



cdc habitat



Communiqué de presse

Mardi 7 février 2023

Grenoble Habitat ouvre un nouveau chapitre de son histoire

À l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt mené par la Ville de Grenoble, il sera proposé au conseil municipal du 13 mars que Grenoble Habitat intègre, à la fin de l'année 2023, le groupe CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public et filiale de la Caisse des Dépôts. Cette nouvelle gouvernance permettra d'augmenter de près de 35% les objectifs de production de logement sur le territoire et d'injecter 10 millions d'euros supplémentaires dans la réhabilitation des logements existants. La proximité et la relation locataire seront renforcées. Grenoble Habitat conserve son nom, son assise locale, sa structure opérationnelle et l'intégralité de ses salarié-es.

CDC Habitat propose un projet pour le territoire grenoblois au bénéfice de la politique du logement :

- Le projet d'évolution en Entreprise Sociale pour l'Habitat filiale de CDC Habitat maintient la société sur son territoire, ainsi que ses marques et son siège. Seul le statut de l'entreprise change. **Grenoble Habitat conservera ainsi son organisation actuelle, ses équipes, ses activités et ses métiers.**
- La gouvernance proposée associe étroitement les actionnaires minoritaires et les élu-es du territoire, avec trois postes en Conseil d'Administration réservés à la Métropole de Grenoble, un poste réservé à la Ville de Grenoble, un poste pour un actionnaire minoritaire et des postes de censeur.
- Le projet reste dans la continuité de l'action conduite jusqu'à présent par la SAIEM et sa gouvernance, avec une valorisation de la stratégie conduite par les actionnaires historiques.
- Une volonté forte d'investissement sur le parc existant pour faire face aux enjeux environnementaux et améliorer le confort des locataires, en lien avec la dynamique de réhabilitation du groupe CDC Habitat, dans la trajectoire 1,5° du Plan Climat et le déploiement en parallèle d'un Plan d'adaptation au changement climatique.
- Le développement simplifié d'outils financiers et d'ingénierie au service du développement du logement et de la réhabilitation du parc (transformation de zones commerciales pour créer des quartiers mixtes, portage foncier au service de la réhabilitation des copropriétés, etc.).
- Une expertise d'accompagnement de la transformation d'organisme de logement social qui sécurise le processus d'évolution.



Résidence Sun City – Eybens (38) – Livrée en septembre 2022 30 LLI - Partenariat Grenoble Habitat – CDC Habitat

L'achat de GH est réalisé par la filiale ADESTIA appartenant à 99,995% à CDC Habitat. Son objectif est la prise de participation dans les SA HLM. La gouvernance politique est entièrement gérée par CDC.

Un projet mobilisant des moyens financiers conséquents, au service d'une ambition forte de développement du logement social

- ▶ Une augmentation de capital de 15 millions d'euros pour renforcer la production de logements sociaux sur le territoire de Grenoble Alpes Métropole.
- ▶ Une augmentation de près de 35 % de la production de logements, de 850 à 1141 logements sur 2022-2031.
- ▶ Une augmentation de 7 millions d'euros du plan d'investissement de la Ville de Grenoble au bénéfice de la politique du logement et du renouvellement urbain.
- ▶ Un renforcement du programme de réhabilitation à hauteur de 10 millions d'euros avec un objectif de 37 millions d'euros sur le patrimoine ces 10 prochaines années.

Un projet pour les collaborateurs et collaboratrices de Grenoble Habitat

- **L'intégralité du personnel, des contrats de travail, et de l'organisation opérationnelle de Grenoble Habitat sont maintenus.**
- Les avantages statutaires et financiers sont préservés, un temps est laissé au dialogue social pour s'adapter.
- Dans le cadre de l'adhésion aux Accords de Groupe CDC Habitat, des avantages associés sont obtenus (Accord de participation, Accord Télétravail, Accord de Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels, Accord relatif à la Mobilité, Accord relatif à la politique Handicap, Accord PERECO et PEG, Accord relatif au Comité de Groupe).
- Tous les savoir-faire sont maintenus au sein de Grenoble Habitat, en particulier en développement, en maîtrise d'ouvrage et en commercialisation, avec la marque Hestis.
- La production de logement se fera quasi-exclusivement en maîtrise d'ouvrage directe.
- Grenoble Habitat pourra intégrer le réseau CDC Habitat Partenaires.

Un projet pour les locataires

- Une gouvernance construite pour assurer une meilleure représentation des représentant-es des locataires, à la fois en Assemblée Générale et en Conseil d'Administration.
- Des actions en faveur du bien-être des locataires avec le renforcement du programme de réhabilitation du parc existant.
- La Direction Clientèle, structure de gestion de Grenoble Habitat, mène une action en proximité pour assurer une gestion locative de qualité, au service des locataires.
- Grenoble Habitat poursuit ses initiatives innovantes en faveur du vivre ensemble.
- Le groupe CDC Habitat promeut la coopération, les partages d'expérience et le déploiement d'innovations en faveur de la satisfaction des locataires.

Qu'est-ce qu'une ESH ? Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) sont des sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général. Elles logent les personnes et les familles éligibles au logement social.

Les sociétés ont une conscience forte de leur vocation sociale et entendent le revendiquer. Les ESH sont agréées par l'autorité administrative et leurs statuts contiennent des clauses types qui leur imposent un mode d'organisation spécifique en lien avec leur mission d'intérêt général. Le capital est réparti entre quatre catégories d'actionnaires, dont un actionnaire majoritaire, les collectivités territoriales et les représentant-es des locataires. Chaque catégorie est représentée aux assemblées générales sans qu'il y ait forcément proportionnalité entre la quotité de capital détenu et le nombre de droits de vote.

Les ESH gèrent plus de 2,2 millions de logements, soit près de la moitié du parc HLM, et elles construisent chaque année un logement locatif social sur deux.

Grenoble Habitat, un plan de développement ambitieux qui nécessite de trouver de nouveaux partenariats financiers

Grenoble Habitat a développé un modèle économique original et performant. Si la société n'est pas astreinte aux obligations de regroupement de la loi ELAN (SEM avec plus de 50 millions d'euros de chiffre d'affaire), elle reste un petit opérateur dans le mouvement de consolidation des acteurs du logement social.

Pour assurer la pérennité de son modèle et soutenir son plan de charge élevé, il est nécessaire de trouver un partenariat stratégique et financier avec d'autres acteurs. Pendant 4 ans, la Ville et la Métropole ont privilégié une alliance territoriale avec l'OPH ACTIS et ont porté un projet de fusion puis de rapprochement au sein d'une société de coordination. Pour diverses raisons, ce scénario n'a pas pu être mis en œuvre et ACTIS a finalement rejoint la société de coordination SCEREA. Dans ce cadre, la Ville a acté l'échec du rapprochement envisagé et lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) auprès de partenaires nationaux.

Le 28 juillet dernier, l'AMI a été adressé à la Métropole, au Département de l'Isère et à 11 autres organismes de logement social en vue d'une éventuelle vente de tout ou partie des actions que la Ville détient dans Grenoble Habitat.

Parmi les conditions, il était nécessaire à la fois d'assurer l'avenir de l'entreprise et de renforcer sa capacité à intervenir à minima sur le maintien du niveau de production de logements sociaux attendu dans le Plan Local de l'Habitat (PLH), mais également d'augmenter cette production dans les prochaines années. En plus de cela, la Ville a également souhaité à travers l'AMI poursuivre plusieurs objectifs :

- Le maintien du programme de réhabilitation des bâtiments existants ;
- Une diversification de l'offre en accession en termes de produits, de prix et de typologie ;
- Une grande vigilance sur le devenir des équipes en place et leur association étroite tout au long du processus de transformation de la structure ;
- La mise en œuvre d'une gestion locative et d'une gestion urbaine de proximité de qualité au service des habitant-es ;
- L'écoute des besoins des locataires et leur association à la gouvernance.

La Ville est restée attentive au prix d'achat des actions mais elle a souhaité surtout porter une appréciation globale sur la surface et la santé financière des candidats afin d'évaluer la capacité à acquérir et à financer le plan de développement. L'organisation et le fonctionnement envisagés de la société ainsi que la qualité et la crédibilité du projet social ont également été des critères déterminants. En ce sens, des propositions de dispositifs innovants et/ou coopératifs, pour une gouvernance partagée avec les locataires, salarié-es et collectivités (Ville et Métropole de Grenoble) ont été expressément demandées.

Dans ce cadre, 8 offres ont été reçues et une discussion était ouverte depuis la mi-octobre avec 3 candidats bailleurs. La dernière audition avec les 2 derniers groupes a eu lieu le 20 janvier dernier et l'offre déposée par CDC Habitat a eu la préférence du COPIL ce 2 février. Elle permet l'émergence d'un outil immobilier métropolitain adossé à un groupe national du logement social à même de s'autofinancer sur le long terme et d'assurer une pérennité du logement social, de son entretien, de son développement et de son financement sur le territoire.



CDC Habitat social – Résidence les Alpines - Les Alpines
GRENOBLE – 33 logements



Résidence Pré Nouvel – Seyssins (38) – 32 LLS CDC Habitat
social