

CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES AUVERGNE-RHÔNE-ALPES					
P	VP	SG	Graffe	RHF	Sec P
Date arrivée :			21 JUL. 2025		
PS1	PS2	PS3	PS4	PS5	PSA
Finance	DOC	COM	Chargé COM	Chargé mission	Sec PS

A 250767

006033

Monsieur Philippe JAMIN
Vice-Président
Chambre Régionale des Comptes
Auvergne Rhône Alpes
124 boulevard Vivier-Merle
69503 LYON CEDEX 03

Grenoble, le 16 juillet 2025

Suivi par Stéphanie LUNEAU - stephanie.luneau@grenoblealpesmetropole.fr
Pôle Aménagement du Territoire / Direction du foncier et de l'habitat
Nos références : DGA-AT 2025LT002
Vos références : D 250 913

Lettre recommandée avec A.R.

Objet : Notification des observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la SEM Grenoble Habitat

Monsieur le Vice-président,

Suite à votre courrier du 4 juillet dernier me faisant parvenir le rapport d'observations définitives portant sur le contrôle des comptes et de la gestion de Grenoble Habitat pour les exercices 2019 et suivants, vous trouverez ci-après les observations de Grenoble-Alpes Métropole.

Vous en souhaitant bonne réception,

Les services de la Métropole restent à votre entière disposition en tant que de besoin.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-président, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président,



Christophe FERRARI

Réponse aux observations définitives de la CRC – Grenoble Habitat

1. Contexte

La Métropole a engagé de longue date des discussions avec l'actionnaire public majoritaire de GH, qui ont abouti en 2024. Ainsi, par délibération, la Métropole s'est engagée à apporter 16 millions d'euros au capital de la structure, en deux versements de 8 millions d'euros : un est intervenu l'année dernière, l'autre a été versé cette année. Afin de garantir le bon fonctionnement de la structure et son suivi financier, ainsi que les modalités d'augmentation du capital, un pacte d'actionnaires a été signé.

Le Directeur général de transition, Monsieur Dujardin, a mené, en lien avec les deux premiers actionnaires publics, un travail de redressement de la SEM, ce qui a permis de stabiliser financièrement la structure à horizon 2027. Le nouveau Directeur général, Monsieur Sibille, a pris ses fonctions en juin dernier.

2. Recommandation numéro 1 : renouveler la convention d'application du nouveau programme local de l'habitat, en veillant à fixer des objectifs plus précis de construction et à prévoir les modalités de suivi (page 12)

Suite à l'approbation du PLH 2025 – 2030 en décembre 2024, la Métropole a engagé un travail avec l'ensemble des bailleurs : plusieurs conventions d'objectifs ont déjà été délibérées et signées. Ces conventions comprennent des objectifs chiffrés de production et prévoient bien des modalités de suivi. Vous trouverez en pièce jointe le modèle de convention qui s'applique à l'ensemble des bailleurs sociaux locaux.

Concernant plus particulièrement GH, pour les conventions contenant des objectifs de production de logements, il a été jugé préférable d'attendre que la structure soit financièrement stabilisée, que le PSP et le PMT soient fiabilisés, et que le nouveau Directeur général ait pris ses fonctions, avant de délibérer sur cette convention.

La convention d'objectifs de GH sera donc proposée à un prochain Conseil métropolitain cette année. Les objectifs de production fixés tiendront compte des capacités financières de la société, et doivent être discutés à compter de la fin du mois d'août pour être finalisés fin septembre. Dès lors, une délibération pourra être soumise soit au Conseil du 26 septembre, soit au Conseil du 7 novembre, suivant l'avancement des discussions avec la SEM.

Le modèle de la convention d'objectifs, commune à tous les bailleurs locaux, vous a été transmis précédemment, à l'occasion de la réponse sur les observations provisoires, au mois d'avril dernier.

3. Conclusion intermédiaire (page 15)

Le contexte local se caractérise par la présence de plusieurs bailleurs sociaux locaux, dont les principaux sont :

- AIH, OPH du CD 38
- Actis, OPH de la métropole
- GH, SEM agréée comme organisme de logement social, dont l'actionnaire public majoritaire est la ville de Grenoble
- Le LPV, SEM agréée comme organisme de logement social, dont l'actionnaire public majoritaire est la ville de Vizille, et qui est adossé à Pluralis
- SDH (Action Logement), et Pluralis (Procivis), tous deux SA d'HLM.

Le contexte local se caractérise donc par une multiplicité de bailleurs, chacun concourant à la réalisation du PLH en vigueur à la mesure de ses moyens.

Ainsi, en matière de politique locale de l'habitat, la Métropole délibère sur le montant des aides métropolitaines accordées aux bailleurs, et accorde sa garantie d'emprunt aux bailleurs sociaux locaux.

Egalement, la Métropole a accepté, afin de permettre aux bailleurs de retrouver des capacités financières, de prolonger des garanties d'emprunt en réaménageant de nombreuses lignes de prêts, notamment au bénéfice de la SDH et de GH.

Par ailleurs, il est à noter que depuis le début des années 2020, la Métropole est la seule à garantir les emprunts des bailleurs, alors que le CGCT permet, tant aux départements qu'aux communes, de pouvoir également le faire.

Enfin, la Métropole, lorsqu'elle exerce le droit de préemption, sollicite alternativement les bailleurs sociaux locaux, pour fiabiliser un bilan prévisionnel d'opération et valider leur intérêt pour conduire le projet. Le choix du bailleur et de la programmation se fait en lien avec la commune, dans le respect des règles d'urbanisme et du PLH en vigueur.

C'est pourquoi, dans un esprit de traitement équilibré entre les différents bailleurs, la Métropole n'a pas souhaité attribuer ou flécher des fonciers à tout ou partie des bailleurs sociaux locaux.