



Compte Rendu - Médiation d'initiative citoyenne

Interpellation concernée : « Grenoble Habitat doit rester un service public de proximité »

Synthèse du 12/05/2023 – document relu et validé par les parties

Rappel du contexte de la médiation

Texte de l'interpellation initiale déposée le 16/11/2022 :

Après la vente des actions GEG, après la Compagnie de Chauffage est-ce autour de Grenoble Habitat de subir le même sort ? En effet, le maire Éric Piolle a décidé de vendre les actions que la ville possède à Grenoble Habitat en conformité avec la loi. Par contre la méthode intrigante, la ville de Grenoble a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour vendre au plus offrant. Aucune concertation préalable n'a été entreprise avec les premiers concernés à savoir les 10 000 locataires qui habitent ces logements, mais aussi les salariés et plus largement tous les citoyens Grenoblois propriétaires de ce "bien commun". Une vente à un bailleur privé comme la CDC Habitat par exemple pourrait avoir des conséquences désastreuses sur la qualité du service et le contrôle démocratique de ce service public local.

Le critère financier ne peut être le seul critère pour décider de l'avenir de ce bailleur. Les options permettant de garder ce bailleur social sur notre territoire, via la Métropole ou d'autres bailleurs locaux doivent être considérées en priorités. **Le temps presse : la gestion du logement social doit être décidé démocratiquement.** 10 000 personnes dépendent de Grenoble Habitat pour avoir un toit sur la tête. Le logement est un enjeu d'intérêt général et les citoyens et citoyennes doivent avoir leur mot à dire sur les outils stratégiques de production et gestion de logement sociaux. Alors que la vente se profile, **il est urgent de conserver un contrôle démocratique sur Grenoble Habitat** en s'opposant à la vente au plus offrant. En conséquence nous locataires de Grenoble Habitat, syndicat de locataires de Grenoble Habitants et citoyens de Grenoble nous demandons au maire et aux élus de la ville de Grenoble de :

- **S'assurer d'une gouvernance publique locale de Grenoble habitat, en cas de vente des actions détenue par la ville.**
- **Proposer au CA de Grenoble habitat de mettre en place une campagne d'information** pour tous les locataires de GH (courrier, réunion d'information). **Et communiquer largement sur le sujet à tous les citoyens de Grenoble.**
- **Lancer une enquête préalable** pour définir les différentes options permettant de garder un contrôle démocratique sur ce service public de proximité (vente aux locataires, Metro...), et que l'amélioration de la qualité de service aux locataires soit le critère majeur pour cette vente.
- **Faire un moratoire sur la vente** le temps d'entendre toutes les parties prenantes (locataires, salariés, citoyens...) et de mener une concertation réelle sur le sujet.
- **Créer un comité de suivi** du processus de vente avec les locataires issus des associations et des représentants des salariés et bien sûr les pétitionnaires.

Nous appelons donc à la mobilisation générale pour signer cette pétition et dire stop à la vente de GH
: Locataires, Salariés, Syndicats, Associations, Élus, Citoyens.

Sauvons le service public, Sauvons le logement social, Sauvons Grenoble Habitat

Rappel du déroulé de la phase de médiation

La phase de médiation a pour but de rassembler : les représentant-es de l'interpellation, les élu-es, les services référent-es pour la Ville sur le sujet concerné. Elle a pour objectif d'approfondir les problématiques soulevées, de creuser les points de désaccord éventuels, d'explorer ensemble des pistes de résolutions des problèmes discutés, et de rendre compte de cette démarche à travers une synthèse écrite publiée sur le site internet de la Ville.

Calendrier des rencontres

- Première réunion le 07/02/2022
- Seconde réunion le 03/03/2023
- Troisième réunion le 28/03/2023

Référent-es présent-es pour la ville de Grenoble :

- Nicolas Beron-Perez, conseiller municipal délégué au Logement
- François Molard, Directeur Général Adjoint – département ville résiliente

Représentant-es de l'interpellation citoyenne

- Fatiha Mammad, porte-parole, locataire GH
- Antoinette Dumas, porte-parole, locataire GH
- Bakhta Adjel, porte parole, locataire GH
- Enora Ledru, salariée de l'association Alliance Citoyenne

Animation

- Antoine Gonthier, chargé de mission démocratie locale.

Synthèse des discussions

Rappel du contexte logement social / vente des actions Grenoble Habitat

Rappel sur les différents types de bailleurs sociaux :

- Les bailleurs sociaux sont soit des Offices Publics de l'Habitat (OPH) comme Actis et AIH dans l'agglomération ; soit des entreprises sociales de l'Habitat (ESH), soit, plus rarement, des sociétés d'économie mixtes (SEM) ou des bailleurs sous statut coopératif
- Les différences entre ses statuts ne doit pas faire perdre de vue que le logement social est très encadré par la loi, donc jamais « privatisé », mais plutôt toujours cogéré par l'État. Quel que soit leur statut juridique, ce sont des organismes encadrés (contrôle des finances) et toujours à but non lucratif : les loyers perçus servent à rembourser les emprunts contractés pour la construction des logements.

Bref rappel de l'histoire de GH dans les dernières années :

- Loi Elan de 2019 : les organismes de moins de 12 000 logements doivent se regrouper. Grenoble Habitat n'était pas obligé d'opérer un regroupement en vertu de son chiffre d'affaires.
- Un premier plan de fusion entre l'OPH Actis et la SEM Grenoble Habitat est proposé. Mais le processus n'aboutit pas à ce moment-là, notamment du fait d'un rejet de la transformation d'un OPH 100 % public en une SEM.
- Après les élections de 2020, un second plan de fusion Actis-GH est travaillé autour d'une société anonyme de coordination (SAC). Mais là encore le processus n'aboutit pas, Actis finissant par monter une SAC avec un autre bailleur, AIH Habitat.
- La Ville, qui pourrait conserver ses actions dans la SEM Grenoble Habitat, ne souhaite pas le faire pour deux raisons principales : d'abord parce que la compétence logement ayant été transférée à la métropole, cela ne semble pas logique pour la ville de conserver Grenoble Habitat ; ensuite parce que la société a besoin de 10 à 20 millions d'euros de recapitalisation, et la Ville n'a pas les moyens de recapitaliser la SEM.
- La ville a donc décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour trouver un repreneur. 11 structures ont été consultés, 8 ont répondu. Après discussions, c'est le groupe CDC Habitat qui a été choisi et proposé au conseil municipal du 13 mars 2023.

Détails sur l'offre de reprise choisie par la Ville pour Grenoble Habitat

L'offre est jugée rassurante pour l'avenir de Grenoble Habitat pour plusieurs raisons :

- CDC Habitat va recapitaliser la société à hauteur de 15 millions d'euros en 2023 et 2024, assurant une meilleure solidité financière
- Grenoble Habitat va rester une filiale indépendante. Elle devient une ESH mais le fonctionnement actuel va perdurer (siège, personnel, fonctionnement, présidence par un-e élu-e local-e...).

Le calendrier prévoit un processus de transfert courant 2023 (consultations des salariés, passage en conseil municipal...) pour un nouveau CA fonctionnel début 2024.

À noter que la première demande présentée dans l'interpellation a été de fait déjà prise en compte par la Ville, car le maintien d'une gouvernance publique locale a été un des critères de choix du repreneur.

Modalités d'information et de discussion avec les locataires et associations de locataires

L'ensemble des participants reconnaît qu'une bonne partie des demandes exprimées dans la pétition (moratoire, enquête préalable à la vente, comité de suivi pendant le processus de vente) ne sont plus d'actualité du fait du calendrier de vente déjà bien avancé. Une démarche d'interpellation plus en amont aurait permis de travailler plus étroitement cet aspect. Néanmoins, le contexte de reprise apparaît propice à un travail sur la question de l'information des locataires et des conditions de dialogue entre associations de locataire et bailleur social, qui est donc le principal point discuté aujourd'hui.

Demandes des porte-paroles lors de la médiation :

1. L'accès au contenu du cahier des charges de l'appel à manifestation d'intérêt ainsi qu'au détail de l'offre de CDC Habitat.
2. Un courrier d'information rapide à l'ensemble des locataires
3. Une réunion ouverte à tous les locataires pour informer et répondre aux questions concernant cette vente.

Réponses Ville sur ces trois demandes :

1. Sur l'accès aux documents demandés, François Molard indique que le contenu du cahier des charges de l'appel à manifestation d'intérêt ainsi que l'offre de CDC ne sont pas des documents publics. A titre d'exemple, un groupe de l'opposition a pu seulement venir consulter les documents sur place suite à leur demande.
 - François Molard relaie la demande de l'association Alliance Citoyenne de pouvoir consulter ces documents en mairie et revient vers les porte paroles ;
 - Rappel : le protocole d'accord final, discuté et voté lors du prochain conseil municipal du 15 mai, sera public (annexé à la délibération de mai 2023 si elle est votée). Mais en attendant, rien n'est définitif, la phase de discussions étant encore en cours.
 - La délibération du 13 mars qui comporte certaines informations est publique, elle est jointe au présent CR.
2. La ville a proposé à Grenoble Habitat d'envoyer très rapidement un courrier d'information à tous les locataires, sur la base du dossier de presse rendu public le 7/02/2023. Les portes demandent l'inclusion d'un calendrier du processus de vente dans le courrier distribué aux locataires.
 - Mise à jour le 3/03 : François Molard a bien transmis la demande à Grenoble Habitat. Mais GH souhaite attendre le passage officiel de la délibération le 13 mars avant de lancer la communication envers les locataires. La communication pourrait peut-être partir fin avril, a priori via un courrier du maire de Grenoble + un éditorial dans la lettre d'information de Grenoble Habitat
3. La ville va proposer la tenue d'une réunion d'information et de discussion fin mars sur la reprise de Grenoble Habitat. Cela paraît logique que ce soit Grenoble Habitat qui soit à l'initiative de cette réunion à destination des locataires. Les intervenants invités seraient la Ville, les représentants de l'équipe salariée de Grenoble Habitat ainsi que de CDC Habitat. Cette réunion serait ouverte à tous les locataires de GH et aux associations de locataires, représentées aux CA ou non.
 - Proposition des porte-paroles de l'interpellation : l'Alliance Citoyenne propose de s'associer à la préparation de cette réunion en amont, pour viser des échanges constructifs. → Cette demande a été transmise à Grenoble Habitat, sans retour.
 - Mise à jour du 28/03 : la réunion est prévue le 13 avril, la communication, préparation et animation étant effectuée par Grenoble Habitat.
 - Mise à jour du 28/03 : le maire rencontre les associations représentatives de Grenoble Habitat le 6/04. L'Alliance Citoyenne demande de pouvoir être présente pour participer aux discussions et assurer un lien entre la médiation et le dialogue entre Grenoble Habitat et les associations. → Nicolas Beron Perez soutient cette demande, et adresse un courrier à Barbara Schuman présidente de Grenoble Habitat, pour lui suggérer d'inviter l'association à ce temps

d'échange (pas de retour de Mme Schuman, les porte-paroles de l'interpellation n'ont pas été conviés).

Demande des porte-paroles que Barbara Schuman, élue de la Ville de Grenoble et présidente de Grenoble Habitat, représente la Ville dans le cadre de la médiation, permettant un dialogue plus direct :

Réponse Ville : Barbara Schuman ne souhaite pas être impliquée dans la médiation. En tant que présidente de Grenoble Habitat, elle maintient des échanges avec les représentants des organisations représentatives de locataires. Vu l'historique des relations entre l'Alliance Citoyenne et Grenoble Habitat, et vu le flou sur le cadre juridique de la médiation (un recours est en cours concernant la recevabilité de la première interpellation concernant Grenoble Habitat en 2021), elle estime que sa participation n'est pas souhaitable dans cette médiation, les élus de la Ville étant représentés par Nicolas Beron Perez.

Au terme de la médiation, les porte-paroles réaffirment leur volonté de participer à un comité de suivi du processus de vente et de transition de Grenoble Habitat.

Suites décidées :

- La Ville revient vers l'Alliance Citoyenne pour savoir s'ils peuvent ou non accéder aux documents demandés, et dans quelles conditions [toujours en attente de retour Ville au 12/05/2023]
- Publication du présent Compte rendu et envoi à tous les signataires de l'interpellation citoyenne