mobilité douce vers le nouveau groupe scolaire du Cairn.

Ces travaux ont été envisagés dans le cadre d'une participation financière de la SDH sous la forme d'un Projet Urbain Partenarial.

La programmation compte, à horizon 2030, 176 logements au total :

- 52 logements locatifs sociaux et 12 logements en BRS construit par la SDH
- 108 logements en accession libre
- 4 terrains à bâtir

Le projet de renouvellement urbain du quartier Bayard à Pontcharra illustre une démarche innovante et proactive en faveur du renouvellement urbain.

Le projet a franchi des étapes clés en 2024, avec la démolition de la première des tours et la fin du relogement sur la 2^{ème}, permettant le démarrage des premières constructions courant 2025.



Perspective Pontcharra Bayard @Matthieu Wanctin

Locaux commerciaux : une diminution forte de la vacance et des impayés

En 2024, la direction vente et syndic a opéré une remise à plat complète de la situation locative des locaux d'activités, avec une gestion volontariste des impayés hérités des années précédentes.

Cette démarche s'est traduite par une opération de cession ciblée, permettant d'absorber l'intégralité des créances anciennes et d'assainir durablement le portefeuille, qui compte plus de 80 locaux sur tout le territoire isérois. Désormais, la priorité est double : réduire significativement la vacance locative et maintenir un niveau d'impayés structurellement faible. À cette fin, la SDH travaille en étroite collaboration avec une agence immobilière mandataire, tant sur le suivi des occupants en place que sur le développement du fichier de commercialisation des cellules vacantes ou en cours de libération. Le travail partenarial s'effectue également en lien avec les collectivités locales, à qui l'installation de commerces dynamiques bénéficie également.

FLOP

Des ventes HLM soutenues, mais une plus-value globale à la baisse

Après une année 2023 marquée par le ralentissement de l'activité accession sociale, l'année 2024 a connu une évolution positive de la conjoncture économique, avec notamment une baisse des taux des prêts immobiliers et un ralentissement de l'inflation. Pour débloquer certaines transactions en vente dans l'ancien et compenser l'effet de l'inflation cumulée, il a toutefois fallu s'adapter en mettant en place des actions commerciales ciblées. L'effet a été positif sur le volume des ventes, avec un objectif presque atteint, mais cela s'est accompagné d'une plus-value inférieure aux prévisions.



Muriel Chetaille
DIRECTRICE DU SERVICE
EXPLOITATION DU PATRIMOINE

FOCUS PROJET D'ENTREPRISE

« Développer un programme ambitieux de réhabilitation du parc existant au bénéfice des filières locales »

CONTRIBUER À L'ÉCONOMIE LOCALE

« Depuis deux ans, nous concentrons nos efforts sur la réhabilitation des F&G, avec succès puisqu'il n'en reste « plus que » 680 dans le parc. Pour près de 500, les travaux de rénovation sont en cours ou vont être lancés dans l'année. Mais c'est presque la partie la plus difficile !

Les logements qui restent sont de plusieurs types. Nous avons tout d'abord des logements situés en altitude, en moyenne montagne ou en station, parfois à 1800 m. Pour atteindre des performances acceptables, on ne peut pas procéder comme pour un logement en plaine. Certains groupes sont d'ailleurs relativement récents, avec une enveloppe correcte – et pourtant un niveau de performance insuffisant. La phase « études » est primordiale pour trouver la bonne solution : sur-isoler, innover sur le mode de chauffage... c'est ensuite important de travailler avec des partenaires qui connaissent ce type de bâtiments, qui vont être force de proposition. Le réseau local est essentiel, nous travaillons également avec des architectes locaux.

Une autre partie de ces logements se situe en copropriété. La difficulté dans ce cas n'est pas nécessairement technique. On s'inscrit dans une dynamique et dans un temps différents. Nous travaillons avec les syndicats et les autres copropriétaires qui n'ont pas la même capacité que nous bailleurs, à investir. Il y a des aides à mobiliser, comme le programme Mur Mur de Grenoble-Alpes Métropole.

Enfin, les quelques logements restants sont des logements individuels ou de tous petits groupes. C'est un travail de fourmi, sans recette toute faite à appliquer d'office. Voir les projets passer progressivement de la phase étude à la phase chantier est une satisfaction à chaque fois ! »

Résidence «La Gérifondière» - Vinay
Architecte réhabilitation : Atelier cube



EN CHIFFRES



1 357

**Logements neufs
mis en production**
(LLS, LLI, accession
sociale)



458

**Logements locatifs
agréés dont 196 Logements
intermédiaires (SD'up!)
et 133 en maîtrise d'ouvrage directe**



44,8 %

**De locataires bénéficiaires
de l'APL**

VENTES

NEUF

151 réservations
**559 logements en cours
de commercialisation**

ANCIEN

101 logements vendus



LOYERS ET CHARGES

112,7 M€

REVENUS DISTRIBUÉS

aux parties prenantes en 2024



- Fournisseurs et prestataires
310 613 k€
- Administrations fiscales
19 415 k€
- Banques
32 577 k€
- Actionnaires
182 k€
- Etat (cotisations à des fins
redistributives)
503 k€
- Salariés
20 523 k€

TOTAL
383,81 M€

PRINCIPAUX POSTES COUVERTS PAR LES LOYERS

POUR 100 €

48,3 €

Annuités

14,1 €

Frais de
personnel

13 €

Maintenance

13 €

Frais
généraux

12,3 €

TFPB



Autofinancement
courant

-0,7 €

03

ÉQUILIBRE SOCIAL
DES TERRITOIRES

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

Bailleur exclusivement isérois, la SDH tire de cette particularité historique une connaissance renforcée de son territoire. L'Isère est un département contrasté, qui compte plusieurs pôles d'attraction mais également des zones plus rurales, avec des problématiques d'attractivité. Partout pourtant, les mêmes questions se posent : comment offrir aux habitants un logement de qualité, adapté à leurs besoins ? Comment répondre à l'évolution de la demande ? Comment proposer des parcours résidentiels accessibles au plus grand nombre ? Comment favoriser l'inclusion et la mixité sociale ?

Du logement locatif social au BRS, du logement étudiant au logement inclusif, la SDH dispose d'un large éventail de solutions pour loger la France telle qu'elle est. Le rôle d'un bailleur, c'est de répondre aux demandes présentes tout en préparant le logement de demain.

À lui de tester, innover, anticiper – à lui aussi de prendre soin du cadre de vie et du lien social.

Au contact des élus et des habitants, la SDH est un partenaire privilégié des collectivités et de tous ceux - individus, associations - qui œuvrent chaque jour sur le terrain.

Développer des partenariats pour améliorer le service rendu aux habitants

Sur toutes les résidences situées dans des « Quartiers prioritaires politique de la ville », l'abattement de TFPB permet d'agir en faveur du bien-vivre ensemble.

À Echirolles, 15 % de l'abattement TFPB en QPV est consacré à la qualité de vie.

Cette année a vu la concrétisation de plusieurs projets sur le quartier la Luire-Viscose. Dans le cadre d'une réflexion collective engagée avec la « Fabrique prospective » autour de la nature en ville, de nouveaux espaces de jardins partagés ont été préparés et mis à disposition.

Sur sollicitation d'associations de locataires, l'espace de jeux pour enfants a été sécurisé, rénové et revégétalisé, créant un îlot de verdure en cœur de résidence.

La convention de partenariat avec SOLEEO et les Compagnons Bâisseurs Rhône-Alpes continue à porter ses

fruits. Conçue pour impliquer et développer les compétences des locataires du quartier dans l'entretien de leur logement, elle finance un accompagnement dans des chantiers d'auto-rénovation. Cette initiative inscrite dans le cadre du projet Territoire zéro chômeur de longue durée vise aussi à générer de l'emploi et dynamiser le territoire. En effet, l'ensemble des accompagnements est assuré par des salariés de SOLEEO, qui embauche des personnes privées d'emploi depuis plus d'un an en contrat à durée indéterminée. En 2024, 28 chantiers d'auto-rénovation individuels (embellissement, réparation) ont ainsi pu voir le jour.

Concevoir des offres de logement innovantes

En 2024, la SDH a vu avec fierté la livraison du « Magnolia » (Voiron), dans lequel elle avait acquis en VEFA auprès d'AURIL 9 logements. L'espace de convivialité et 6 logements ont été aménagés avec l'association Envol Isère Autisme pour accueillir de jeunes adultes atteints de troubles du spectre autistique. Ce projet est un exemple réussi de partenariat - avec l'association, la Ville, le promoteur, le Département - et une illustration de ce qu'il faut d'ingénierie sociale et financière pour mener à bien ce type de projet. L'association loue en direct les logements et l'espace de convivialité afin de garantir l'accès aux publics ciblés.

Les premiers locataires ont fait leur entrée dans les lieux au printemps dernier dans des appartements sécurisés, avec une isolation phonique adaptée et des équipements pensés pour leur permettre de faire leurs premiers pas dans l'autonomie en toute sérénité.



Sur les projets NPNRU, accompagner la transformation des quartiers

Aux côtés de ses partenaires, la SDH est un acteur fortement engagé dans les programmes de renouvellement urbain des Villeneuve de Grenoble et d'Echirolles, ainsi que du Village Olympique. Premier bailleur en nombre de logements dans ces quartiers, la SDH est consciente de l'opportunité que cela représente pour améliorer le cadre de vie des habitants et pour renforcer l'attractivité des logements. Entre 2018 et 2024, la SDH aura engagé près de 110 M€ d'investissements pour la réhabilitation et la résidentialisation de plus de 1 500 logements, avec une centaine de logements en démolition et la reconstitution de l'offre dans la production de logements neufs.

2024 a été charnière avec la signature de l'avenant n°3 de l'ANRU et des opérations en phases actives à des étapes clés comme le lancement des phases effectives de travaux des 30 et 140 Galerie de l'Arlequin, le lancement des travaux sur la tranche 2 du Gatinais à Echirolles, ou l'attribution du marché de la Tranche 3 du Village Olympique à Grenoble.

Au-delà des aspects techniques, ces chantiers se caractérisent par la nécessité d'être proactifs au quotidien dans l'accompagnement et la communication pour faciliter le déroulement des travaux et l'appropriation des changements. L'activité du chargé de secteur dédié aux travaux s'est poursuivie sur l'année 2024. Il a joué un rôle essentiel pour fluidifier les échanges entre les habitants et la maîtrise d'œuvre, notamment lors des interventions à l'intérieur des logements. Les chargés de développement social urbain ont mené de nombreuses actions pour favoriser le bon usage des nouveaux équipements et, à terme, les économies d'énergie (thermostats, pommeaux connectés, etc.). Des réunions de concertation et d'information ont été conduites à différents stades des projets.

La mission de relogement dans le cadre d'une opération de démolition de 4 montées à Saintonge sur la commune d'Echirolles a été internalisée et confiée à deux CESF, pour un travail en binôme afin de reloger 26 ménages.

Fin 2024, il ne reste plus qu'un relogement à effectuer, pour un objectif de fin des relogements fixé au 30 juin 2025.



110 M€
d'investissements
pour la réhabilitation et la
résidentialisation de plus de
1 500 logements





Une stratégie adaptée pour mieux anticiper le vieillissement de la population

La SDH s'est engagée dès le début des années 2000 dans le déploiement d'une stratégie d'adaptation proactive des logements des seniors. Elle a ainsi fait partie des entreprises fondatrices du label HSS® (Habitat Senior Services), sur le référentiel duquel se sont appuyées une partie de ses actions.

Depuis 2024, la stratégie se déploie de manière indépendante et en cohérence avec la stratégie « Senior » du groupe Action Logement. Ces évolutions s'inscrivent de fait dans la continuité des changements actés dès 2017 pour permettre d'agir hors des centres urbains. En effet, le label consacre une part de ses critères à l'accessibilité aux transports en commun et services, ce qui ne correspond pas à l'intégralité des besoins constatés sur le territoire isérois (notamment en milieu rural).

Le niveau d'ambition est maintenu, tant sur le nombre d'adaptations que sur la satisfaction attendue, avec un contrôle exercé par les équipes des territoires et de la MOA (Maîtrise d'Ouvrage). En parallèle, le suivi des chantiers d'adaptation a été internalisé avec la création de deux postes. Ce choix a permis une amélioration de la maîtrise des délais de traitement et de réalisation des travaux.

En 2024, 80 logements ont été adaptés senior (133 adaptations au total, handicap inclus).

L'objectif est d'adapter dans l'existant 125 logements par an (handicap et senior) dans un délai de 6 mois à compter de la demande et de produire 20 logements neufs répondant à ces normes.

Le travail se poursuit avec les équipes de proximité, qui verront en 2025 leur formation aux problématiques senior enrichie par le recours à un kit de vieillissement, qui permet de simuler les pertes de mobilité et de repères visuels / auditifs liées au grand âge.

En 2024, 90% des seniors locataires d'un logement avec adaptation se déclarent satisfaits de leur lieu de vie.

Résidence « Le Magnolia » - Voiron - VEFA AURIL
Architecte : Empreintes Architecte





Résidence « le Kalysto »
Villard-Bonnot
Architecte : Grange Scrittore SCP
36 BRS et 20 LLS.



Favoriser la mobilité résidentielle en proposant du logement intermédiaire et en facilitant l'accession sociale

L'offre de logements et de service de la SDH, déjà complète, s'est élargie en 2024 avec la création d'une marque, SD'up!, dédiée au « logement intermédiaire ». Elle propose à un public principalement salarié, des logements aux loyers inférieurs d'environ 15% aux prix du marché libre. Ces personnes rencontrent des difficultés d'accès au marché locatif privé alors que leurs revenus ne leur permettent pas d'être éligibles au logement social. Ils trouvent avec SD'up! des logements adaptés à leurs besoins et à leurs revenus.

Une reprise marquée sur le marché de l'accession et de la vente HLM.

Au total, 101 logements ont été commercialisés en vente HLM, dont près des deux tiers auprès des locataires SDH, confirmant l'intérêt pour ce dispositif.

147 actes notariés ont par ailleurs été signés, incluant ventes, levées d'option et baux réels solidaires (BRS).

Cette dynamique s'explique par plusieurs facteurs convergents :

- des conditions plus favorables pour les acquéreurs (notamment la baisse des taux d'intérêt),
- une augmentation du nombre de programmes neufs en cours de commercialisation,
- une plus grande expertise de l'équipe sur la vente en BRS, qui représente désormais plus de la moitié des volumes,
- la hausse des plafonds de ressources, qui a élargi l'accès à l'accession sociale à de nouveaux ménages.

Preuve de la maturité de l'équipe pour le Bail Réel Solidaire et de l'ancrage du produit sur le marché, un premier programme en BRS dans l'ancien a été lancé avec succès cette année.

L'accession sociale, portée par la marque SD'access, s'affirme comme un levier structurant du parcours résidentiel, avec une offre diversifiée, adaptée aux attentes des ménages. Avec ces produits complémentaires, la SDH réaffirme son positionnement de bailleur généraliste, à l'écoute des besoins et porteur de solutions pour faciliter la mobilité résidentielle choisie.



EN CHIFFRES

ATTRIBUTION
ET OCCUPATION

85

CALEOL en 2024

5 924

demandes de logements examinés

2 146

baux signés - dont 27 % dans le neuf



70 %

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

68

copropriétés
gérées par SAGE'S

53 %

des groupes en copropriété

| TOP |

Deux nouveaux postes pour rendre
l'organisation plus résiliente

Les congés ou les arrêts maladie tendent à fragiliser les équipes de la proximité. En effet, alors qu'elles sont en contact quotidien avec les locataires pour répondre à leurs demandes, toute absence engendre des retards ou un excédent de travail temporaire pour les collègues présents. Pour pallier cette situation, un coordinateur itinérant a été recruté sur le périmètre des technico-commerciaux et un autre sur celui des chargés de secteurs.

Ces postes ont permis de réguler les effets de l'absentéisme et de la variabilité de l'activité. Ces deux collaborateurs interviennent sur l'ensemble des territoires de manière à assurer les remplacements d'urgence. Ils participent également à la formation des nouveaux collaborateurs et à des projets ou chantiers nécessitant du temps et de l'expertise (plate-forme fournisseur, guides métier).

| FLOP |

Des impayés en hausse

La lutte contre l'impayé mobilise plusieurs services au sein de la SDH - pré-contentieux, contentieux, équipe des conseiller(e)s en économie sociale et familiale.

L'objectif est d'intervenir au plus tôt lors de la naissance du retard de loyer afin de nouer le contact avec le locataire et de trouver avec lui la solution la plus adaptée et pérenne.

En dépit d'une stratégie « d'aller vers » et de détection précoce, dans un contexte de hausse des charges et de fragilisation économique d'une partie des locataires, le taux d'impayés a augmenté et atteint 4.25% (sur les locataires présents). Un travail de benchmark des pratiques d'autres bailleurs ainsi qu'un audit interne ont été menés. Une réflexion est en cours pour déployer un outil capable de gérer les volumes et la complexité des situations rencontrées.

Enfin, un plan d'action pour recruter et fidéliser les compétences sur les pôles contentieux et pré-contentieux a été validé. Ces éléments combinés devraient permettre d'améliorer la situation en 2025.

Virginie Gille
DIRECTRICE DU
SERVICE CLIENTÈLE



FOCUS PROJET D'ENTREPRISE

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

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE PAR BASSIN D'EMPLOI

« En tant que filiale du groupe Action Logement, nous portons une attention particulière au logement des actifs, qui représentent 71 % des baux signés en 2024. Nous avons également pour objectif de favoriser le développement économique de notre territoire, l'Isère. Cela implique aussi, en dehors de notre contribution à l'économie du territoire, de construire là où les actifs ont besoin de se loger, c'est à dire où se trouvent les bassins d'emploi les plus dynamiques.

Afin de construire un outil de décision et de fixer un cap clair pour les équipes, nous avons réalisé une analyse croisée de notre nombre de logements par EPCI, des demandes de logements, des perspectives de création d'emploi. Cela nous a permis de dégager quelques territoires clés et de mieux répartir nos efforts de prospection notamment. C'est un exercice qui demande de trouver le juste équilibre : il n'est pas question d'abandonner complètement un territoire, mais bien de mettre plus d'efforts là où nous serons le plus utiles. Il faut aussi rester agiles et ouverts aux opportunités : les projets d'aujourd'hui verront le jour dans plusieurs années !

Cette analyse et ces résultats seront réinterrogés chaque année, sur la base des données mises à jour.

Inauguration Résidence « Le CITAE » - Crolles - VEFA SAFILAF - Architecte : A-Team

Naoufel Bosco,
DIRECTEUR
DU SERVICE
DÉVELOPPEMENT



04

ENVIRONNEMENT

AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT

Le plan de décarbonation d'Action Logement décliné dans le projet d'entreprise Inspir'2030 guide l'action de la SDH en matière d'action environnementale.

Depuis plusieurs années, d'importants moyens humains et financiers sont mis sur la réhabilitation thermique, qui nécessite un fort investissement pour rendre le parc immobilier moins émetteur de CO₂. On pourra dans cette catégorie distinguer le programme de réhabilitation du Village Olympique à Grenoble, labellisé BBC rénovation, qui fixe des ambitions élevées en termes de performance énergétique et inclut aussi un volet d'actions destinées à faire évoluer les usages des habitants. Si les résultats des actions de réhabilitation sont les plus visibles et mesurables, elles ne sont pas les seules. 2024 aura vu la SDH renforcer son action dans trois domaines, afin d'avancer vers un mode de production et de gestion plus responsable.

Une approche globale et multi-cibles des enjeux de la décarbonation

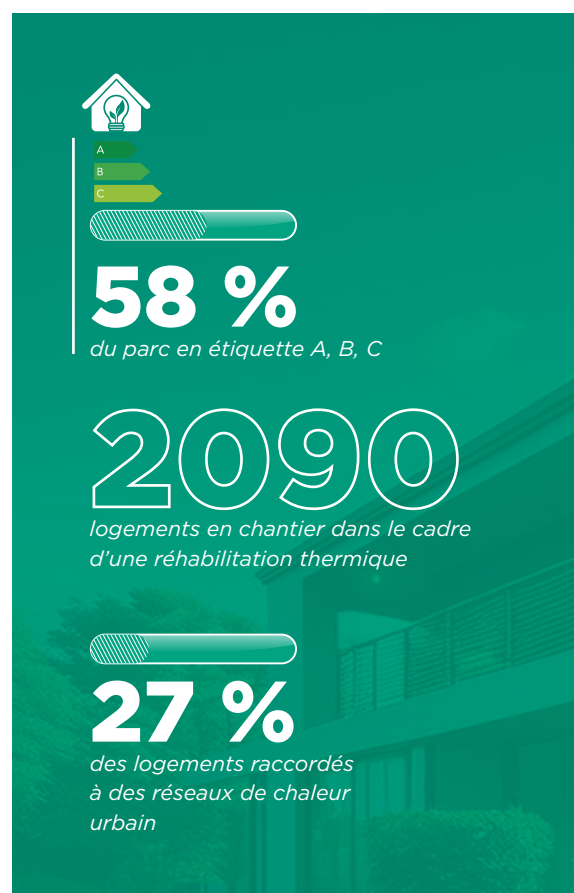
Sur le patrimoine neuf, les enjeux se situent au niveau des matériaux et des modes de construction utilisés, afin de diminuer l'empreinte carbone d'un chantier. Cela passe par exemple par le recours au béton bas carbone et recyclé et une meilleure gestion des déchets de chantier. **Le choix des modes de chauffage**, qui se fait en phase de conception, a une incidence forte sur l'empreinte carbone du bâtiment. L'objectif pour la SDH est de ne plus équiper ses résidences en chauffage gaz sur les opérations en Maîtrise d'ouvrage directe.

En interne, les salariés de la SDH ont été sensibilisés aux enjeux climatiques et de gestion des consommations (animation sur l'eau, atelier « décarbonation », ...) et incités à l'action, par exemple avec la mise en place d'un système de tri des déchets 4 flux ou des collectes solidaires pour favoriser le réemploi.

Le pôle Développement Social Urbain oriente de plus en plus son action vers la sensibilisation des locataires en faveur de la transition écologique. Il varie les approches, pour attirer différents types de publics et atteindre les effets souhaités. L'accompagnement personnalisé autour des usages et des consommations, notamment lorsque de nouveaux équipements sont installés après travaux, se développe.

Il apparaît désormais clé de ne pas se limiter à une approche purement technique de la diminution de l'empreinte écologique. Agir sur les usages est indispensable pour renforcer l'impact des travaux réalisés et passe par une prise de conscience individuelle de la consommation.

Après une première phase d'expérimentation en 2023, **le dispositif ELAX** (boîtiers connectés qui permettent de diminuer la consommation électrique des chauffe-eau) **a été installé dans 1426 nouveaux logements**, portant à 1528 le nombre total de logements équipés. Sur l'année, les économies de consommation d'énergie constatées sont de l'ordre de 26 % - ce qui représente un gain de pouvoir d'achat de 68 € par foyer équipé. Le déploiement se poursuivra en 2025 sur les logements éligibles.



Le réemploi, un sujet au cœur des chantiers de réhabilitation

L'année 2024 a vu la mise en œuvre de nombreuses actions pilotes dans le champ de l'économie circulaire. Par des tests à l'échelle d'une ou deux opérations, des prises de contacts avec différents acteurs, la SDH a initié une dynamique vertueuse avec pour objectif en 2025 le changement d'échelle.

L'adhésion à la plateforme inter-bailleurs « Pirée » (Plateforme Inter-bailleurs du RéEmploi) d'UPCYCLEA en lien avec l'AURA HLM a été renouvelée. Ce partenariat vise à participer à un programme collaboratif pour maximiser le réemploi entre bailleurs partenaires. Il donne accès à un espace partagé de gisements (dépôt des rapports PEMD) et de besoins en réemploi, avec des formations et des ressources méthodologiques, des clauses contractuelles et appuis juridiques, ou une librairie de données partagées. Même s'il ne donne pas encore sa pleine mesure, cet outil pourra à terme contribuer à créer un cercle d'échange intéressant.

Favoriser le recyclage des matériaux

Dans le cadre du lancement du chantier de réhabilitation sur Chimilin « Le Château », un partenariat avec Saint Gobain a permis de mettre en place la récupération des vitrages pour le recyclage du verre plat de toutes les menuiseries extérieures déposées. Ce premier essai trouvera son prolongement en 2025 par la signature d'une convention pour recycler de manière plus systématique les vitrages.

Donner une seconde vie aux accumulateurs

A Villefontaine, la réhabilitation des « Serpentes » prévoyait la dépose des accumulateurs. Une convention a été signée pour qu'un des prestataires de maintenance en contrat puisse récupérer des programmateurs et les réutiliser dans le cadre des réparations courantes. Cette action trouvera un prolongement en 2025 avec sa mise en œuvre sur un territoire pilote, qui permettra de valider dans un contexte de gestion courante les solutions retenues en termes de stockage des pièces etc.

Sur une autre opération, des boîtes aux lettres changées pour des critères esthétiques ont été remises à disposition des équipes de proximité pour être utilisées en remplacement.





La « Calandrelle », un projet vertueux de la conception au mode de chauffage

Livrée en 2024, la calandrelle est un projet de 19 logements situé sur la commune de Saint-Egrève. Implanté sur un foncier réduit, il a bénéficié d'une conception compacte (architecte : L&L architecture) pour optimiser l'isolation. Les balcons et l'espace vert sont orientés sud pour favoriser le cadre de vie des habitants.

Ce bâtiment est exemplaire à plusieurs titres.

Lors du gros œuvre, 1200 m³ de béton bas carbone ont été utilisés sur ce chantier, permettant d'économiser 65 tonnes de CO₂ par rapport à un béton classique. Le béton représente 7 % des émissions de gaz à effet de serre mondiales. Diminuer son utilisation en ayant recours à des versions moins carbonées ou des alternatives est une nécessité pour diminuer l'empreinte carbone des constructions neuves.

Par ailleurs, le mode de chauffage a été choisi pour optimiser les consommations d'énergie et émettre le moins de CO₂ possible.

Un système de pilotage a été installé afin de faire fonctionner l'installation en tout électrique avec un apport maximum d'énergie renouvelable.

Ce bâtiment utilise donc 3 types d'énergies renouvelables pour produire l'eau chaude sanitaire et le chauffage :

- Le solaire thermique,
- Le photovoltaïque,
- Des pompes à chaleur air / eau

L'outil de pilotage du système thermique adapte en temps réel les paramètres de l'installation et sélectionne la source d'énergie selon les usages et les conditions climatiques.

Une chaudière de secours est prévue pour prendre le relais automatiquement en cas de panne de l'installation.

Ces innovations permettent à la résidence d'afficher une étiquette énergétique A.



Résidence
« La Calandrelle »
Saint-Egrève
Architecte :
L&L architecture



TOP

Le partenariat de la SDH avec France Nature Environnement (FNE) a fêté ses 10 ans en 2024.

Le partenariat de la SDH avec France Nature Environnement (FNE) a fêté ses 10 ans en 2024. L'accompagnement, pensé dans la durée, a permis de mener sur la décennie des actions de sensibilisation à destination des salariés et des locataires ou la mise en place de jardins partagés. Par exemple, à Echirolles, la FNE a travaillé avec SOLEEO dans le cadre de l'animation de jardins partagés, pour donner des bonnes pratiques de jardinage écologique.

Afin de mieux comprendre les enjeux de biodiversité, leur expertise a été mise à profit cette année pour enrichir la culture commune des salariés sur la biodiversité. Des ateliers spécifiques ont été organisés en mai pour partager des bases aux personnes intéressées. Un projet d'aménagement paysager d'une bande de friche à Saint-Martin-d'Hères a pu voir le jour ; un projet d'accompagnement sur un projet de micro-forêt à Pontcharra a également été conduit en vue d'une plantation en février 2025.

FLOP

Des sites à identifier pour le test de solutions innovantes

Incités par les retours d'expérience positifs d'autres bailleurs isérois, les services RSE et Exploitation du patrimoine ont cherché à expérimenter une solution de climatisation bas carbone. Il s'agit d'un système adiabatique sans bloc extérieur qui fonctionne avec un raccord électrique et un raccord eau. Il n'utilise pas de gaz frigorigène et n'émet pas de CO₂. Il permettrait d'améliorer le confort d'été en rafraîchissant l'air intérieur – sans réchauffer l'air extérieur. La nécessité de trouver un lieu répondant aux contraintes techniques d'installation, de type foyer ou local accueillant des publics sensibles avec un accès facilité pour le monitoring et une potentielle réversibilité n'a pas permis d'effectuer ce test sur l'existant. Il est apparu nécessaire pour l'avenir d'ouvrir des possibilités d'opérations pilotes sur des programmes neufs et de recenser plus largement les lieux existants compatibles.

Résidence « Les Chaumes » - Le Grand Lemps
Architecte : Atelier Scala

FOCUS PROJET D'ENTREPRISE

AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT ET LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

« Sensibiliser les locataires aux éco-gestes »

Dans le cadre du NPNRU, la SDH mène d'importantes opérations de rénovation thermique et d'amélioration de l'habitat pour les 547 logements dont elle est propriétaire sur la Villeneuve d'Echirolles. Ce projet qui concerne les résidences Limousin, Vivarais, Gâtinais et Saintonge représente 35 M€ d'investissement soit une enveloppe de près de 62 000 € par logement. Cela inclut des travaux d'isolation thermique mais aussi de reprises des parties communes, remplacement des réseaux sanitaires, remises à neuf des salles de bain ou cuisine, etc. Afin d'accompagner au mieux les habitants dans cette transition, la SDH a aménagé un logement pédagogique pour présenter le déroulement et les résultats des travaux de réhabilitation du Gâtinais : « L'appart Eco-futé ». Il met en scène les travaux, les techniques innovantes mises en œuvre et donne une idée des bénéfices attendus pour les habitants.

Situé dans un des bâtiments concernés, au cœur du chantier, il est conçu comme un lieu d'information pour les habitants et d'échange avec les professionnels de la SDH et de la Ville d'Echirolles sur les travaux en cours ou à venir. Pour Eric Aufort et Rémi Baldino, chargés de Développement Social et Urbain à la SDH : « Cet appartement pédagogique et témoin permet de sensibiliser les habitants de façon concrète aux économies d'eau et d'énergie, à l'usage et l'entretien du logement ou encore aux réparations locatives. Les ateliers sont animés autour de jeux ludiques : fresque de l'eau, loto des écocgestes, boussole de l'écocitoyen pour le tri des déchets. »



« Notre projet de réhabilitation des Chaumes, au Grand Lemps, a été lauréat du Trophée des sobriétés des ESH - Catégorie opération de rénovation »

Résidence « L'Arlequin » - Grenoble

Architecte : Coda architecte



Innover au service de l'environnement

À Grenoble, l'Arlequin fait peau neuve grâce aux Panoblocs®

En tant que bailleur social, la SDH travaille à faire émerger des innovations techniques. Innover n'est pas réservé au neuf ou à la domotique – c'est aussi participer à la mise en œuvre de solutions inédites qui améliorent la qualité de vie des habitants et permettent de construire de manière plus efficace.

Dans la continuité de l'ANRU 1 et de la réhabilitation majeure du 40 Galerie de l'Arlequin, ce sont aujourd'hui les montées du 30 et 140 Galerie de l'Arlequin qui font l'objet d'une réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage de la SDH. La spécificité du bâtiment (« mur-rideau ») invitait à des solutions innovantes pour le traitement des façades.

L'ensemble des façades légères d'origine a été déposé et remplacé par des panneaux préfabriqués en ossature bois appelés Panoblocs®. Ces panneaux intègrent l'isolation, les menuiseries en PVC et occultations (volets roulants), ainsi que le bardage extérieur.

Les Panoblocs® sont constitués d'un empilage de plis croisés à 90° et collés entre eux, chaque pli étant composé d'une alternance de lames de bois, de bandes de remplissage d'isolant et d'une structure en bois destinée à soutenir l'ensemble. Ils permettent une installation rapide tout en offrant une bonne isolation thermique et acoustique des logements. Cette technologie a fait l'objet d'une procédure d'Appréciation Technique d'Expérimentation (ATEX) auprès du Centre Scientifique Technique du Bâtiment, qui a rendu un avis favorable pour son utilisation, avant d'être mise en œuvre sur le bâtiment.





Marine MAY,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
TECHNIWOOD

« Sur les Arlequins, nous réalisons les nouvelles façades de 2 ensembles de bâtiment, sous forme de panneaux préfabriqués hors-site sur Panobloc®, notre solution innovante de façades sur ossatures bois. »

Le renouvellement de la confiance d'un client comme la SDH participe au développement de nouveaux systèmes constructifs, comme le nôtre, qui permettent à la fois le recours à des matériaux biosourcés bas carbone, l'amélioration du confort des occupants, l'isolation du bâtiment permettant de réduire les consommations, la réduction des nuisances d'un chantier et la possibilité de rénover en site occupé. Leur soutien a été essentiel dans la phase d'ATEX, une étape longue mais essentielle pour l'homologation de notre produit.

La qualité de finition de nos panneaux de façade réalisés à pied d'œuvre dans nos ateliers à 100 km du chantier participe également, nous l'espérons, à la satisfaction du maître d'ouvrage ! Nous sommes fiers de contribuer à ce chantier d'ampleur avec une solution produite tout près du bassin grenoblois. »



À Montbonnot-Saint-Martin, le fond ALINOV encourage la mise en œuvre d'une solution de chauffage innovante.

Le projet porté par la SDH sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin compte 21 logements, répartis sur 2 bâtiments. L'ambition est d'atteindre le seuil IC énergie 2025. La faible densité de logements ainsi que les contraintes de conception permettaient difficilement d'envisager des solutions de type pompe à chaleur collective. La SDH a fait le choix sur ce programme de réaliser un test grandeur nature d'un système de PAC individuelle double service en bâtiment collectif encore très peu développée sur le marché à ce jour. C'est une solution individuelle qui permet de répondre aux besoins quand il n'y pas la place de mettre une PAC collective, comme c'est le cas sur cette résidence. Le projet a obtenu une subvention de soutien à l'innovation du fond dédié d'Action Logement.

La livraison est prévue pour 2026.

Résidence « l'Abaca », Montbonnot-Saint-Martin - Architecte : Yann Eric Guérin



05

RESSOURCES
HUMAINES

VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

Comment faire de la SDH une entreprise où l'on peut grandir, s'épanouir et développer ses compétences ? Comment traduire la symétrie des attentions en actions concrètes au service des collaborateurs ?

En partant des besoins exprimés par les collaborateurs et observés par les équipes RH, la direction d'activité RH s'est structurée pour répondre aux enjeux et problématiques identifiés :

- Recruter sur plus de 80 métiers différents, avec des délais parfois très courts, pour garantir la continuité de service ;
- Accompagner les carrières et tenir compte des parcours de vie de chacun ;
- Favoriser le partage de connaissances et développer les compétences ;
- Répondre aux exigences légales ;
- Garantir la sécurité et la qualité de vie au travail ;

Même si l'organisation donnera sa pleine mesure en 2025, l'année 2024 a été porteuse de belles réussites.

Une école de formation interne performante

Pour accompagner les prises de poste, mais aussi pour favoriser une montée en compétences collectives sur les sujets clés pour l'entreprise, la SDH a structuré un centre de formation interne.

En 2024, 166 collaborateurs principalement issus des équipes de proximité et relation client ont suivi une formation tant sur des outils que sur leur métier. Le taux de satisfaction des participants atteint 98 %, témoignant de la qualité et de la pertinence des sessions proposées. Actuellement, 11 formateurs internes animent 15 modules de formation, sur des sujets comme la gestion des copropriétés ou les régularisations de charges.

Une politique active de mobilités internes

La mobilité interne est un atout pour fidéliser les collaborateurs ; elle permet de créer des parcours sur-mesure et de favoriser des évolutions de carrière importantes. En 2024, 15 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité interne, dont 3 vers une autre famille de métier. Bien accompagnée, cette dernière

catégorie permet, par le croisement des approches, d'enrichir les pratiques. En 2025, une campagne de communication proactive de présentation des étapes de la mobilité interne sera conduite, afin de mieux faire connaître les possibilités et lever les freins éventuels.

Un nouvel espace de travail pour les équipes de la Direction Ventes et Syndics

Après un regroupement en 2023 de toutes les équipes du bassin grenoblois sur Echirolles à la faveur de l'extension du siège, les équipes de la Direction Vente & Syndics ont intégré de nouveaux espaces de travail à l'été 2024.

Tenant compte des besoins spécifiques de l'activité de vente en accession, ce nouvel étage propose un espace d'accueil optimisé et des bulles de réunion dédiées aux rendez-vous clientèle. Des équipes de la Direction des territoires et Politiques Sociales ont aussi intégré l'espace afin de favoriser les échanges et la mutualisation.

Dans le même temps, les étages investis en 2023 ont bénéficié d'aménagements complémentaires pour mieux prendre en compte les retours des équipes.

Signe de cette attention renforcée aux conditions de travail, un poste de coordinatrice QVCT (qualité de vie et conditions de travail) a été créé et pourvu à l'automne 2024.



Matinée des formateurs internes

La concertation au cœur des réflexions sur la qualité de vie au travail

Développer une culture projet collaborative est un enjeu fort pour favoriser l'engagement et fidéliser les collaborateurs. Deux projets d'envergure ont cette année été traités tout ou partiellement sous cet angle.

La charte télétravail arrivant à expiration, un travail a été conduit avec les collaborateurs pour réfléchir aux bases du futur dispositif.

Un questionnaire adressé à tous a permis de recueillir des éléments relatifs à la perception du sujet par les collaborateurs. Un groupe de travail composé de volontaires issus de toutes les directions a ensuite réfléchi aux scénarios possibles, alimentés par les avis du comité de direction et les retours d'entretiens collectifs et individuels menés en parallèle. Les personnes concernées se sont largement investies dans ce travail, pour des résultats concrets sur leurs conditions de travail.

L'année a également vu le premier test de baromètre social. Un échantillon de services/directions sélectionné par le groupe de travail ayant travaillé à son élaboration a testé ce questionnaire anonyme qui devait permettre d'identifier des problématiques éventuelles liées à l'organisation et à la qualité de vie au travail.

- 106 collaborateurs ont été destinataires du questionnaire
- 63 % des destinataires de l'enquête ont répondu à l'intégralité des questions.

Les réponses ont été partagées avec le groupe de travail mixte composé du service RH et de représentants du personnel, avant d'être restituées aux équipes qui ont pu se les approprier.

Une partie des sujets a pu ainsi faire directement l'objet de propositions par les équipes concernées, managers et non managers, notamment autour de la gestion de la charge de travail ou encore le travail en open space.

Le fait que le baromètre ne concerne pas toute l'entreprise a pu ralentir la mise en œuvre de solutions sur les thématiques plus globales, même si l'exercice de partage et co-construction a été apprécié. L'année 2025 verra un élargissement du périmètre du baromètre et permettra sans doute de faciliter le déploiement d'actions à l'échelle de l'entreprise.





Audrey Pezzani,
CHARGÉE DE FORMATION
- RÉFÉRENTE HANDICAP

FOCUS PROJET D'ENTREPRISE

« Développer la performance collective au travail, dans un objectif de symétrie des attentions et favoriser la diversité »

FAVORISER LA DIVERSITÉ

« Mieux accueillir les collaborateurs, quels que soient leurs parcours ou leurs besoins spécifiques, leur donner les moyens de trouver leur place, ce n'est pas uniquement améliorer la qualité de travail des personnes concernées. Plus globalement, cela contribue à la création d'un climat de dialogue sur tous les types de besoins spécifiques et participe au bon fonctionnement de l'entreprise.

Depuis quelques années, nous travaillons sur le recrutement sans CV par la MRS (méthode de recrutement par simulation). C'est une question de bon sens. Nous avons des besoins auxquels il est difficile de répondre, des personnes ont envie de découvrir notre secteur :

la MRS nous fournit un outil pour se rencontrer !

Mise en œuvre avec France Travail, c'est une méthode engageante pour les candidats comme pour les managers impliqués dans le processus qui a permis 8 recrutements depuis 2023.

Ce qui était au début une expérimentation est aujourd'hui reconnu comme un outil efficace pour répondre à nos enjeux de recrutement.

Le deuxième axe de travail fort concerne le handicap. Parler de son handicap au travail est une démarche souvent redoutée, alors qu'elle peut avoir des impacts très concrets et positifs. Nous voulons libérer la parole sur ce thème, en faire presque un « non-sujet ». Nous avons mené une action de sensibilisation avec des comédiens en 2024 pour mettre en scène des préjugés en lien avec les handicaps visibles ou invisibles et nous continuerons en 2024 à déployer des campagnes autour de cette thématique avec l'Agefiph notamment. »



| TOP |

De nouveaux modes de communication pour mobiliser les managers

En 2024, la Direction Ressources et Transformation a adopté une approche de communication directe pour expliquer les évolutions dans les politiques RH de l'entreprise ou rappeler des principes fondamentaux. La campagne d'entretiens individuels, le changement de flotte automobile, le nouvel accord de temps de travail ou encore la charte de télétravail ont ainsi fait l'objet de cafés managers, de réunions en présentiel ou de webinaires ouverts à tous pour donner des clés de compréhension et favoriser l'échange direct. Le succès de ces événements, avec un grand nombre de présents à chaque fois, encourage à poursuivre dans cette direction. Les cafés managers permettront ainsi en 2025 d'accompagner des changements de pratiques et faire grandir la communauté managériale.

| FLOP |

Métiers de la proximité : des spécificités à encore mieux accompagner

Les équipes de proximité ont connu en 2024 un turn over important. Cette catégorie de collaborateurs est en effet en prise directe avec les difficultés sociales et économiques des habitants qui peuvent être génératrices de frustrations. Consciente de la nécessité d'améliorer la prise en considération de cette spécificité, la SDH conduira en 2025 un audit sur les risques psycho-sociaux et engagera une série d'actions à destination des chargé(e)s de secteur pour mieux les accompagner dans leur quotidien et prévenir l'épuisement professionnel.

EN CHIFFRES



12 %

de turnover



383

salariés au
31/12/2024
dont **346 en CDI**



14

jeunes en
alternance



4474

heures
de formation

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 Energétique.

ESH

Entreprises Sociales pour l'Habitat.

ETP

Equivalent Temps Plein.

HQE

Haute Qualité Environnementale.

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 également des logements locatifs intermédiaires principalement destinés aux classes moyennes.

PLS

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

QPV

Quartier Prioritaire politique de la Ville.

QVT

Qualité de Vie au Travail.

RE 2020

Règlementation environnementale qui s'applique aux bâtiments neufs.

RLS

Rédaction 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 logement intermédiaires de la SDH. Elle propose aux ménages non éligibles au logement social des offres de logements bénéficiant de loyers plafonnés et inférieurs au prix du marché privé.

SHAB

Surface Habitable.

SLS

Supplément Loyer de Solidarité.

TFPB

Taxe Foncière sur les propriétés bâties.

VEFA

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

ANNEXES

GOUVERNANCE

EN SYNTHÈSE



182 000

APPELS REÇUS PAR LE
SERVICE RELATION CLIENT



52 318

DEMANDES
D'INTERVENTIONS TRAITÉES



**Un pacte d'actionnaires
composé de trois
actionnaires**



97,8 %



**Action
Logement**

1,5 %



SAFILAF

0,6 %



**Caisse
d'Epargne
Rhône-Alpes**

4 conseils

de concertation locatives par an

*Un conseil d'administration
de **18 membres***





ÉCONOMIE DURABLE

EN SYNTHÈSE



112,7 M€
DE REVENUS GÉNÉRÉS PAR LES LOYERS
1 357 LOGEMENTS NEUFS MIS EN PRODUCTION



729
LOGEMENTS NEUFS
LIVRÉS

DONT 543 LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX

458
LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX

AGRÉÉS
(133 MOD / 325 VEFA)



40 500
HEURES
D'INSERTION

151
CONTRATS
DE RÉSERVATION
DE LOGEMENTS
NEUFS SIGNÉS

(120 BRS, 24 ACCESSION,
7 PSLA)

101
LOGEMENTS
ANCIENS
VENDUS



88 %
DES MARCHÉS
ATTRIBUÉS À DES
FOURNISSEURS DONT
LE SIÈGE SOCIAL EST
SITUÉ EN AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES.



ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

EN SYNTHÈSE



2 146
BAUX SIGNÉS

23 288
LOGEMENTS RÉPARTIS
SUR 173 COMMUNES

1 497
LOGEMENTS ADAPTÉS
POUR LES SENIORS

44,8 %
DE BÉNÉFICIAIRES
DES APL



26 %
DE TITULAIRES DE BAIL
DE PLUS DE 60 ANS

71 %
DE SALARIÉS
SIGNATAIRES DE BAIL

62 %
DE NOUVEAUX LOCATAIRES
SONT DES PERSONNES SEULES
OU DES FAMILLES MONOPARENTALES

20 %
DE LOGEMENTS
SITUÉS EN QPV

573
LOGEMENTS
ÉTUDIANTS

ENVIRONNEMENT

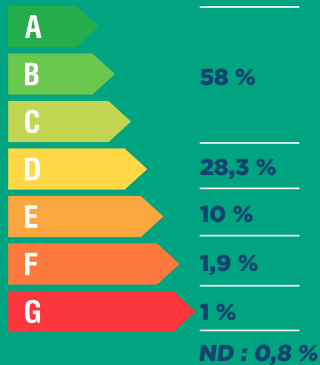
EN SYNTHÈSE



41,7 M€

INVESTIS DANS
L'AMÉLIORATION
ET LA RÉHABILITATION
THERMIQUE DU
PATRIMOINE

Répartition du patrimoine par étiquette énergétique

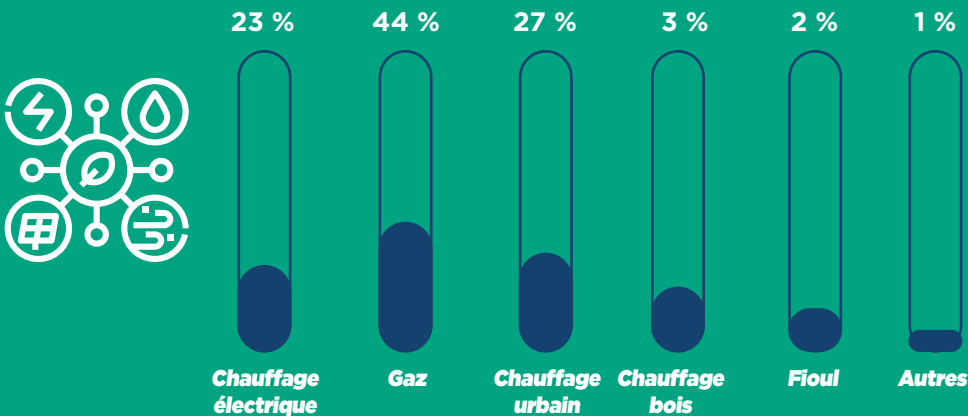


2 090

LOGEMENTS EN COURS DE RÉNOVATION
DANS LE CADRE D'UNE RÉHABILITATION
THERMIQUE



MIX ÉNERGÉTIQUE



RESSOURCES HUMAINES

EN SYNTHÈSE



**+ de 80
métiers**

383

**SALARIÉS
AU 31/12**



14

JEUNES EN ALTERNANCE

**12 %
DE turnover**



4 474

HEURES DE FORMATION

INDEX ÉGALITÉ FEMME / HOMME

94/100



DÉTAILS

39/40



*Ecarts de
rémunérations*

20/20



*Ecarts
d'augmentations
individuelles*

10/15



*Ecarts de
promotions*

15/20



*Pourcentage
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



FLASHESZ-MOI

Retrouvez ce rapport
sur www.sdh.fr