La Coopération inter organismes en matière de foncier et d'aménagement à travers les Groupements d'Intérêt économique

24 juin 2014

Violaine VICTOR – HTC

Habitat & Territoires Conseil
GROUPE HTC

Préambule

- Le GIE, l'une des formes juridiques possibles (souple) de rapprochement entre organismes pour faire face aux transformations en cours et s'adapter à un environnement mouvant

- Champs investigués dans le cadre de l'étude confiée par l'USH à HTC : les interventions des organismes – par le biais de GIE – en matière de **foncier** et d'**aménagement**

  Réalisation d'études d'opportunité, de faisabilité, pré opérationnelles
  Prospection foncière, remembrement foncier
  Négociation foncière
  Réponse à consultation d'aménageurs ou constructeurs
  AMO montage et réalisation d'opérations de construction et d'aménagement, etc

Préambule

- Un constat : la **connaissance** du mouvement Hlm sur la réalité des GIE regroupant des OPH, ESH et coopératives en matière de foncier et d'aménagement est **limitée**

- Une question : « La constitution d'un GIE – qui peut aboutir à un **transfert significatif d'activités liées aux métiers du développement et de la maitrise d'ouvrage**, est-elle **l'une des expressions de l'évolution de ces métiers** » ?

- Un travail d'**enquête** et d'**inventaire** (recenser, objectiver, comprendre)

Habitat & Territoires Conseil
GROUPE HTC

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

1 Nature et objet du GIE

- Une forme juridique intermédiaire entre la société et l'association définie aux articles L. 251-1 à L. 251-23 du **Code du commerce**

- Personne morale de droit privée dont l'objet est de faciliter / **développer l'activité économique de ses membres** et d'améliorer / **accroître les résultats de cette activité**

- Un accord entre les parties qui se matérialise par l'élaboration d'une convention constitutive

- Un **GIE** nécessairement **sans capital** dès lors qu'il implique des **organismes Hlm**

2 Quelques chiffres

- **27 GIE** recensés à l'échelle nationale dans le cadre de l'enquête comme intervenant dans les domaines de l'aménagement et du foncier

- Regroupant **une centaine d'organismes membres**

- Soit **13 % des organismes** environ

3 Un phénomène récent

- Une forme juridique du GIE qui existe depuis 1967

- Pour autant, **85 % des GIE** contactés **créés après 2005**

  Des structures jeunes dans les domaines du foncier et de l'aménagement, qui connaissent une forte accélération

4 Des structures en évolution constante

- Elargissement à de nouveaux membres, attirés par cet outil de mutualisation, d'optimisation et de développement
- Extension progressive des domaines d'intervention
- Augmentation constatée du nombre de collaborateurs (pour 2/3 des GIE enquêtés)
- Extension des périmètres géographiques d'intervention (souvent en lien avec l'intégration de nouveaux membres implantés sur des territoires périphériques)

5 Une distinction importante entre GIE intra groupe et GIE inter organismes

- GIE « intra groupe » = GIE rassemblant des membres appartenant à un même groupe
  - Très présents en IDF
  - De grande envergure
  - Au service du groupe avec **un objectif de performance et d'optimisation** du fonctionnement interne du groupe
- GIE « inter organismes » = GIE rassemblant des membres de gouvernance distincte
  - Très présents en zone de marché moins tendu
  - De plus petite taille
  - Avec un champs d'intervention généralement circonscrit
  - Constitués dans **une logique de mutualisation** de moyens **pour un renforcement des compétences**
  - Renforcer la visibilité des organismes vis-à-vis de leurs partenaires collectivités et EPCI

6 Bilan de l'intervention des GIE

Des GIE fortement tournés vers la prospection foncière …

Pour la majorité des GIE enquêtés, le champ d'intervention initial portait sur la **prospection foncière** (les organismes membres ne disposant pas tous, à l'origine, d'un service foncier dédié)

… et les champs du développement, de la construction et de l'aménagement

Les interventions en **aménagement**, quand elles existent (pour 50% des GIE enquêtés), ont très souvent été développées dans un second temps

Des **domaines d'intervention** extrêmement variés : **directement liés à la fonction de maitrise d'ouvrage des organismes** (prospection foncière, promotion, aménagement), aux fonctions support (direction financière, ressources humaines, communication) ou à des fonctions auxiliaires (syndic, vente Hlm)

Aucun des GIE interrogés n'a mutualisé les fonctions relatives à la **gestion locative**

7 Les GIE : un outil pertinent et stratégique ?

- Mettre en commun des moyens et des compétences, à moindre frais

  Constitution d'équipes aux compétences pointues, principalement à partir de recrutements extérieurs (parfois de détachements)
  Réalisation de prestations *in house* pour les membres
  Avec un système de refacturation des prestations réalisées par le GIE pour le compte de ses membres à prix coûtant, et, plus généralement, du partage de l'ensemble des frais

- Développer et diversifier l'activité de développement et de production des organismes membres

  Tout en leur permettant de se concentrer sur les métiers conservés en propre

- Renforcer la visibilité dans le jeu d'acteurs local

7 Les GIE : un outil pertinent et stratégique ?

- Une efficacité du GIE qui dépend étroitement de la qualité de la coopération entre ses membres

- Un risque juridique et financier (dans les faits limité) lié à la **responsabilité solidaire et indéfinie** des membres du GIE

  Chacun des membres du GIE peut se voir réclamer par un créancier du groupement la totalité de la dette du GIE (encadrement possible par la convention constitutive du GIE)

  Risque limité en raison de la nature même des prestations d'étude et d'accompagnement de stratégies de développement

- Le risque parfois évoqué de « siphonage » par le GIE des compétences des organismes membres n'a pas été mis en évidence par les réponses apportées dans le cadre de l'enquête