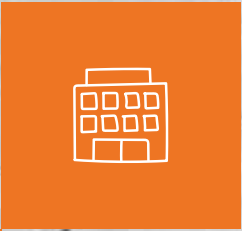
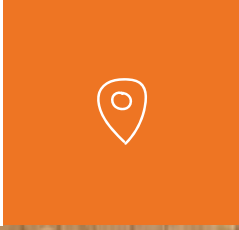


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

Gestion de proximité
Lien social
Constructions durables
Réhabilitation
Aménagement
Gestion de copropriété



Actis

déploie une palette d'activités au service des communes et des habitants. Sans cesse, l'organisme adapte son action pour mieux répondre aux enjeux de la société, aux défis environnementaux et économiques.

Ce rapport présente les axes majeurs de l'activité de l'année 2019 et les chiffres clés.



ÉDITO PAR

› **ÉRIC PIOLLE**
Président d'Actis,
Maire de Grenoble

› **STÉPHANE
DUPORT-ROSAND**
Directeur Général d'Actis

Actis a célébré ses 99 ans tout au long de l'année 2019, avec l'organisation d'une exposition historique à la Plateforme de Grenoble et avec, chaque mois, une décennie mise à l'honneur par des visites ou des animations. Les équipes ont montré, une fois encore, leurs capacités créatives et fédératrices, pour créer des moments de partage, avec vous partenaires, et avec les locataires.

Cette créativité elle est au cœur de nos actions au quotidien. Pour plus de solidarité, plus de proximité, malgré un contexte économique de plus en plus contraint.

En effet, en 2018, l'État a fait le choix de la baisse de son budget d'aides au logement et a augmenté le taux de TVA sur les opérations immobilières sociales. Ces deux mesures ont fortement impacté l'équilibre économique des bailleurs sociaux, et amoindri leur capacité d'action pourtant si importante pour produire du logement et réhabiliter le parc existant.

Face à des indicateurs dégradés au niveau national, l'État a finalement atténué l'effet de ses mesures initiales. La conjoncture reste cependant difficile. Les efforts d'adaptation à cette situation contrainte et les choix effectués ont porté leurs fruits, avec un résultat positif de l'exercice 2019. Les économies réalisées, combinées à des ressources en légère augmentation cette année, permettent d'envisager la suite un peu plus sereinement.

Cette année aura été marquée par la réflexion menée en lien avec Grenoble-Alpes Métropole pour engager un rapprochement avec Grenoble Habitat, Entreprise Publique Locale rattachée à la Ville de Grenoble. Autre moment fort pour Actis et ses équipes, la "Fabrique Re-Créative" qui aura été l'occasion de recueillir idées, attentes, besoins des collaborateurs, de construire collectivement une nouvelle forme d'organisation ainsi que la mise en œuvre d'un plan d'actions pour les années à venir.

L'année 2019 aura été l'occasion pour Actis d'inaugurer de nouvelles opérations exemplaires telles que L'Arpent et L'Entretoise, une opération mixte à Pont-de-Claix et de réhabiliter 388 logements (dont 263 en réhabilitation thermique) pour réduire les charges locatives, améliorer le confort des logements et s'adapter au dérèglement climatique.

Pour l'avenir, nos priorités doivent être réaffirmées : proposer une offre de logement public de qualité, accessible, économe en énergie pour répondre au mieux et de manière adaptée aux enjeux environnementaux, de justice sociale et de qualité de vie pour les locataires.



Chiffres clés

28 000

locataires habitant
le parc

12 523

logements et
équivalents dont
11 127 logements

94 %

du patrimoine situé
sur la Métropole
grenobloise (soit
20 communes)

988

nouvelles familles
accueillies
dans le parc

41 %

des attributions
réalisées en location
active

27

professionnels
chargés de
l'accompagnement
social

84

logements locatifs
livrés

11

logements en
accession sociale
livrés

388

logements réhabilités
dont 263 en
réhabilitation thermique

134

logements démolis

Synéac

notre syndic solidaire,
gère 60 copropriétés
et 11 Associations
Syndicales Libres (ASL)

9,5 M€

résultat de
l'exercice 2019

4,6 M€

autofinancement

51,5 M€

investissement

54,3 M€

recettes de loyers

356 €

loyer moyen

98

marchés publics
ont été signés avec
une dépense globale
de 35 M€

83,70 %

des marchés attribués
à des TPE et PME

268

salariés au 31/12/2019

3 846

heures de formations,
soit 4,42 % de la masse
salariale



2019



Les temps forts d'Actis



JANVIER

Lancement de l'anniversaire historique de l'office

Visite contée et théâtralisée par les salariés d'Actis et la conteuse Marie-Hélène Gendrin



AVRIL

Exposition "Actis 99 ans d'histoire du logement social"

Plateforme de Grenoble, Centre d'information sur les projets urbains



JUIN

Visite de chantier

Réhabilitation du 60 Arlequin à Grenoble



JUILLET

Inauguration de "L'Arpent" et de "L'Entretoise" à Pont-de-Claix

Opération mixte logement social/accession sociale en partenariat avec Isalis



OCTOBRE

La "Fabrique Re-créative"

Journée de co-construction avec l'ensemble des salariés d'Actis

Fête des voisins au travail

Actis et Alpes Isère Habitat ont organisé pour la 2^e année de suite, la Fête des voisins au travail ; un très bon moment de convivialité



DÉCEMBRE

Démarrage du chantier "Le Haut-Bois"

Quartier Flaubert à Grenoble



MARS

Biennale des Villes en transition

Actis fait visiter "Le Soleil" à la Presqu'île de Grenoble, la terrasse aménagée et sa buanderie partagée



MAI

Fête des voisins

Réalisation d'une fresque de 30 m sur le thème de la nature par les élèves de l'École Bajatière et "Entre 2 traits" qui est venue habiller la palissade du futur immeuble "Le Grand Air", rue Jean Perrot à Grenoble



AOÛT

Avant-dernier rdv des "99 ans"

Grand moment de convivialité aux Papeteries de Pont-de-Claix

Pot de fin de chantier des 3 Tours à Mistral

200 logements concernés par cette réhabilitation thermique : concert, stands d'information sont venus compléter les temps d'échanges



NOVEMBRE

Lancement de la démolition

de la barre "Anatole France" à Grenoble

GESTION DE PROXIMITÉ



Notre engagement majeur

La satisfaction des locataires est à la fois un indicateur précieux de perception sur notre activité et un objectif poursuivi en continu par l'organisme. Tout au long du parcours résidentiel, les équipes s'attachent à adapter leurs pratiques, optimiser les flux, les chaînes d'actions pour répondre au mieux aux attentes des demandeurs et locataires et anticiper les évolutions.



RÉSIDENCE MOUCHEROTTE
À GRENOBLE : INSTALLATION
D'UNE JARDINIÈRE GRAND
FORMAT AVEC LES HABITANTS
POUR LA COUR INTÉRIEURE

28 000
locataires habitant
le parc

2,8 %
taux d'impayés

61,9 %
bénéficiaires de l'APL

50 %
des ménages entrants
en lien avec l'emploi

988
familles accueillies
dans le parc (entrants)¹

41 %
part location active

8,45 %
taux de rotation

1 241
dossiers traités
par la CALEOL²

(1) 22% (36,5%) de mutations
tous bailleurs confondus
(2) 3,9 candidats pour
parvenir à signer un bail

Optimiser les attributions...

Dans le processus d'attribution des logements, les équipes d'Actis ont pour mission d'optimiser le traitement des situations spécifiques tout en rendant le dispositif de plus en plus ouvert et transparent et en adéquation avec les priorités légales. Un enjeu de taille.

Nouveauté en 2019, la CAL est devenue CALEOL (Commission d'Attribution Logements et d'Examen d'Occupation des Logements), suite à la Loi ELAN.

La CALEOL prévoit l'examen de l'occupation des logements en zone tendue ; les enfants en droit de visite sont désormais pris en compte ; les ménages prioritaires sont complétés ; la voix du Maire redevient prépondérante en cas d'égalité ; les règles de confidentialité sont accrues et intègrent les recommandations du RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données).

988 attributions ont été effectuées, en 26 CALEOL, ce qui représente :

- › 1 241 logements examinés (ou revus)
- › 3 877 dossiers de demandeurs proposés
À noter : 53 % des attributions sont effectuées hors des quartiers prioritaires politique de la Ville (QPV)
- › 3,9 candidats pour parvenir à signer un bail

Focus sur la location active

Actis poursuit le développement de la mise en ligne de l'offre de logements via annonce sur le site internet du bailleur et les sites dédiés :

- ~ 8 437 demandeurs ont répondu à une annonce
- 1 202 contacts ont été pris via le site national BIENVEO
- 405 logements sur 988 ont été attribués par annonce, soit 41 %.

Accompagner les locataires

Enquête de satisfaction

Les résultats de l'enquête ont fait apparaître une satisfaction globale à 69 %, stable par rapport à l'enquête de 2016. Ces résultats ont fait l'objet d'une analyse détaillée par Actis et d'une prise en compte attentive des points à maintenir ou à améliorer. Sans surprise, les principales attentes des locataires se situent **sur la propreté des immeubles**. L'autre aspect à traiter en priorité concerne l'entretien et la maintenance dans les logements et surtout dans les parties communes.

L'information et la communication seront également repensées pour mieux correspondre aux attentes des locataires aussi bien en terme de contenu que de support.



Le projet à suivre en 2020

L'agence virtuelle, un nouvel outil pour les locataires : cet outil digital, viendra remplacer l'espace locataire actuel et renforcer le service rendu en ligne. L'objectif est d'apporter des solutions plus rapidement aux locataires et de les rendre acteurs de leurs démarches auprès du bailleur.



Par ailleurs, les efforts réalisés sur la gestion de l'accueil ont porté leurs fruits puisque la satisfaction sur la relation locataires est globalement en hausse. Ces efforts seront soutenus dans la période à venir.

La mobilité résidentielle

Les mutations

215 logements, soit 22 % des demandeurs, ont bénéficié d'une mutation sur le parc d'Actis, le chiffre s'élève à 35,6 % en prenant en compte la mutation vers un autre bailleur.

La vente HLM

Le parcours résidentiel doit être une réalité pour les locataires et Actis a fait le choix de vendre certains logements. Avec la vente HLM, outre des prix maîtrisés, le bailleur propose une aide dans l'élaboration de son projet au futur acquéreur et des garanties sécurisantes (rachat et relogement sous conditions). **Actis a réalisé 16 ventes en 2019.**

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Un coût total des impayés qui diminue encore cette année suite à la mise en place d'une organisation et des modalités d'interventions optimisées.
À noter : un taux d'impayés des locataires présents, au 31/12/2019 à 5,15 %, soit le plus bas des 10 dernières années.

Des démarches réactives qui s'intensifient et une intervention sur mesure menée notamment par nos conseillères en économie sociale et familiale permettant de limiter l'aggravation des dettes.

209 protocoles de cohésion sociale suivis

132 ménages rencontrés en vue d'une mutation prioritaire (inadéquation montant loyer/ ressources)

Une action partenariale avec des associations.

LIEN SOCIAL



Pour mieux vivre ensemble

Favoriser le lien social, c'est accompagner les initiatives, les susciter, activer des partenariats. C'est aussi veiller à concilier l'intérêt individuel et l'intérêt collectif dans le développement d'expérimentations, d'innovations et la création de nouveaux services.

i
LE SOLEIL ET SA TERRASSE
PARTAGÉE LORS DE LA
FÊTE DES VOISINS

121,5 K€
subventions obtenues
(contrat de ville et aides
Métro)

600 K€
travaux d'adaptation
dans les logements
pour personnes âgées

22
ateliers "Ma petite
Boîte à Outils"¹

140
locataires ont
participé aux ateliers

20
initiatives de quartier
soutenues²

(1) Ou Atelier des habitants
(2) Fête des voisins

Créer du lien social et accompagner les usages

- › Actis favorise l'entraide et la connaissance entre voisins : 20 fêtes de voisins soutenues, 6 opérations "Jardinons Ensemble" ainsi que des événements variés à l'initiative des habitants auxquels Actis apporte sa contribution.
- › En 2019, Actis s'est particulièrement attaché à mener avec les habitants des actions de sensibilisation autour des bons usages : journées propreté, éco-médiation, sensibilisation au risque incendie ou encore des ateliers sur les économies d'énergie, etc. En plus des conseils délivrés, ces moments sont l'occasion de créer des rencontres entre voisins.
- › Les équipes ont également organisé des temps de découverte autour de l'usage de nouveaux espaces collectifs : jardins collectifs, espaces extérieurs, buanderie collective.
- › La question de l'entretien du logement et l'accompagnement des locataires pour une meilleure connaissance du "qui fait quoi ?" fait partie des axes forts de travail pour Actis. Au sein de deux lieux dédiés, "Ma Petite Boîte à Outils", et "L'atelier des habitants" 22 ateliers thématiques ont été organisés avec environ 140 participants.



Initiative pour créer des temps de rencontres pour personnes âgées

- › Développer une politique incitative de mutations ;
- › Repérer les situations avant qu'elles ne se dégradent (vulnérabilités, suivi, accompagnement).

Dès aujourd'hui, le service innovations sociales et développement territorial œuvre pour l'ouverture, à horizon 2020, d'un logement démonstrateur. Un lieu qui concentre les informations utiles sur le logement des personnes âgées et qui présente les travaux réalisables par le bailleur.

En complément, des "kits" sont distribués aux personnes âgées, à l'occasion de rencontres spécifiques, avec des outils facilitateurs du quotidien : lampe à détecteur de mouvements, lampe tactile, ruban adhésif phosphorescent, etc.

Impulser des dynamiques innovantes

Pour Actis, c'est :

- › Apporter des **réponses différentes et novatrices** pour accompagner des besoins identifiés
- › Développer des **méthodes et manières de faire autrement**
- › Un processus incluant une période d'**expérimentation**... Mais aussi la capacité à **essayer** et/ou à généraliser.

Bien vieillir chez soi : une structuration du dispositif

"**Bien vieillir chez soi**" vise à permettre aux seniors un maintien à domicile dans les meilleures conditions possibles.

Depuis plusieurs années, des actions sont menées tant sur l'axe social (dispositif intergénérationnel, formation des équipes) que sur l'axe technique avec la réalisation de travaux d'adaptation des logements à hauteur de 600 000 euros environ chaque année.

Afin d'envisager au mieux les décennies à venir et l'augmentation constante du nombre de personnes âgées parmi les locataires, Actis souhaite adopter une posture "anticipatrice" et répondre efficacement à cet enjeu :

- › Avoir une réponse réactive : constituer un stock de logements adaptés pour les personnes âgées ;

" LA CARTE COUP D'POUCE "

Une carte pour donner un coup d'pouce au pouvoir d'achat des locataires et à l'économie locale, c'est l'idée imaginée par Actis en 2019.



Le projet a nécessité le démarchage d'enseignes locales, de commerçants et organismes sportifs ou culturels.

Une plateforme web a été créée, elle rassemble les offres, présente les partenaires et permet aux locataires de se tenir au courant des nouveautés. Une offre d'assurance habitation est également proposée. Et ce n'est qu'un début...

Pour la 1^{ère} année d'expérimentation, 6 000 locataires et les salariés d'Actis sont concernés. Le projet a vocation à se développer dès que possible.



Le projet à suivre en 2020


Les Voisinades : le concept de festivités entre voisins a été revisité par Actis pour mieux répondre aux souhaits des locataires. Les festivités peuvent se dérouler à n'importe quelle date et Actis accompagne en proposant des animations, avec un kit "éco-responsable" pour l'organisation des fêtes (éco-cup, bandanas en tissus, etc).

CONSTRUCTIONS DURABLES



L'engagement social et environnemental

Actis déploie son action sur le territoire de la Métropole avec des opérations répondant aux différents besoins des habitants (familles, personnes âgées, étudiants...). La réponse d'Actis aux enjeux environnementaux est égale à ses convictions, en allant aussi loin que possible, pour réduire l'impact carbone et proposer un niveau élevé de confort d'usage pour les futurs locataires.

 LE HAUT-BOIS, FLAUBERT À GRENOBLE

(1) DONT :
11 127 logements
40 foyers (+ équivalents)
3 427 garages et parkings
179 commerces

(2) DONT :
29 logements à Grenoble
55 logements sur La Métropole

(3) DONT :
14% de fonds propres
18% de subventions
69% d'emprunts

12 523
logements et équivalents¹

84
logements livrés²

11
logements en accession sociale livrés

94%
du patrimoine situé sur La Métropole (soit 20 communes)

155 K€
investis en moyenne par logement³

Réaliser des opérations sur mesure

Une opération mixte à Pont-de-Claix

La résidence *L'Arpent* s'inscrit dans le projet d'aménagement du site des 120 Toises à Pont-de-Claix. Pour répondre aux besoins de la commune, Actis a réalisé un programme conjuguant la mixité et la diversité des formes d'habitat et d'architecture. Sur ce site 28 logements sociaux et 11 logements en accession sociale à la propriété (réalisés en lien avec Isalis) ont été construits.



L'Arpent à Pont-de-Claix

Des choix d'opérations bas carbone

L'atout bois

Fort d'expériences réussies dans la construction mixte bois/béton, depuis plusieurs années, Actis a souhaité franchir une nouvelle étape avec la construction tout bois.

Dans un contexte environnemental fragilisé par le réchauffement climatique, le bois ne demande que très peu de ressources pour être mis en œuvre et permet non seulement de se substituer aux matériaux de construction non renouvelables et très énergivores, mais aussi de garantir une parfaite sobriété énergétique sur l'ensemble de ses cycles de vie.

Sa performance n'est plus à démontrer :

- › 12 fois plus isolant que le béton
- › Seul matériau doté d'un bilan CO₂ positif



Le projet à suivre en 2020

Un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) en cœur de ville : les équipes d'Actis offrent leur expertise au service des résidences médico-sociales. Géré par le CCAS de Grenoble cet établissement, dont le chantier débutera en 2020, proposera 84 chambres et des conditions d'accueil particulièrement agréables. Un îlot de verdure sera intégré au centre de la résidence.



Le bois préparé en atelier (SDCC à Varcès)

Fin 2019, Actis a donc démarré deux chantiers : *L'Adeline*, une résidence de 14 logements locatifs sociaux située sur le nouvel Éco-quartier Daudet à Saint-Martin-d'Hères. Une approche nouvelle de l'habitat en petit collectif.

Avec *Le Haut-Bois*, une nouvelle marche est franchie avec la construction d'un bâtiment collectif de grande hauteur (9 niveaux) de 56 logements locatifs sociaux en zone sismique 4/5. Entièrement en bois, passif, il insuffle surtout une nouvelle approche de l'habitat qui répond aux enjeux prioritaires, du bien-être social et de la préservation environnementale.

DÉTAIL DES LOGEMENTS LIVRÉS

Pont-de-Claix

120 Toises - Allée des Trembles - "L'Arpent"
L'Entretoise (accession sociale)

29 logements
11 logements

Grenoble

Villa du Verderet (VEFA)
Arlequin et Clos d'Or (Acquisition amélioration)

10 logements
9 logements

Saint-Égrève

Les Reflets Vence (VEFA)
Le Châtelet (acquisition amélioration)

32 logements
5 logements




RÉHABILITATIONS



Performance et qualité de vie

Actis s'attache à améliorer son parc de logements. De l'entretien à la réhabilitation lourde, les équipes recherchent les meilleures solutions pour combiner la préservation de l'environnement, la qualité du bâti et le confort des locataires.

 RÉSIDENCE SAINT-LAURENT
À GRENOBLE

388
logements
réhabilités¹

50,8 K€
investis en
moyenne par
logement²

3
quartiers en
renouvellement
urbain

277
logements mis
en chantier

(1) Réhabilitations thermiques :
199 logements aux 3 "Tours Mistral"
64 logements au foyer Saint-Laurent
pour personnes âgées
Réhabilitations non-thermiques :
125 logements au "Lys Rouge"
(2) DONT :
24% de fonds propres
24% de subventions
51% d'emprunts

Une rénovation en cœur de ville

C'est dans un cadre de vie agréable, dans la rue piétonne Saint-Laurent, et à proximité du centre-ville historique de Grenoble qu'est installée la résidence autonomie personnes âgées Saint-Laurent. Ce mode d'hébergement collectif non médicalisé accueille des personnes âgées autonomes mais qui ont besoin d'un cadre sécurisant et ont besoin occasionnellement d'être aidées.

Actis et le CCAS ont dû se mobiliser plusieurs années afin de trouver les financements nécessaires à la rénovation de ce foyer.

Les travaux réalisés en site occupé et avec des contraintes particulières –lieu coincé entre la falaise et la rue piétonne ont porté sur l'accessibilité et la mise en sécurité, mais ils ont aussi permis la réfection de l'ensemble des locaux communs et une réhabilitation thermique.

Aujourd'hui les résidents et le personnel bénéficient d'un immeuble performant thermiquement, confortable et fonctionnel.



Vue d'une salle commune du Foyer Saint-Laurent à Grenoble

Ils permettent également des comparatifs intéressants avec les autres participants toujours dans une optique d'amélioration.

Reconstruire la ville

Actis a été particulièrement actif sur le renouvellement du quartier Mistral ces dernières années et notamment en 2019.

Les "3 Tours" de l'avenue Rhin et Danube, soit 200 logements, ont été réhabilités. Il s'agissait de travaux importants touchant tant à la qualité énergétique des bâtiments qu'à l'amélioration du confort pour les habitants, ainsi que des travaux d'accessibilité. En parallèle, en bordure du quartier, la réhabilitation du "Lys Rouge" (125 logements) s'est également achevée redonnant confort et esthétique à ces bâtiments des années 80. Des travaux d'aménagement extérieurs réalisés par les services de Grenoble-Alpes Métropole finaliseront le renouveau du cadre de vie.

Enfin, Actis a réalisé la démolition des 54 logements de l'ancienne cité Drac et des 5 logements des "Cèdres" et prépare pour 2020 la démolition de la Barre Anatole France qui ouvrira largement le quartier sur l'extérieur.

Ces transformations majeures marquent les évolutions en cours pour ce quartier complexe, mais apprécié par ses habitants qui ont une attente forte de voir la fin des changements.



Les "3 tours" de l'avenue Rhin et Danube à Grenoble

L'enjeu du suivi énergétique

Dans un souci permanent d'optimisation des charges locatives et du service rendu aux locataires, Actis assure le suivi, la rationalisation, l'optimisation énergétique et thermique du patrimoine :

- › Suivre et s'assurer du bon fonctionnement des installations en énergies renouvelables
- › Limiter les consommations énergétiques pour le chauffage et l'eau chaude
- › Définir et mettre en œuvre la politique d'achat de l'énergie
- › Définir et négocier les contrats d'exploitations des systèmes liés à la performance énergétique des bâtiments
- › Développer la culture d'entreprise en matière de développement durable.

Par ailleurs, Actis participe à différents programmes locaux ou nationaux (Citizen...), d'étude de l'énergie dans le logement, avec instrumentation, suivi et analyse.



Le projet à suivre en 2020 :

À Villeneuve, Actis est largement impliqué dans le projet qui vise à créer le premier "Éco-quartier populaire" en intervenant sur l'habitat, les services aux habitants et sur les espaces publics. L'office est concerné par les opérations situées à l'Arlequin : la réhabilitation du 70 Arlequin démarrera en 2020 (après celles du 50-52 Arlequin et du 60 Arlequin). La réhabilitation des tours 32-34 Marie Reynoard s'achèvera au Village Olympique. Actis est également partie-prenante des opérations de soutien aux copropriétés (Plan de Sauvegarde de l'Arlequin) de plusieurs copropriétés. Le coût total prévisionnel des opérations financées par Actis s'élève à plus de 30 M€ dont 3,9 M€ de fonds propres et 14,8 M€ de prêts.

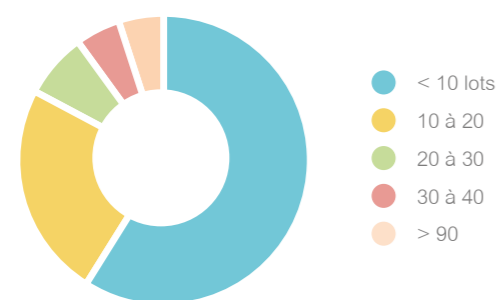
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Synéac, un syndic solidaire

Portefeuille Synéac

Le portefeuille Synéac est composé majoritairement de petites copropriétés de moins de 10 lots situées plutôt sur le centre ancien de Grenoble.

Nombre de copropriétés par taille



Actis est copropriétaire majoritaire dans près de la moitié du portefeuille de Synéac.

Une équipe de professionnels

Synéac, le syndic solidaire d'Actis est doté d'une équipe de professionnels formés à cette activité et gère à ce titre l'entretien courant des immeubles mais aussi les gros chantiers de rénovation.

En qualité de syndic social Synéac est fortement impliqué dans l'élaboration et le suivi du Plan De Sauvegarde de l'Arlequin visant à la scission des copropriétés pour obtenir des unités de gestion de taille plus réduite.

La vente HLM

En lien avec le déploiement du plan de vente HLM, Synéac met en place la gestion des nouvelles copropriétés et Associations Syndicales Libres, collabore avec le service vente :

- › **Assistance** à la création juridique des copropriétés (géomètre, notaire)
- › Élaboration **des budgets** des nouvelles copropriétés
- › **Participation**, avec le service vente à l'information des locataires, afin que ces derniers aient en main toutes les données liées au nouveau statut de copropriétaire (formation)

GESTION DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ACTIS

Actis détient un patrimoine de 177 locaux d'activité à usage commercial, professionnel ou à destination d'associations.

Quatre types de baux sont pratiqués selon la destination des locaux (commerciaux, professionnels, civils et dérogatoires). En lien avec la POUSSADA, Actis participe à la création de nouvelles entreprises en proposant un bail adapté et un loyer progressif.

Une personne à temps plein depuis septembre 2019 est en charge de la gestion des locaux et s'attache à :

- › La maîtrise de la vacance
- › L'harmonisation des loyers
- › Suivre l'évolution des situations des locataires
- › Veiller au bon déroulement des cessions



Synéac, les chiffres clés 2019 :

60
copropriétés
gérées

11
Associations
Syndicales Libres

2 155
logements¹
(1 300 propriétés)

(1) Représentant
1 615 lots

FINANCES

Des fondamentaux consolidés

Le résultat de l'exercice s'élève à 9,2 M€. Il est le fruit des efforts réalisés en matière de rationalisation des coûts et d'optimisation des performances économiques. Il est également porté par des mesures exceptionnelles : vente HLM, réaménagement de dette.

Dans la continuité de 2018, Actis a su respecter en 2019, et parfois même améliorer, les équilibres budgétaires prévus pour les activités courantes de l'entreprise.

À cela s'ajoute une action financièrement forte : le réaménagement d'une partie de la dette CDC qui permet de dégager sur l'exercice près de 760K€. Les opérations de démolition alimentent, grâce à leur mode de subventionnement, l'autofinancement pour 885K€. Enfin, la vente HLM permet de dépasser certaines difficultés à court et moyen termes.

Restera à poursuivre les efforts pour les années à venir, d'autant qu'une baisse des ressources est à prévoir, avec la progression d'ores et déjà mise en œuvre de la Réduction Loyers Solidarité (RLS).

L'investissement

Au total en 2019, Actis a investi 51,5M€. en opérations de construction, de réhabilitation, d'entretien ou de démolition. Autant d'activités qui contribuent à la dynamique de l'économie du département de l'Isère et plus particulièrement de la région grenobloise.



Offre nouvelle : 17,4M€
Réhabilitation : 15,4M€
Maintenance courante : 15,1M€
Démolition : 3,6M€

Pour les constructions et les réhabilitations Actis a obtenu 7,5M€ de subventions auprès de ses partenaires : État / ANRU, Région AURA, Conseil Départemental, Grenoble-Alpes Métropole, Ville de Grenoble, Action logement, etc.

L'autofinancement

L'autofinancement s'établit à 4,6M€. Il permet à l'organisme de dégager des sources de financement supplémentaires, notamment pour ses opérations de construction, de réhabilitation et de renouvellement de composants.

Le fonctionnement

Chaque année, sur 100€ de recettes (principalement constituées de loyers), Actis doit assurer des dépenses régulières. Découvrez ci-dessous la répartition de ces dépenses :



Annuités : 33€
Frais de gestion et divers : 20€
Frais de personnel : 15€
Taxes foncières : 13€
Travaux de maintenance : 10€
Impayés loyers et restes charges : 2€
+7€ Autofinancement

DETTE

Le ratio annuité (capital + intérêts) / loyers s'améliore nettement par rapport à l'année précédente : 40,4%. Les réaménagements de dette CDC concourent principalement à cette évolution.

Le niveau de 40,4% reste tout à fait raisonnable comparativement à la moyenne des cinq derniers exercices (40,9%) et au seuil de fragilité généralement admis dans le secteur HLM de 50%.



En chiffres

54,3 M€
de loyers¹,
soit +1,8%

356 €
loyer moyen auquel
s'ajoute 1/3 de charges

9,2 M€
de résultat pour
l'exercice 2019

(1) Loyers
augmentés de 1,25%,
baisse du nombre de
logements vacants et
nouvelles mises en
service

LE PERSONNEL



Générateur de liens

S'adapter, rebondir et garder le cap, les équipes d'Actis conjuguent au quotidien les actions, la réflexion et la coopération qui sont les piliers du fonctionnement de l'organisme.

UN ATELIER LORS DE LA FABRIQUE RE-CRÉATIVE

(1) DONT :
50% d'hommes
50% de femmes
Répartis comme suit :
73 ouvriers employés
135 techniciens
52 cadres
8 cadres supérieurs

268
professionnels
de l'habitat¹

47,1
ans d'âge moyen

13,2
ans d'ancienneté
moyenne

3 846
heures de formation

Ce qui représente :
› 76% des salariés
› 4,42% de la
masse salariale

La formation

En 2019, Actis a poursuivi les formations "PRAP" qui permettent, par la prévention des risques liés à l'activité physique, de réduire les risques d'accidents du travail ou de maladies professionnelles en rendant les salariés acteurs des dispositifs de sécurité mis en oeuvre.

Le bailleur a également fait le choix de proposer à ses salariés une formation sur la prévention du stress. Elle concerne toute personne qui souhaite comprendre les mécanismes du stress et développer ses ressources pour y faire face, et vise à prévenir les risques psychosociaux (14 personnes formées en 2019).

27 nouvelles recrues ont participé en 2019 à la formation – information animée par le Directeur général, une fois par trimestre. C'est un vrai plus pour développer ou renforcer le sentiment d'appartenance des nouveaux collaborateurs.



La transmission

En 2019, Actis a accueilli 16 stagiaires au sein de ses services. Les salariés ont également accueilli des jeunes en jobs d'été pour renforcer les équipes durant la période estivale. L'occasion aussi de leur offrir une première expérience.

La co-construction avec La Fabrique Re-Créative

À la rentrée 2019, a été organisé un vaste recueil des questions et idées des salariés, sur tous les sujets liés à l'entreprise. L'objectif : sur la base de ces sujets, organiser une journée thématique, avec l'ensemble des équipes sous forme d'ateliers pour échanger, partager la connaissance et proposer des solutions ou actions.

Les thèmes abordés, déterminés en amont grâce à l'analyse de l'ensemble des propositions des salariés (près de 250 ont été formulées), portaient sur le management, l'organisation du temps de travail (télétravail par exemple), et plus largement la qualité de vie au travail. Le projet d'entreprise était également abordé au travers de la qualité de service rendu au locataire et des perspectives de développement durable de l'organisme.



Une table ronde sur le télétravail lors de la Fabrique Re-créative

Une journée particulièrement riche avec 22 ateliers et 5 synthèses réalisées. La grande majorité des salariés a joué le jeu, 80% d'entre eux ont été satisfaits de la journée et 85% des thèmes abordés.

De ce travail, 5 thèmes principaux ont émergé et ont été pris en compte dès la fin d'année. Des groupes de travail ont immédiatement été mis en place et d'autres suivront en 2020.

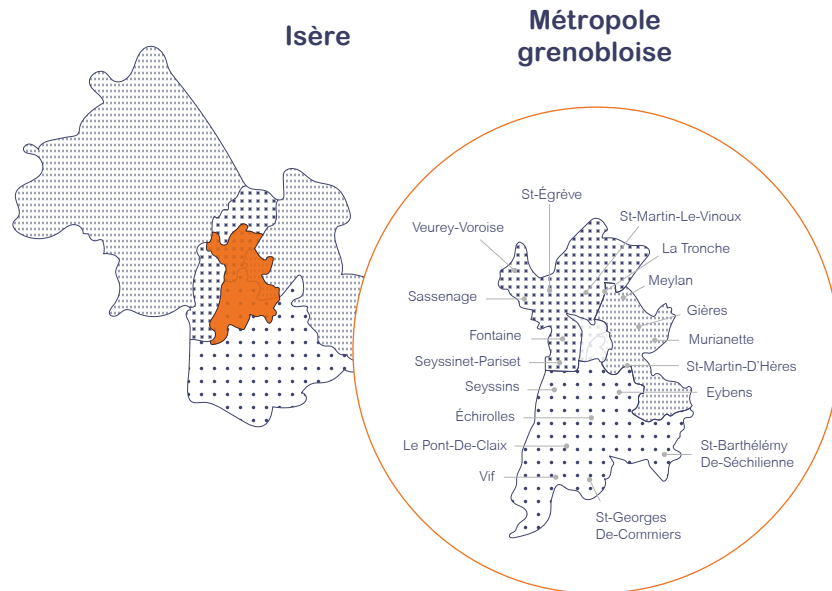
TOUS LES SALARIÉS MOBILISÉS POUR ORGANISER LES VISITES DES 99 ANS



2019 a été une année un peu particulière. En effet, au démarrage de l'année, le projet de rapprochement avec Grenoble Habitat était au centre des préoccupations avec son lot d'interrogations, d'inquiétudes, de perspectives. En parallèle, il semblait important de marquer l'anniversaire d'Actis avant ces changements à venir. Les équipes se sont largement investies pour ces célébrations.

Chaque direction a imaginé un événement lié à une décennie, des années 1920 aux années 2000. Académique ou ludique, en partenariat ou non, les équipes volontaires étaient libres de la création : visite théâtralisée, escape room, animation avec les habitants, jeu de pistes, etc.

En parallèle, l'exposition organisée à la Plateforme de Grenoble a été découverte par 1 500 visiteurs.



Territoire Paul Cocat

Abbaye/Jouhaux
Teisseire
20^{bis} av. Paul Cocat
38100 Grenoble
T. 04 76 25 01 03
dt-paulcocat@actis.fr

Relais de St-Marcellin
50 Grand Rue
38160 St-Marcellin
T. 04 76 38 09 82
agence-abbaye@actis.fr



Territoire Jean Jaurès

Berriat/Centre ville,
Mistral/Eaux-Clares
54 cours Jean Jaurès
38000 Grenoble
T. 04 76 03 72 30
dt-jeanjaures@actis.fr



Territoire Marie Reynoard

Villeneuve/Village
Olympique/Vigny-Musset
Capuche
32^{ter} av. Marie Reynoard
38100 Grenoble
T. 04 76 40 08 23
dt-mariereynoard@actis.fr

Le Polynôme

Siège social
25 av. de Constantine
CS 72508
38035 Grenoble Cedex 2

Retrouvez-nous sur

www.actis.fr



Synéac

Le syndic solidaire
d'Actis
25 av. de Constantine
38100 Grenoble
T. 04 38 37 40 30
scv@actis.fr

