

La mutualisation à l'échelle du groupe CDC Habitat et du réseau CDC Habitat Partenaires

BAT'IM CLUB
ATELIER DU 24 JUIN 2021

Sommaire

1) Mutualisation à l'échelle du Groupe CDC Habitat :

- Le Groupement d'intérêt économique (GIE)
- Panorama des GIE du Groupe CDC Habitat
- Stratégie d'ouverture vers l'extérieur

2) Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires :

- Présentation du réseau CDC Habitat Partenaires
- Les GIE du Groupe CDC Habitat : une réponse adaptée aux besoins des partenaires
- Adhésion aux GIE extérieurs au Groupe CDC Habitat
- La société de coordination : au service d'un projet d'entreprise

1. Mutualisation à l'échelle du Groupe CDC Habitat

Le Groupement d'intérêt
économique (GIE)



Mutualisation à l'échelle du Groupe CDC Habitat : Le Groupement d'intérêt économique (GIE)

HISTORIQUE :

- **2008/2009** : Création du GIE SIN (informatique) et le GIE Expertises et Supports
- **2012** : Création des GIE Territoriaux
- **2015** : Création du GIE Dev et Maitrise d'ouvrage Grand Paris Habitat (GPH)
- **2018** : le Groupe SNI devient CDC Habitat
- **2019** : CDC Habitat se réorganise et fusionne ses 13 ESH en une ESH unique, CDC Habitat social
- **2020** : Création du GIE Générations, plateforme dédiée exclusivement au développement et à l'entretien du patrimoine de résidences gérées de CDC Habitat

Mutualisation à l'échelle du Groupe CDC Habitat : Le Groupement d'intérêt économique (GIE)



QU'EST-CE QU'UN GROUPEMENT D'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE ?

Une structure juridique dont la finalité est de permettre aux entreprises d'unir leurs efforts là où elles ont des intérêts communs, tout en conservant leur entière indépendance. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

Objet du groupement : Son seul objet est le prolongement de l'activité économique de ses membres qu'il vise à faciliter et/ou développer ; Il n'a pas vocation à rechercher ni à partager des bénéfices



Fonctionnement : Il est administré au quotidien par un administrateur et l'assemblée des membres est habilitée à prendre toute décision (nomination/révocation de l'administrateur, approbation des comptes, etc.).

Admission/Retrait : Les conditions d'admission de nouveaux membres sont librement fixées dans les statuts. Tout membre peut s'en retirer, sous réserve qu'il ait exécuté ses obligations vis-à-vis du groupement.

Responsabilité des membres : Ils sont indéfiniment et solidairement responsables des dettes du groupement.

Mutualisation à l'échelle du Groupe CDC Habitat : Le Groupement d'intérêt économique (GIE)



INTERETS POUR SES MEMBRES?

- Grande souplesse contractuelle de fonctionnement
- Mutualisation des compétences, des ressources, des moyens
- Une facturation transparente, sans marge
- L'exception de quasi-régie (dite in house), permet l'attribution de contrats de la commande publique (marchés, concessions) au GIE sans mise en concurrence par les membres



- Les GIE du Groupe CDC Habitat ne sont pas employeurs, uniquement mise à disposition de personnel

=> Un véritable outil de coopération et de partage

Mutualisation à l'échelle du Groupe CDC Habitat : Le Groupement d'intérêt économique (GIE)



COMMENT ADHÉRER À UN GIE ?

- Tout opérateur de logement social, quel que soit son statut (OPH, ESH, SEM, etc.) et dont l'activité est exonérée ou hors champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée peut adhérer à un GIE du Groupe CDC Habitat,
- Après délibération de son instance décisionnaire (conseil d'administration ou autre), la demande d'adhésion doit être acceptée par l'assemblée générale du GIE.
- Un contrat d'objectifs annuel, conclu au titre d'une année civile, est ensuite signé entre l'adhérent et le GIE. Il précise la liste des missions confiées au GIE, ainsi que le détail des missions déléguées.

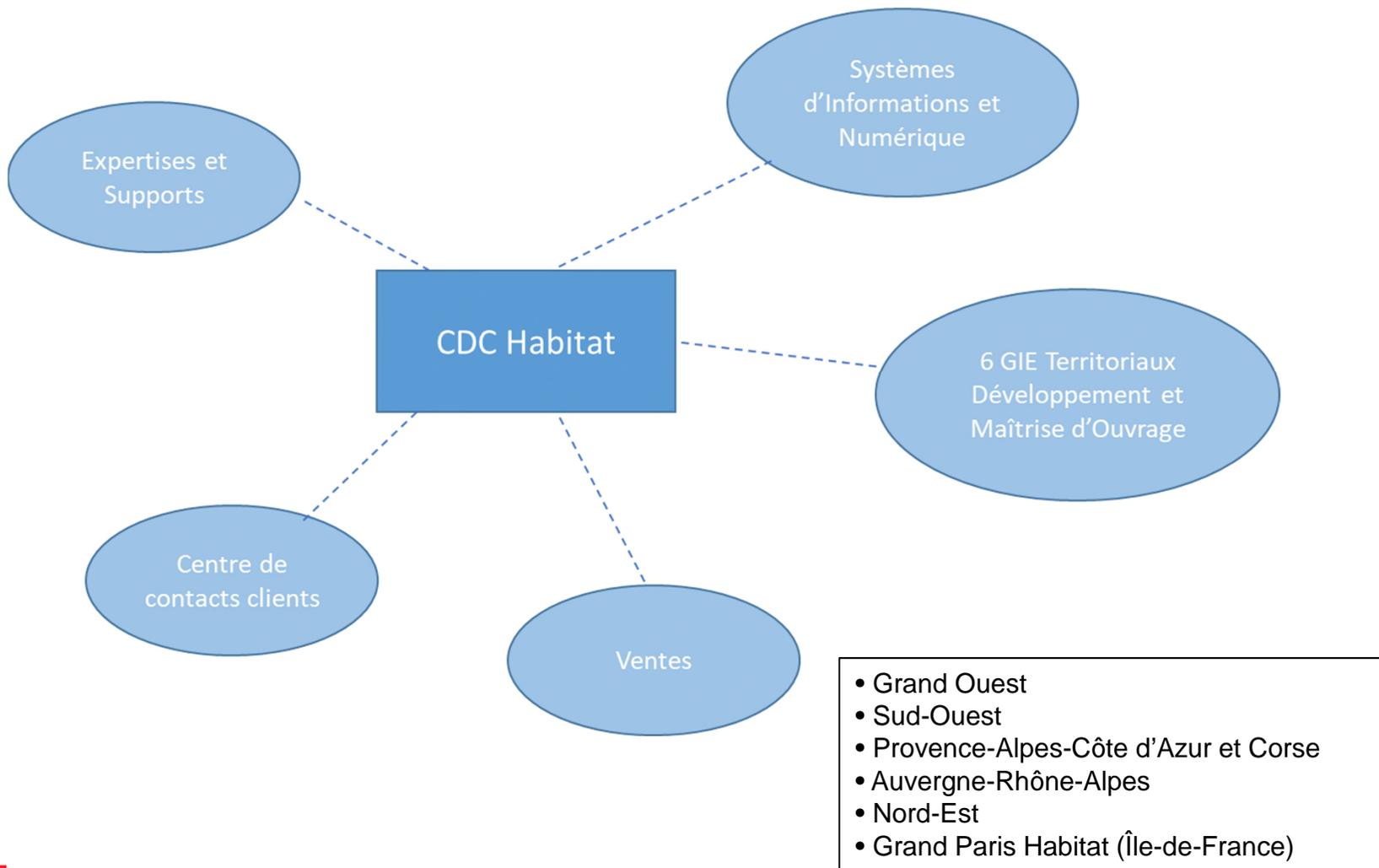


1. Mutualisation à l'échelle du Groupe CDC Habitat

Panorama des GIE du Groupe CDC
Habitat



Mutualisation à l'échelle du Groupe CDC Habitat : Panorama des GIE du Groupe CDC H



1. Mutualisation à l'échelle du Groupe CDC Habitat

Stratégie d'ouverture vers
l'extérieur



Mutualisation à l'échelle du Groupe CDC Habitat : Stratégie d'ouverture vers l'extérieur

GRAND PARIS HABITAT (GPH) : PIONNIER EN LA MATIÈRE

- 2016 : le GIE du Groupe CDC Habitat dédié à la production de logements et à la revalorisation du patrimoine sur le territoire du Grand Paris a commencé à accueillir de nouveaux adhérents externes.
- 2021 : Cinq ans après, GPH compte une dizaine d'adhérents et est reconnu comme un opérateur développement et de maîtrise d'ouvrage de référence.



UNE FORTE CAPACITÉ
D'INTERVENTION:

6 000

logements neufs par an

Plus de 5 000

logements en réhabilitation par an

400 M€

d'encours NPNRU
(une quinzaine de projets)

Près de 130

collaborateurs dédiés

Une dizaine

de partenariats actifs



**LES ADHÉRENTS
DE GRAND PARIS HABITAT**
(à avril 2020)



2. Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires

Présentation du réseau



Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires : Présentation du réseau CDC Habitat Partenaires

PRÉAMBULE

- La loi ELAN impose aux organismes de logement social (« OLS ») de moins de 12 000 logements de se restructurer et à repenser leur modèle au service de la performance économique et financière, soit :
 - Regroupement en SAC (« Société Anonyme de Coordination ») ;
 - Adossement capitalistique à un groupe de logement social.
- Dans une démarche partenariale et pour les aider à relever les défis auxquels ils font face, CDC Habitat leur propose un accompagnement sur le plan financier et opérationnel et l'intégration au sein d'un réseau, CDC Habitat Partenaires.
- Objectif :
 - Travailler main dans la main pour identifier et mettre en œuvre des solutions efficaces au service des locataires et des territoires.
 - Créer une vraie communauté de partage d'expériences, d'échange pour favoriser l'émergence de nouveaux projets communs

Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires : Présentation du réseau CDC Habitat Partenaires

CDC HABITAT PARTENAIRES : DES PARTENARIATS SUR MESURE

- Partenariats financiers : prise de participation (adossement, minoritaire) par le biais d'interventions en fonds propre ou d'avances en compte courant
- Partenariats métiers : CDC Habitat apporte son expertise sur des sujets spécifiques (GIE), et propose une mutualisation des compétences au sein de Sociétés de Coordination (SAC)
- Partenariats « projets », autour d'intervention en co-développement ou en co-production, sur de multiples thématiques : réhabilitation, développement du logement intermédiaire, programmes « Action Cœur de Ville », gestion des copropriétés dégradées...),

=> Quels que soient les termes du partenariat, les organismes demeurent les décisionnaires finaux, dans le respect de leur autonomie et de leur ancrage territorial.

Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires : Présentation du réseau CDC Habitat Partenaires

LE RESEAU EN QUELQUES CHIFFRES :



40

organismes de logement social ont signé un accord de partenariat. (chiffres à début 2020)

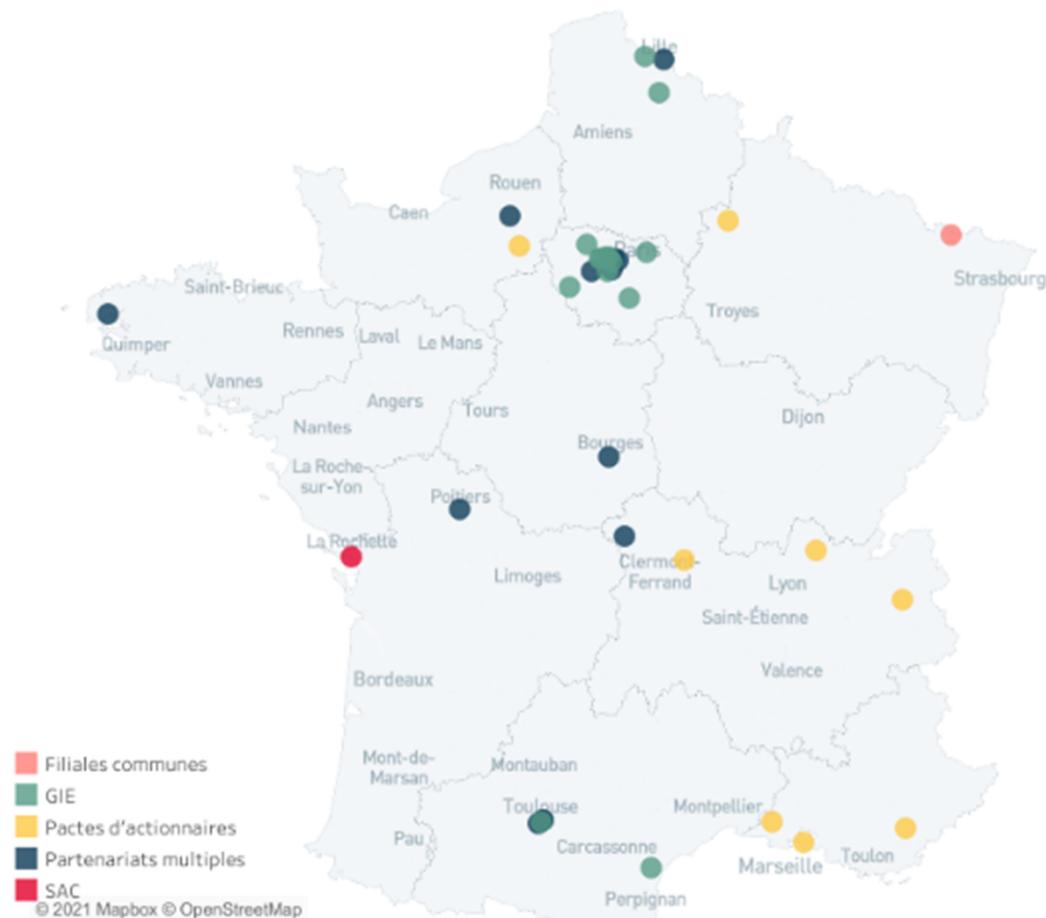
100

organismes partenaires devraient rejoindre CDC Habitat Partenaires d'ici deux ou trois ans. (chiffres à début 2020)

La carte des partenaires



Comment ça marche ?



2. Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires

Les GIE du Groupe CDC Habitat



Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires : Les GIE du Groupe CDC Habitat

LES GIE DU GROUPE CDC HABITAT : UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS DES PARTENAIRES

- CDC Habitat ouvre ses GIE à ses partenaires et propose ainsi un partage de ses expertises et moyens pour les accompagner, en fonction de leurs besoins, sur de nombreux volets et notamment sur les domaines suivants :

- ✓ Maîtrise d'ouvrage et développement
- ✓ Gestion locative
- ✓ Foyers et résidences sociales
- ✓ Ventes en lot, ventes en bloc
- ✓ Patrimoine et technique

- ✓ Finances
- ✓ Communication
- ✓ Mutualisation des achats
- ✓ Ressources humaines
- ✓ Systèmes d'information (SI)

Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires : Les GIE du Groupe CDC Habitat

LES GIE DU GROUPE CDC HABITAT : UNE RÉPONSE À LA CARTE AUX BESOINS DES PARTENAIRES

Exemples de missions

Exemple de missions	Expertises et Supports	Systèmes d'informations et Numérique	Développement et Maîtrise d'Ouvrage	Ventes	Centre de contacts clients
Ventes : <ul style="list-style-type: none"> Commercialisation des PLS PSLA : sourcing, qualification des prospects Conseil et assistance aux arbitrages 					
Maîtrise d'ouvrage : <ul style="list-style-type: none"> Appui métier sur opérations complexes Assistante au montage et suivi d'opérations 					
Finance: <ul style="list-style-type: none"> Aide à l'analyse de la dette Ingénierie d'investissement 					
<ul style="list-style-type: none"> Foyers et Résidences sociales 					
Patrimoine et Technique: <ul style="list-style-type: none"> Démarche ADP sécurité Diagnostics Plan stratégique Energétique Benchmark, journées filière technique 					
Systèmes d'Informations <ul style="list-style-type: none"> Diagnostic sécurité du SI 					
Gestion Locative <ul style="list-style-type: none"> Enquêtes OPS, SLS Aide à la gestion des immeubles en copropriété 					

Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires : Les GIE du Groupe CDC Habitat

LES GIE DU GROUPE CDC HABITAT : UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS DES PARTENAIRES

- Ci-dessous une liste non exhaustive des partenaires ayant adhéré ou en cours d'adhésion à un ou plusieurs GIE du Groupe CDC Habitat :
 - Brest Métropole Habitat
 - SEMISO (Saint Ouen)
 - SEMIR (Rambouillet)
 - ESH Maisons-Alfort

2. Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires

Adhésion aux GIE extérieurs au
Groupe CDC Habitat



Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires : Adhésion aux GIE extérieurs au Groupe CDC Habitat

L'EXEMPLE DU GIE GARONNE DÉVELOPPEMENT

- GIE Garonne Développement, constitué par les équipes de maîtrise d'ouvrage du Groupe des Chalets, de l'OPH 31 et du Toit Familial de Gascogne
- CDC Habitat et CDC Habitat social ont adhéré en 2019
- Intérêt : développer la maîtrise d'ouvrage directe sur ce territoire grâce aux équipes du GIE
- Ce premier lien partenarial a amené CDC habitat et le Groupe des Chalets à continuer sur cette lancée et :
 - Dans le cadre de la loi Elan, constituer ensemble une société de coordination (SAC Garonova)
 - Une adhésion de CDC Habitat social à l'OFS Occitalys, fondé par le Groupe des Chalets

2. Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires

La société de coordination



Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires : La société de coordination : au service d'un projet d'entreprise

LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION (SAC) : SON OBJET DE SAC

- L'objet de la SAC comprend :
 - Des missions obligatoires telles que l'élaboration du cadre stratégique patrimonial (« CSP ») et du cadre stratégique d'utilité sociale (« CUS »), la définition de la politique technique des associés, la définition et la mise en œuvre de la politique d'achat, l'adoption d'une unité identitaire, le contrôle de gestion et la combinaison des comptes,
 - Des missions facultatives sur demande des associés telles que la mise en commun de moyens humains et matériels, ou la réalisation de prestations.

Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires : La société de coordination : au service d'un projet d'entreprise

LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION (SAC) : PARTAGER EXPERTISES ET MOYENS AU SERVICE D'UN PROJET D'ENTREPRISE

- Le projet d'entreprise expose notamment :
 - l'exercice des missions obligatoires et facultatives, les axes stratégiques du groupe, l'efficacité économique et sociale générée
 - le dispositif prévu pour la mise en œuvre de la soutenabilité financière du groupe et de chacun de ses actionnaires ou associés
 - Lorsqu'elles sont exercées, les prévisions de mutualisation des missions, des effectifs et des moyens sont précisées

Mutualisation au niveau du réseau CDC Habitat Partenaires : La société de coordination : au service d'un projet d'entreprise

LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION (SAC) : CDC HABITAT ET SES PARTENAIRES

- CDC Habitat via des structures dédiées participe à plusieurs sociétés de coordination, notamment :
 - Groupe Habitat en Seine Saint Denis
 - Garonova
 - Terre et Mer Habitat
 - Val de France
 - 2 autres SAC en cours de constitution

Contacts :

ZAHIR ARROUDJ

Directeur en charge du co-développement

Direction des Partenariats

Zahir.arroudj@cdc-habitat.fr

ALAIN CAUCHY

Directeur du patrimoine Groupe CDC Habitat

Alain.cauchy@cdc-habitat.fr