

SDH : « NOUS SOUHAITONS CONTINUER À ACCOMPAGNER

Bailleur implanté sur l'ensemble des territoires de l'Isère, qui fête ses 70 ans cette année, la SDH, pour Société Dauphinoise de l'Habitat, fait face aux réformes liées à la loi de finances et à la loi Elan. Elle conserve cependant pour fil rouge, sa mission d'intérêt général : loger et construire. Le tout en tentant de conserver des finances saines, et des démarches durables. Entretien avec la directrice Patricia Dudonné et le président Bertrand Converso.

La SDH est un des plus gros bailleurs isérois en termes de volume de logements et de constructions. Pouvez-vous donner des précisions sur votre activité ?

Patricia Dudonné : La SDH c'est 17 224 logements hors foyers, et plus de 18 500 logements en tout. L'an dernier nous avons livré plus de 300 logements, et lancé 500 ordres de services pour des logements qui seront livrés dans les années qui viennent. On a aussi demandé 260 agréments. En 2017 nous avons entamé la réhabilitation lourde de 230 logements, et engagé l'amélioration de 1 500 logements. Notez aussi qu'en réhabilitation, nous allons

monter en puissance. En tout, cela fait 70 M€ d'investissements, dans le tissu local, sans compter l'activité de SD-Access, notre filiale dédiée à l'accession sociale (28 ventes en 2017 et 50 logements en stock, avec un prévisionnel 2018 à plus de 200 logements en stock). A 48 %, les logements se situent en dessous des plafonds PLAI, et dans ce parc, plus de 4 200 logements sont en quartiers prioritaires de la ville. 77 % des personnes qui entrent dans un logement SDH ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds, ce qui ne nous empêche pas d'avoir 63 % des entrants en lien avec le monde du travail.

Bertrand Converso : Ce point est essentiel car c'est notre ADN. C'est une spécificité de la SDH qui a aussi été mal comprise quand on l'a affichée. Mais nous souhaitons continuer à accompagner le développement économique, et à loger les salariés, évidemment dans le cadre réglementaire.

Vous avez un gros chantier à mener sur la réhabilitation des Villeneuve ?

P.D. : Oui, dans le cadre de l'ANRU 2, nous avons 1 600 logements concernés. Nous sommes le plus gros bailleur concerné, avec entre 65 et 70 M€ d'investissements propres à la SDH, hors financements externes. Ce qui ne nous empêche pas, par ailleurs, de faire du renouvellement urbain hors ANRU, car les politiques



Bertrand Converso, président de la SDH

emblématiques ne doivent pas effacer les besoins de l'ensemble du parc. A Pontcharra, à Poliéna, à Renage, dans des sites plus petits, mais qui ont de vrais besoins de démolition et reconstruction, nous sommes présents aussi. On revient encore sur un fondamental de la SDH, qui est d'être présente sur l'ensemble du territoire. C'est important d'y être même s'il y a une zone plus tendue avec des besoins importants sur la métropole. Nous avons 70 ans cette année, avec un parc important partout.

B.C. : De fait, avoir 70 ans, c'est avoir des logements qui ont 70 ans, qui ont besoin d'intervention quel que soit le lieu. C'est à dire sur nos 145 communes d'implantation.

« DANS L'ADN DE LA SDH IL Y A : LOGER LES SALARIÉS, PARTOUT SUR LE TERRITOIRE »

Malgré cette présence sur tout le territoire, les projets ne sont-ils pas plus présents sur la grande ceinture grenobloise ?

P.D. : Ce n'est pas aussi évident. Nous faisons 60 % de notre activité sur la Métropole, et ça pèse beaucoup. Mais il ne faut pas négliger les 40 % ailleurs. Nous avons une implantation historique dans le Nord Isère à Villefontaine. On développe

des Grésivaudan, la Bièvre, et dans l'axe Rhodanien. En volume ça pèse moins car les programmes sont de plus petite ampleur, mais on est présent. Dans la programmation sur deux à trois ans, nous sommes présents dans toutes les EPCI.

Les bailleurs sociaux, et vous, en particulier, élargissent depuis plusieurs années leurs missions et ne se contentent plus de « fournir des logements ». Que faites-vous pour améliorer la qualité de vie de vos locataires ?

P.D. : Nous sommes 250 collaborateurs, Mais sur toute l'Isère, nous avons 70 personnes qui travaillent vraiment sur le terrain, presque en pied d'immeuble. Et une équipe de

conseillers sociaux et familiaux, qui ont réalisés près de 1 500 rendez-vous l'an passé pour accompagner nos locataires en difficulté - souvent dans des dossiers d'impayés - mais plus largement pour de l'ouverture de droits... A l'heure où on nous demande de réduire nos frais de fonctionnement, il ne faut pas oublier que nous faisons vivre des quartiers où nous sommes parfois

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE »



Patricia Dudonné, directrice de la SDH

les derniers à être présents. Notre travail est capital socialement. En interne, dans le cadre de notre démarche RSE, on a créé un nuancier, avec les idées ou remarques de nos 250 collaborateurs. Il y a des choses abracadabrantesques, des choses très intéressantes. Et on demande aux cadres de le consulter de temps en temps, pour lire ou relire une idée. De demander à leurs équipes de relancer certains sujets. Il faut prendre l'innovation dans ce qu'elle a de plus noble, pas forcément dans le sens usine à gaz révolutionnaires, mais simplement dans le sens facilitateur de quotidien. Cela ne nous empêche pas de nous intéresser aux innovations technologiques puisqu'on fait du BBC, du E+C-, du BIM... Mais on défend aussi l'innovation quotidienne.

Avec l'élargissement de la Métropole, certaines petites communes se sont vues obligées de construire davantage de logements sociaux, car dans l'obligation légale de le faire. Comment pouvez-vous accompagner ou anticiper ces modifications ?

B.C. : Nous avons déjà un rôle de conseil. Le maire de Vaulnaveys, après la métropolisation, s'est trouvé dans l'obligation de

construire 400 logements en trois ans ! Vous imaginez la complexité ! Il faut être très pro-actif, expliquer rapidement notre métier, expliquer la forme urbaine, la mixité... On accompagne aussi au niveau des rapports avec la DDT, la préfecture, etc. Car ces communes ne sont pas forcément « staffées » en interne. Sur un autre exemple de commune, à Sassénage, on a un autre problème : celui de la constructibilité. Le foncier est très contraint par les risques. Sur les communes contraintes, le problème est davantage de rendre le foncier disponible.

Vous devez jongler avec les différentes réglementations et étapes de construction ?

P.D. : Oui, surtout qu'il y a des situations qui rendent le contexte attentiste. L'approche d'une élection, ou plus récemment, la construction d'un PLUI qui bloque un peu les projets. Il y a quelques années, entre le moment où un foncier se dégageait et l'inauguration, il fallait compter deux ans, aujourd'hui c'est quatre ans. Il faut faire les études d'impact, lever des contraintes liées au PLU, des permis modificatifs, les marchés publics [...] Il y a aussi la question de l'accès au foncier à un prix abordable. Globalement, c'est la maîtrise publique du foncier qui permet de

sortir les plus belles réalisations d'habitat social. C'est pourquoi parfois on s'unit à des promoteurs pour pouvoir disposer de terrains, quand la commune n'en a pas.

Où en est-on sur le sujet de la loi Elan ? La situation est-elle aussi critique que vous l'avez craint au départ ?

P.D. : L'ensemble des bailleurs avaient parlé d'un impact de 30 M€ sur l'Isère, et ce sera le cas. Il y a cependant eu des négociations avant le vote de la loi de finances qui ont permis d'étaler la ponction directe sur notre résultat d'exploitation, qui sera finalement lissée sur trois ans. Le manque à gagner pour l'Etat est compensé par la hausse de TVA. En complément de la loi de finances et des « 1,7 Md€ », sont apparues des tas de choses que nous n'avions pas évaluées car non encore chiffrées. C'est par exemple notre participation à l'ANRU. Le programme va être doublé de 5 à 10 Md€. Sur les 5 Md€ ajoutés, 2 Md€ sont apportés par les bailleurs. La caisse de garantie du logement social devra aussi être financée (CGLLS) dans le but de faire que ceux qui s'en sortent un peu mieux puissent aider ceux qui s'en sortent un peu moins. Notre dernière réunion nous fait croire qu'aujourd'hui en Isère, pour l'ensemble des bailleurs, l'impact se rapproche plus des 40 M€ que des 30.

LOI ELAN : « 40 À 50 % DE NOTRE CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT IMPACTÉE »

Et l'impact sur la SDH ?

P.D. : Il est fort. Il faut voir les choses en deux temps. Sur le budgétaire 2018, il se trouve que la SDH a une situation financière saine, donc il faudra tout de même revoir des éléments des frais de fonctionnement, mais on va poursuivre nos investissements en 2018, afin de ne pas donner de coup d'arrêt à l'outil de production.

B.C. : On ne pouvait de toute façon pas tout stopper puisque les projets pour 2018 étaient déjà lancés. Nous

étions engagés. La direction financière a travaillé à un premier budget 2018 sans l'impact de la loi Elan et sur un second qui le prend en compte. Cela démontre que 40 à 50 % de notre capacité d'autofinancement est impacté, soit 2,5 à 3 M€. La ligne de conduite pour nos équipes, c'est de se retrousser les manches, et d'être pro-actifs pour trouver des pistes, par exemple sur le fonctionnement. On évoque aussi de mettre à la vente plus de logements.

P.D. : Nous avons toujours été vendeurs, mais nous allons les développer. Nous avons vendu 44 logements en 2017. L'objectif est d'en vendre 80 dans quelques années. L'objectif du gouvernement c'est 1 % « à terme ». On en est donc loin car cela fera 190. La vente est une bonne chose dans le sens où elle permet à nos locataires de poursuivre leur parcours résidentiel. 70 % de nos acheteurs sont des locataires SDH. Et même si la vente est aussi taxée, c'est pour nous une ressource financière supplémentaire.

Nous ne sommes pas concernés par les seuils fixés par la loi, donc pas directement impactés par la restructuration massive. Mais quand notre secteur d'activités se transforme fondamentalement, on ne peut pas tourner le dos.

Le dialogue est-il toujours ouvert avec le gouvernement ?

P.D. : On parle avec nos députés pour qu'ils portent des amendements ou qu'ils connaissent les tenants et aboutissants au moment du vote. Mais nous sommes des bâtisseurs, pas des politiciens. Mais à partir du moment où une loi est votée, nous n'aurons pas d'autre choix que de l'appliquer.

■ **Propos recueillis par Caroline Thermoiz-Liaudy**



Bertrand Converso et Patricia Dudonné doivent ajuster la trajectoire de la SDH