

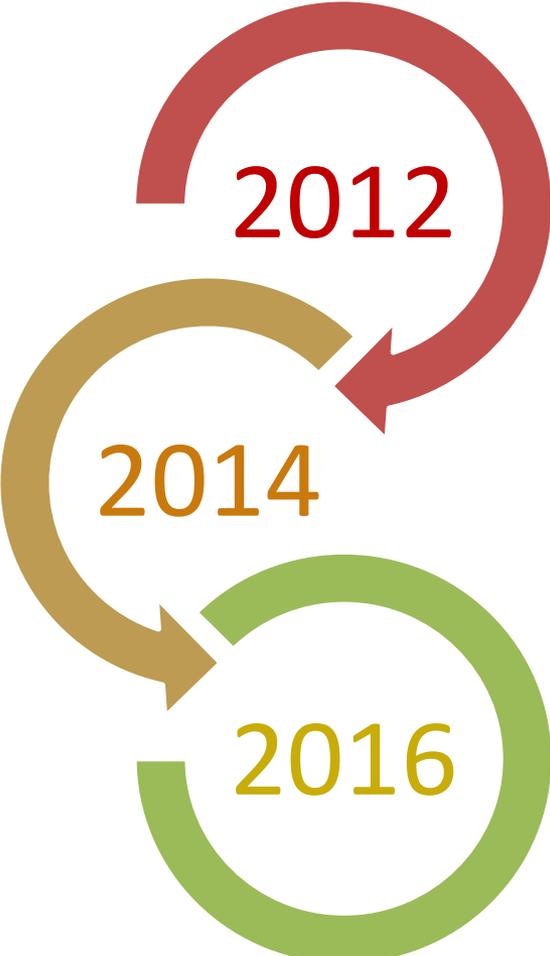
GIE GARONNE DÉVELOPPEMENT

Rencontre BAT'IM CLUB - 25 mars 2021
Diversification de la Maîtrise d'Ouvrage



Le GIE Garonne Développement, Présentation

Le GIE Garonne Développement, Présentation



2012

A sa création, le GIE d'ouvrage de la SA HLM des Chalets, de la SCIC de la Haute-Garonne et de l'OPH 31, acteurs unis du département de la Haute-Garonne.

2014

La SA Gasconne HLM du Gers (Toit Familial de Gascogne) rejoint le GIE en 2014.

2016

En 2016, le GIE livre 1.000 logements et réhabilite 500 logements : l'objectif annuel fixé à l'origine comme activité annuelle nominale visé est atteint. L'organisation, comptant 47 personnes, est stabilisée.

Le GIE Garonne Développement, Présentation



2018

2019

Sur ses 6 premières années d'existence, le GIE a livré 6.035 logements neufs et réhabilité 2.024 logements. Le GIE est installé durablement et reconnu localement pour ses compétences et son agilité.

Parallèlement, le GIE est impacté par la baisse des capacités d'investissement de ses donneurs d'ordre, induite par la RLS et le plan de finances 2018.

En conséquence, le GIE s'ouvre à de nouveaux membres, avec un objectif de production constant.

En octobre 2019, l'adhésion de quatre nouveaux membres est entérinée : **Notre Maison, Domitia Habitat, CDC Habitat et CDC Habitat Social.**

Ils rejoignent la SA des Chalets, l'OPH31, la Coopérative (ex SCIC) de la Haute-Garonne et le Toit Familial de Gascogne. Le GIE compte donc dorénavant 8 membres.

Ces 4 acteurs d'horizons différents que ce soit en termes de statut juridique, de territoires ou de dimensions, ont souhaité rejoindre le GIE Garonne Développement pour des raisons différentes.

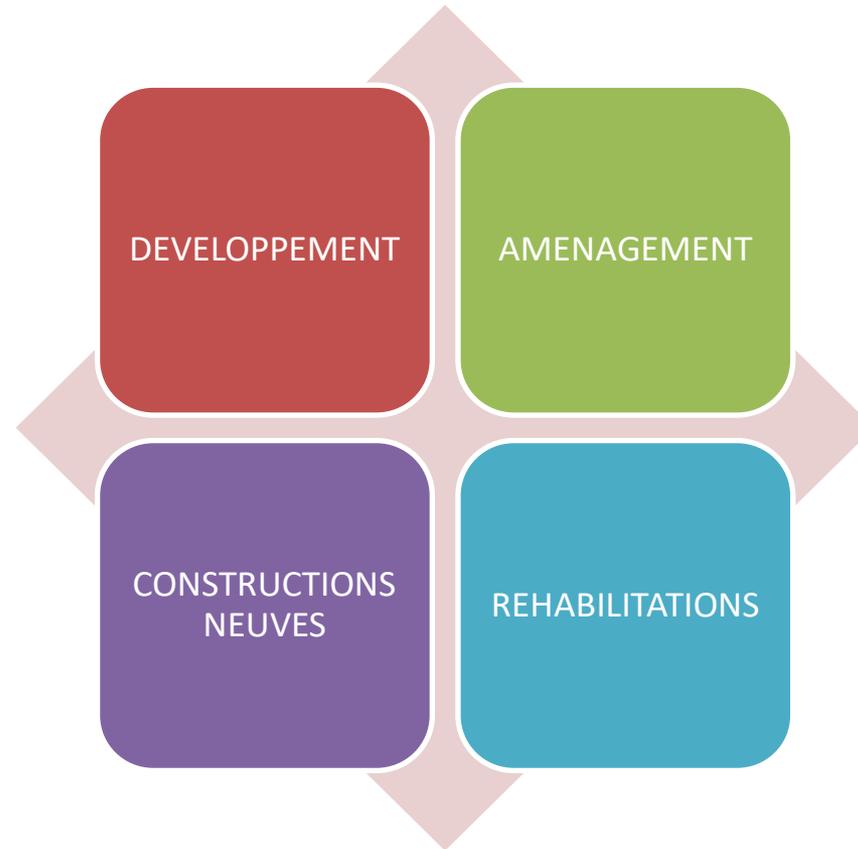


Des raisons différentes mais un intérêt commun pour l'agilité de la structure, l'ancrage local et la capacité d'être un « assemblier ». Une **diversification structurelle** qui a deux effets : amener des exigences complémentaires et apporter un enrichissement mutuel.





Le GIE Garonne Développement, Ses Activités

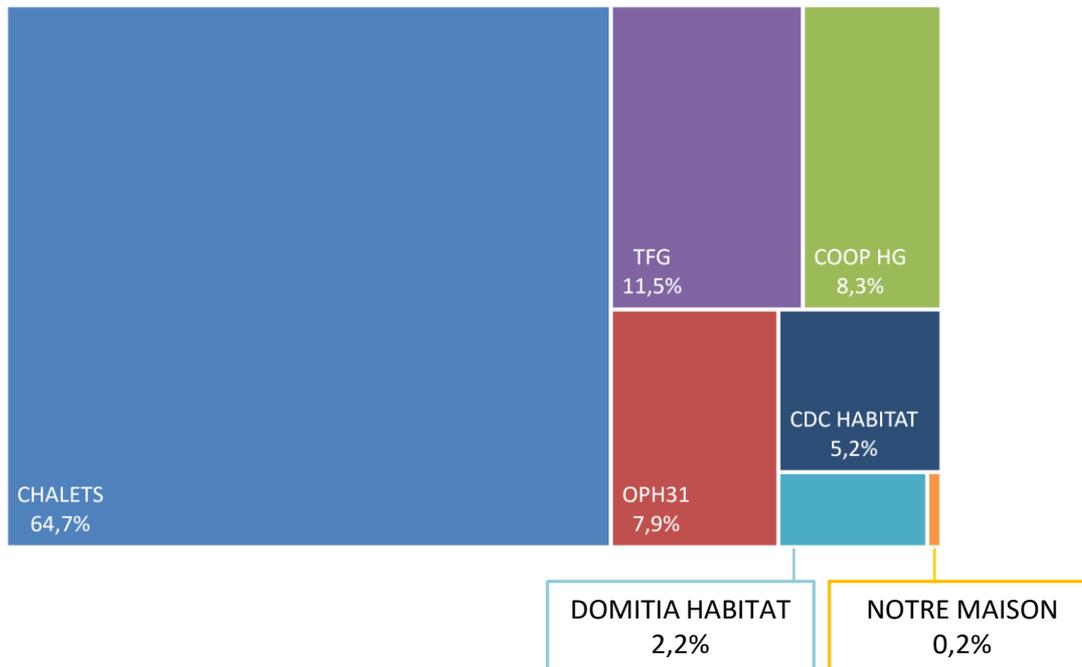


ASSISTANCE A MAITRISE
D'OUVRAGE POUR LE
COMPTE DE TIERS

A TITRE ACCESSOIRE



PREVISIONNEL ACTIVITE 2021
CHIFFRE D'AFFAIRES GLOBAL 4.655 K€



CONSTRUCTION NEUVE :

Dépôt de PC : 910 logements

Chantiers en cours MOD : 2440 logements

OS travaux :

1000 logements en MOD

10 logements en VEFA

Livraisons :

1200 logements en MOD

270 logements en VEFA

REHABILITATIONS :

OS travaux : 710 logements

Livraisons : 330 logements

Le GIE Garonne Développement, Expérience de la diversification

Le GIE Garonne Développement, Expérience de la diversification

Le Groupe des Chalets doit la force de son ancrage et son développement à 3 caractéristiques :

ENGAGEMENT

- Issu du mouvement coopératif
- ADN « Chalets »
- Habitat Participatif
- FCPE

CULTURE DU PARTENARIAT

- Mutualisation de moyens entre OLS engagée bien avant la loi ELAN
- Nos prestataires, nos partenaires
- La force d'un réseau ESS

AGILITE & INNOVATION

- Services aux habitants : label HSS+
- Structurelle : association « Oh! Mon appart », OFS
- Multiplicité des montages
- Innovations techniques
- Positionnement en « assembler »

Quelle que soit l'activité, l'innovation est pour le Groupe une nécessité pour exister dans un contexte concurrentiel et **la diversification en est le corollaire.**

DOMAINES DE DIVERSIFICATION

Produits : habitat social,
intermédiaire, libre,
spécifique, participatif –
autres immobiliers

Montages : co-maîtrise
d'ouvrage, VEFA inversée,
BRS, îlots complexes

Aménagement

Technique :
Produits biosourcés
Economie du recyclage
Rénovation énergétique
Transformation de bureaux
Convecteurs numériques
...

AMO à titre accessoire

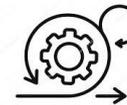
POINTS DE VIGILANCE



Maîtriser le
risque



Acquérir la
compétence



Être agile



Assurer la
cohérence

traits/urbains

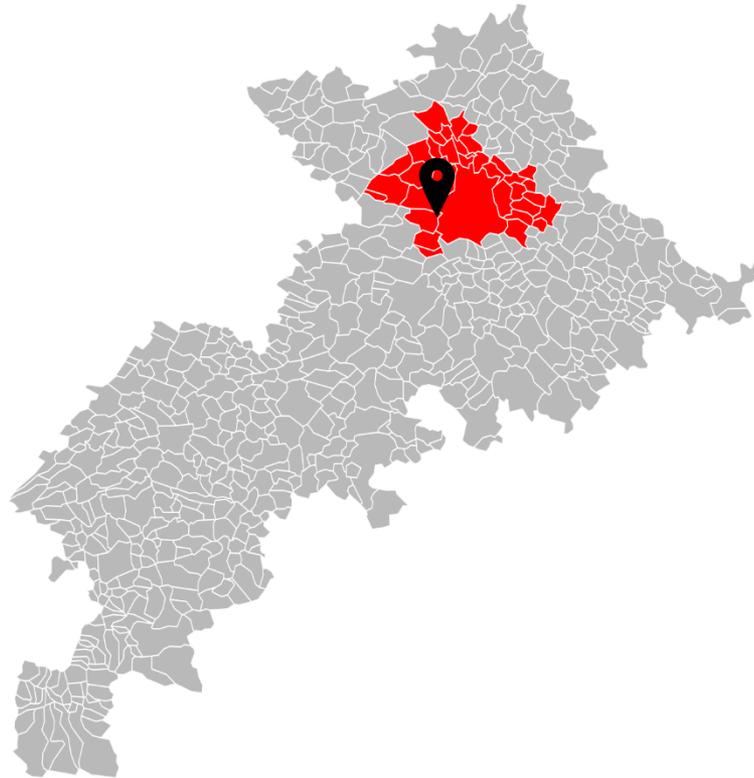
Le magazine de l'immobilier et de la ville



AMÉNAGEMENT

À TOULOUSE MÉTROPOLÉ, UN BAILLEUR SOCIAL « **AMÉNAGEUR EN CHEF** »

Le bailleur social Groupe des Chalets a été choisi comme aménageur mandataire de la Zac Ferro Lèbres, à Tournefeuille. Au programme : un nouveau quartier de trente-sept hectares et 750 logements au cœur de l'une des communes les plus résidentielles de l'agglomération toulousaine.



Le GIE Garonne Développement, Expérience d'aménageur

Commune de Tournefeuille
Toulouse Métropole
27.688 habitants (2018)

ZAC de FERRO-LEBRES
13 hectares
49.000 m² SDP dédiés à l'habitat
2.000 m² SDP équipements publics

Programme d'habitat de l'opération :

- 40% logement social
- 10% accession sociale
- 50% libre

Particularité du traité de concessions :
50% du programme pouvant être réalisé
par l'aménageur

Tissu urbain constitué

Enjeux environnementaux forts :

- Présence d'un canalet,
- Présence d'espèces protégées,
- Vestige d'une jouaille

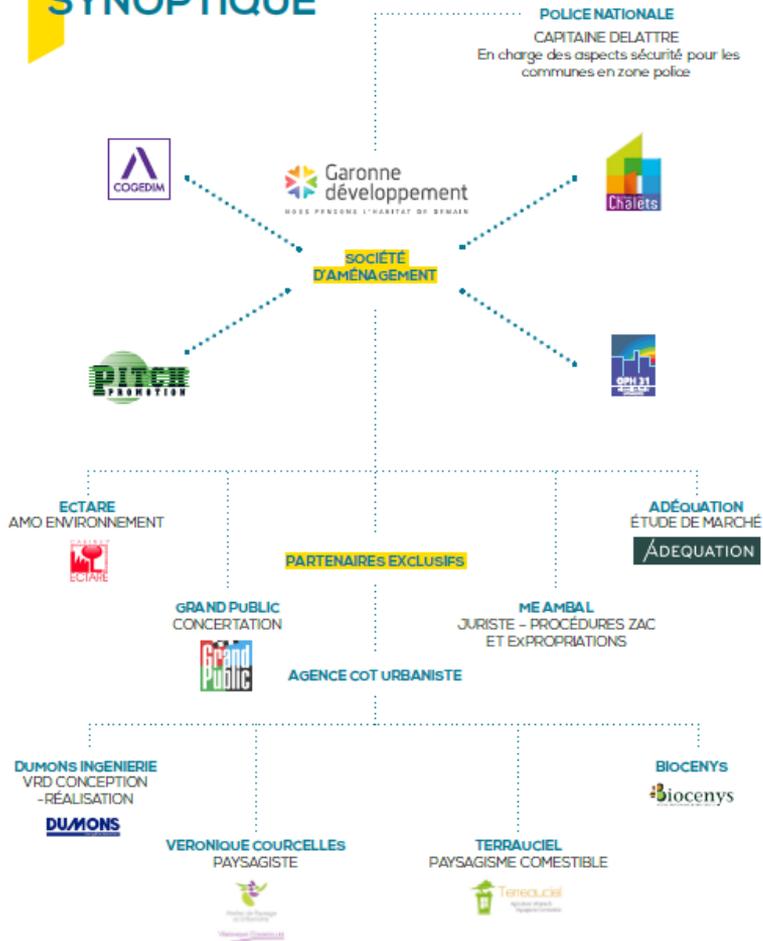
Opportunité de créer un maillage
viaire et urbain entre quartiers et
des continuités écologiques

Programme :

- 750 logements
- Groupe scolaire interquartier
- Equipement petite enfance
- Maison de quartier

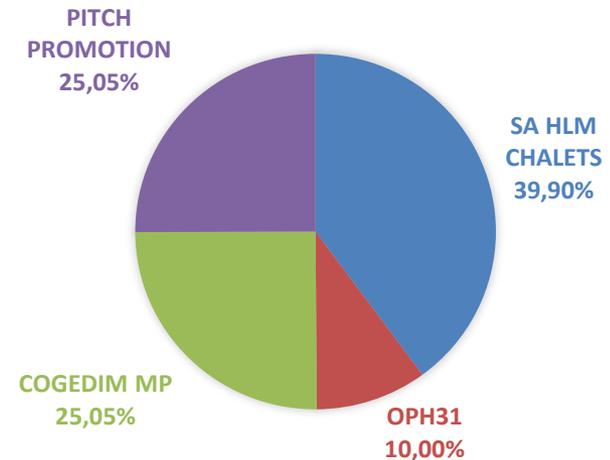


SYNOPTIQUE



Le GIE Garonne Développement, Expérience d'aménageur

CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE DE PROJET (SAS)



SA HLM CHALETS : pilotage général et procédures d'urbanisme, mission confiée au GIE
 COGEDIM MP : gestion administrative et financière
 PITCH PROMOTION : suivi des travaux

INTERETS DU MONTAGE

Le bailleur est porteur
et garant de valeurs
d'intérêt général

Les bilans promoteurs sont
élaborés en même temps que
le bilan d'aménagement

La SAS est un maître
d'ouvrage privé

Le bailleur apporte son
regard d'exploitant dès
la conception du
quartier

Prescriptions urbanistiques et
architecturales sans effet de
surenchère

Enrichissement
mutuel bailleur -
promoteur

A la succession d'acteurs est
substituée une co-réalisation



MERCI DE VOTRE ATTENTION !

