

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250314-14120-DE-1-1
Date de télétransmission : 24/03/2025
Date de réception préfecture : 24/03/2025

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 14 MARS 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL.

Excusés : Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Madame BRAS, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH.

Constitution d'un groupement d'intérêt économique non employeur entre Coopertois, Pas-de-calais habitat, Maisons et cites, Maisons et cites accession - ' CORESIAL '

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

Lors de la réunion du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat du 26 juin 2020, ses membres ont délibéré favorablement pour la conclusion d'un protocole partenarial réunissant Pas-de-Calais habitat, Maisons et Cités et CDC Habitat. Cette convention partenariale signée le 28 septembre 2020 sous les auspices du Conseil départemental du Pas-de-Calais et de la Banque des Territoires avait pour objectif d'engager des actions coordonnées sur les enjeux de l'habitat sur l'ensemble du

département.

Fort de l'expérience partenariale acquise, Pas-de-Calais habitat et Maisons et Cités ont souhaité poursuivre cette collaboration en la centrant sur l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et la vente. Maisons et Cités Accession et Coopartois se sont associées à ce partenariat dans la mesure où les deux coopératives sont confrontées au même défi d'équilibre de leurs opérations et de transformation des techniques en matière de maîtrise d'ouvrage.

Lors de la réunion du 16 février 2024, les membres du Conseil d'administration de l'office ont approuvé le principe de ce partenariat quadripartite, emportant le principe de la constitution d'un G.I.E. et le bureau de l'office du 28 mars 2024 a approuvé la convention de partenariat visant à faciliter et/ou développer l'activité économique, à améliorer et/ou accroître les activités liées à la maîtrise d'ouvrage et aux ventes et à réaliser des économies financières et d'échelle tout en préservant l'intérêt de chacun des partenaires.

L'année 2024 a permis aux équipes de chacun des partenaires de travailler à la création du groupement d'intérêt économique non employeur, qu'il est proposé de dénommer CORESIA et qui poursuivrait 3 objets principaux :

- Les opérations de développement, de production de patrimoine neuf et/ou de réhabilitation ou de déconstruction de patrimoine existant de ses membres et pour ce faire exercer en leur nom et pour leur compte une partie des attributions de la maîtrise d'ouvrage,
- Les missions de vente du patrimoine identifié de ses membres, tant en vente Hlm qu'en accession sociale neuve,
- La gestion des copropriétés de ses membres.

Le contrat constitutif du GIE, objet de la délibération est annexé au présent rapport et détaille l'ensemble des modalités d'organisation et de fonctionnement de ce nouveau partenariat renforcé.

Le CSE de Pas-de-Calais habitat a été consulté le 03 mars 2025.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ approuvent la constitution d'un groupement d'intérêt économique non employeur dénommé « CORESIAL » entre Coopartois, Pas-de-Calais habitat, Maisons et cites, Maisons et cites accession, et demandent au Directeur général et au Président de poursuivre le dialogue sur le sujet
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute autre personne habilitée à signer le contrat constitutif du groupement d'intérêt économique et en fixer définitivement les clauses, charges et conditions
- ✓ délèguent au Bureau l'autorisation de signature par le Directeur général

du contrat de prestation de service.

Messieurs Jean Louis COTTIGNY, Yvon DUCRON, Christophe PILCH et Madame Nadine LEFEBVRE n'ont pas participé aux débats et aux votes

Décision adoptée à la majorité des membres présents ou représentés

Pour	18	Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Madame GAILLARD, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL, Monsieur DUCONSEIL
Contre	0	
Abstentions	5	Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Madame DUHEN, Monsieur GLORIAN, Madame SAVESTE
Ne prend pas part au vote	4	Monsieur COTTIGNY, Monsieur DUCRON, Madame LEFEBVRE, Monsieur PILCH

CORESIA

Groupement d'intérêt Economique

Siège : ARRAS

RCS XXXX

CONTRAT CONSTITUTIF DE GROUPEMENT

DATE.....

Pas de Calais Habitat,

Maisons et Cités.....

Coopartois.....

Maisons et Cités Accession.....

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les quatre membres et toutes autres personnes morales qui seraient ultérieurement admises comme membres ou dont l'adhésion viendrait à être acceptée par la suite, un Groupement d'intérêt Economique « GIE » régi par les articles L. 251-1 et suivants du Code de commerce et tous textes pris pour leur application ainsi que par le présent contrat et le règlement intérieur qui le complète.

ARTICLE 2 - OBJET

Le Groupement a trois objets principaux :

- Les opérations de développement, production de patrimoine neuf et / ou de réhabilitation ou de déconstruction de patrimoine existant de ses membres et pour ce faire exercer en leur nom et pour leur compte une partie des attributions de la maîtrise d'ouvrage.
- Les missions de vente du patrimoine identifié de ses membres, tant en vente HLM qu'en accession sociale neuve.
- La gestion des copropriétés de ses membres : le présent contrat constitutif constitue un mandat permanent de représentation au sein des Assemblées de Copropriétés.

Le Groupement ne poursuit aucun but lucratif.

Les membres du Groupement doivent exercer sur celui-ci un contrôle analogue à celui qu'ils exercent sur leur propres services, y compris dans le cadre d'un pluri-contrôle.

Le contrôle analogue consiste en des contrôles réels, effectifs et permanents, intervenant sur au moins trois dimensions relatives au fonctionnement du Groupement, à savoir :

- Ses orientations stratégiques ;
- Sa vie sociale,
- Son activité opérationnelle.

Ces dispositions doivent être maintenues dans leur principes pendant toute la durée du Groupement.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La dénomination du Groupement est : CORESIA

Dans tous les actes et documents émanant du Groupement et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, cette dénomination devra toujours être précédée ou suivie des mots « Groupement d'intérêt Economique » ou du sigle « GIE », et de l'énonciation du lieu et de son numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 4 – SIÈGE

Le siège du Groupement est fixé à ARRAS, 13 rue de la Housse.

Le siège peut être transféré en tout endroit sur décision de l'assemblée générale extraordinaire des membres du Groupement.

Les membres mettront à disposition du GIE, en tant que de besoin, des espaces de travail dans leurs locaux respectifs.

ARTICLE 5 – DURÉE

La durée du Groupement est fixée à 99 (quatre-vingt-dix-neuf) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - GROUPEMENT CONSTITUE SANS CAPITAL

Le Groupement est constitué sans apport et sans capital.

Les droits des membres sont représentés par 100 parts sans valeur nominale attribués de façon égale à chacun d'eux comme suit :

<i>Pas de calais habitat</i>	25 parts
<i>MAISONS & CITES</i>	25 parts
<i>Maisons et cités accession</i>	25 parts
<i>Coopertois</i>	25 parts

ARTICLE 7 - DROITS ET OBLIGATIONS DES MEMBRES

Les membres ont les droits et les obligations qui résultent des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, du présent contrat.

Chaque membre du Groupement a le droit d'utiliser les services du Groupement pour toute opération entrant dans l'objet de celui-ci.

Chaque membre exerce sur le Groupement un contrôle similaire à celui qu'il exercerait sur ses propres services, dans les conditions détaillées à l'article 2 du présent contrat.

Chaque membre du Groupement a le droit, de participer avec voix délibérative, aux assemblées des membres, ses droits de vote en assemblée générale étant définis selon la méthode décrite aux articles 15 et 16 du présent contrat.

Chaque membre du Groupement a le droit, de participer aux répartitions de bénéfices dégagés, le cas échéant, à la fin de chaque exercice et lors de la liquidation, au prorata de la moyenne des trois dernières années de facturation effectuée à chaque membre par le Groupement en fonction de son utilisation effective des services du Groupement.

Chaque membre du Groupement participe, dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-avant, à tout boni de liquidation.

Chaque membre du Groupement doit au financement des pertes du groupement, au prorata de la moyenne des trois dernières années de facturation effectuée à chaque membre par le Groupement en fonction de son utilisation effective des services du Groupement.

Nonobstant les informations qui lui sont données lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle, chaque membre a le droit d'être informé à tout moment sur l'activité du Groupement.

A ce titre, chaque membre peut, à tout moment, diligenter tout audit ou tout contrôle des activités

du Groupement ainsi que des modalités de réalisation desdites activités par le groupement, solliciter toutes explications et détails sur les contrats, engagements et obligations contractés par le groupement, le Groupement ayant l'obligation de lui apporter avec diligence les informations demandées, dans le respect du secret professionnel applicable au Groupement dans l'exécution des prestations confiées par les membres.

L'adhésion implique l'obligation de respecter le présent contrat, le règlement intérieur du groupement, les décisions prises par les assemblées générales et par le Conseil d'administration dans le cadre de ses pouvoirs.

Les membres du Groupement sont tenus des dettes de celui-ci sur leur patrimoine propre. Sauf convention contraire avec le tiers contractant, ils sont solidaires.

Tout nouveau membre peut être exonéré des dettes résultant de faits ou d'engagements antérieurs à son entrée dans le Groupement sur décision de l'assemblée générale agréant son entrée.

La demande d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et la publication faite au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (B.O.D.A.C.C.) doivent indiquer l'identité des personnes bénéficiant d'une telle exonération.

Les créanciers du Groupement ne peuvent poursuivre le paiement de ses dettes contre un membre qu'après avoir vainement mis le Groupement en demeure par acte extrajudiciaire.

Entre eux, chaque membre du Groupement est tenu des dettes de celui-ci au prorata de la moyenne des trois dernières années de facturation à chaque membre par le Groupement en fonction de son utilisation effective des services du Groupement.

ARTICLE 8 - ADMISSION DE NOUVEAUX MEMBRES

Le Groupement peut, au cours de son existence, admettre de nouveaux membres personnes morales, ayant qualité de pouvoir adjudicateur et dont l'activité est conforme à l'objet du Groupement.

8.1. Agrément préalable par l'assemblée générale

Tout nouveau membre qui n'est pas une filiale d'un membre du Groupement doit être agréé par l'assemblée générale extraordinaire et à l'unanimité des membres du Groupement.

Si le membre sollicitant l'agrément est une filiale d'un membre du Groupement et que ce membre actionnaire conserve sa qualité de membre du Groupement, le membre candidat doit être agréé par l'assemblée générale ordinaire, statuant à la majorité des membres.

8.2. Procédure d'admission d'un nouveau membre

La demande d'adhésion, formulée par l'instance décisionnaire du candidat, doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au président du Directoire.

Dans les deux (2) mois suivant la demande d'adhésion au Groupement, le Directoire convoque l'assemblée générale des membres à l'effet de se prononcer sur la demande d'admission.

Toute décision d'admission ou de rejet de candidature est notifiée au demandeur dans les quinze (15) jours suivant ladite décision, par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle est souveraine, sans recours, et n'a pas besoin d'être motivée.

L'admission devient définitive vis-à-vis des autres membres du Groupement à l'issue de l'assemblée la prononçant, sous réserve du respect des conditions éventuellement posées par l'assemblée. L'unanimité des membres du groupement est requise pour agréer l'admission du nouveau membre. Elle ne devient opposable aux tiers qu'après sa publication au Registre

du commerce et des sociétés.

ARTICLE 9 - RETRAIT D'UN MEMBRE

Chaque membre du Groupement peut se retirer du Groupement, avec effet à la date de clôture de l'exercice en cours, sous réserve de faire connaître sa décision au Conseil d'administration, au plus tard le 30 juin de l'année en cours, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ce retrait ne peut toutefois prendre effet qu'après que le membre intéressé ait satisfait à toutes ses obligations envers le Groupement.

A compter de son retrait, le membre sortant ne peut avoir recours aux services du Groupement.

Le membre qui se retire reste tenu solidairement vis-à-vis des créanciers qui n'ont pas renoncé à cette solidarité des faits et engagements du Groupement antérieurs à la mention de son retrait au Registre du commerce et des sociétés.

Vis-à-vis du Groupement et de ses membres, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice de son retrait.

Le membre qui se retire n'a droit qu'au remboursement de sa part de bénéfices diminués de sa part des pertes de l'exercice, comme il est stipulé à l'article 23.

Le membre qui se retire n'a aucun droit sur les provisions, amortissements et réserves. Les sommes dues au membre qui se retire lui sont versées dans le délai de six (6) mois qui suit la date de l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes de l'exercice du retrait.

Les parts du membre sortant sont annulées.

ARTICLE 10 - EXCLUSION D'UN MEMBRE

Tout membre est exclu de plein droit s'il fait l'objet d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire ou s'il est frappé d'incapacité, de faillite, ou de toute mesure d'interdiction.

L'exclusion d'un membre peut également être prononcée, sur proposition du Conseil de surveillance, par l'assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des deux tiers, dans les cas suivants :

- Non-paiement des appels de fonds ;
- Violation des stipulations du présent contrat, des décisions prises par l'Assemblée Générale et du règlement intérieur ;
- Motif grave (à définir)

Le Conseil de Surveillance a tous pouvoirs pour constater la réalisation de l'un des événements ci-dessus.

Dans tous les cas, le membre intéressé devra avoir été préalablement appelé à fournir ses explications sur l'exclusion envisagée.

L'exclusion ne dispense pas le membre concerné de satisfaire à toutes ses obligations subsistant envers le groupement.

Le Directoire dresse un état des créances et dettes réciproques entre le membre exclu et le groupement.

Le Groupement continue d'exister entre les autres membres.

Le membre démissionnaire ou exclu restera solidaire à l'égard des tiers de toutes conventions

passées antérieurement à la date de sa démission, exclusion ou radiation. Pour les affaires traitées après cette date et auxquelles il n'aura pas participé, le membre démissionnaire ou exclu pourra recourir contre les autres membres participants en remboursement de la quote-part de responsabilité qui aurait été, le cas échéant, mise à sa charge.

Les parts du membre exclu sont annulées.

ARTICLE 11 - ADMINISTRATION DU GROUPEMENT – CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DIRECTOIRE

11-1- Conseil de Surveillance

Le Conseil de surveillance assure le **contrôle de la gestion** du groupement par le Directoire. Il est composé d'une ou plusieurs personnes physiques, 3 minimum, représentant les membres du groupement.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent être membre du Directoire.

Ils sont nommés par l'assemblée générale ordinaire choisit parmi ses membres.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 3 (trois) ans qui prend fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire ledit mandat. Ils peuvent être révoqués ad nutum par l'assemblée générale ordinaire des membres du Groupement.

L'assemblée générale confère à l'un des membres du conseil de surveillance la qualité de Président du Conseil de surveillance, formé par ceux-ci.

Il est expressément prévu que la Présidence du Conseil de Surveillance sera alternativement assurée par Pas de calais Habitat et Maisons et Cités à chaque changement triennal.

Le conseil de surveillance est informé des principaux actes de gestion accomplis par le Directoire.

Le conseil de surveillance a les pouvoirs d'investigation les plus étendus dans le cadre de sa mission de contrôle. Il peut, en conséquence, à tout moment, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun, se faire communiquer tous documents qui lui paraissent utiles pour l'accomplissement de sa mission et notamment, tous contrats et marchés passés par le Groupement, tous comptes établis le concernant.

Le conseil de surveillance veille au respect, par le Directoire, des termes du contrat constitutif, du règlement intérieur, du budget et des décisions prises par l'assemblée générale des membres.

Toutefois, le conseil de surveillance ne peut en aucune façon s'immiscer dans la gestion du Groupement, ni dans les fonctions du Directoire.

Les membres du conseil de surveillance sont convoqués à l'assemblée générale ordinaire annuelle quinze jours au moins avant sa date.

Préalablement à cette convocation, le Directoire communique au conseil de surveillance les comptes de l'exercice clos et son rapport à l'assemblée.

Connaissance prise des documents énoncés ci-dessus, le conseil de surveillance établit un rapport écrit dans lequel il analyse et donne un avis sur la gestion du Directoire au cours de l'exercice écoulé.

Le rapport est tenu à la disposition des membres qui peuvent en obtenir copie au siège du Groupement, quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

Au cours de l'exercice, le conseil de surveillance formule au Directoire toutes observations qui lui paraissent utiles.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt du groupement l'exige sur convocation de son Président, au siège ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Pour la validité des délibérations, la présence de la moitié des membres plus un, est nécessaire.

Les décisions doivent être prises à l'unanimité des membres présents.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre et signés par le Président de séance et au moins l'un membres.

A toute époque de l'année, le conseil de surveillance peut convoquer l'assemblée générale des membres du Groupement, sur un ordre du jour qu'il fixe.

Les membres du conseil de surveillance sont responsables, tant à l'égard des tiers que du Groupement, des conséquences dommageables des fautes et négligences commises dans l'exercice de leurs fonctions.

Ils sont astreints au secret professionnel pour les faits, actes et informations dont ils ont pu avoir connaissance à raison de leurs fonctions.

11.2 – Directoire

11.2-1 Organisation

Le groupement est administré par un Directoire composé de deux membres au moins et de *cinq* membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire et appelés « administrateurs ».

Le directoire peut accueillir également une ou des personnalités qualifiées ayant la qualité d'invités permanents, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies parmi les membres du groupement ou en dehors d'eux.

Le Directoire est nommé pour une durée de 3 (trois) ans qui prend fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire ledit mandat.

Nul ne peut être membre du Directoire s'il est âgé de plus de 70 (soixante-dix) ans. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion de l'assemblée générale suivant sa date d'anniversaire.

Tout membre du Directoire est révocable ad nutum et sa révocation n'ouvre pas droit à dommages-intérêts.

La révocation est décidée par l'assemblée générale ordinaire des membres du groupement.

Si l'un des membres du Directoire dont la révocation est envisagée est membre du groupement, ses voix ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité au moment de la décision de l'assemblée qui statue sur sa révocation.

Les fonctions de membre du Directoire cessent, outre les cas d'arrivée du terme de ses fonctions, de décès, de démission ou de révocation, par la faillite personnelle, l'incapacité physique ou légale, l'interdiction prononcée contre lui de gérer, diriger, administrer ou contrôler toute entreprise ou société quelconque ou toute personne morale de droit privé.

L'assemblée générale confère à l'un des membres du Directoire la qualité de Président du Directoire. Il est expressément prévu que la Présidence du Directoire sera alternativement assurée par Pas de calais Habitat et Maisons et Cités à chaque changement triennal.

Ces fonctions sont incompatibles avec la qualité de membre du conseil de surveillance ou de contrôleur des comptes.

Les fonctions exercées au sein du Directoire ne donnent pas lieu à rémunération.

11.2-2 Réunions du Directoire

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt du groupement l'exige sur convocation de son Président au siège ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Le Président du Directoire préside les séances et nomme un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Pour la validité des délibérations, la présence de la moitié des membres plus un, est nécessaire.

Les décisions doivent être prises à la majorité des 80% des membres présents composant le Directoire (4 sur 5). Les décisions comptables et budgétaires sont prises à l'unanimité des membres présents.

Le ou les invités permanents ne sont pas titulaires de droit de vote et ne sont pas inclus dans le calcul du quorum.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.

Le procès-verbal mentionne le nom des membres présents, excusés ou absents. Il fait état de la présence de toute personne ayant assisté à tout ou partie de la séance.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Directoire.

11.2-3 Pouvoirs du Directoire / Président / Assemblée Générale Ordinaire

Le Directoire assure la Direction Générale du Groupement, et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, en toutes circonstances, au nom du Groupement. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet du Groupement, sous réserve de ceux attribués par la loi et le présent contrat aux assemblées générales et dans le cadre des résolutions adoptées par ces assemblées.

Sans que cette liste soit exhaustive, le Directoire :

- Dirige le Groupement ;
- Prépare le budget annuel du Groupement ;
- Arrête l'inventaire et les comptes à soumettre à l'assemblée générale annuelle et décide de- faire toutes propositions de répartition des résultats aux membres du Groupement ;
- Convoque les assemblées générales dont il fixe l'ordre du jour.

Doivent être autorisées par l'Assemblée Générale Ordinaire

- Tout emprunt auprès de tiers ; cette autorisation peut, le cas échéant, être donnée dans le cadre d'une enveloppe annuelle ;
- L'émission de toute garantie en faveur de tiers autres que le Groupement lui-même. Cette autorisation peut, le cas échéant, être donnée dans le cadre d'une enveloppe annuelle.

Le Président du Directoire représente le Groupement dans ses rapports avec les tiers. Il signe tous les actes, délibérations ou conventions, préalablement autorisés par le Directoire. S'il le juge nécessaire, il a la possibilité d'établir des délégations de pouvoirs et de signature.

Il engage le Groupement par tout acte entrant dans l'objet de celui-ci. Toute limitation de pouvoirs est inopposable aux tiers.

ARTICLE 12 - CONTROLE DES COMPTES

Le contrôle des comptes est assuré par un Commissaire aux comptes choisi conformément aux règles de la commande publique.

Le ou les Commissaires aux comptes sont soumis aux dispositions du Code de commerce concernant les incompatibilités, les pouvoirs, les fonctions, les obligations, la responsabilité, la récusation, la révocation et la rémunération des commissaires aux comptes de sociétés anonymes, sous réserve des règles propres aux GIE.

Le contrôleur des comptes est nommé par l'assemblée générale ordinaire des membres.

La durée du mandat est de trois (3) exercices qui prend fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé, tenue dans l'année au cours de laquelle expire ledit mandat.

L'Assemblée qui désigne le contrôleur des comptes détermine le montant de sa rémunération.

Le contrôleur des comptes a les pouvoirs les plus étendus d'investigation à l'effet de vérifier les comptes du groupement, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes communiqués et des informations données aux membres sur la situation financière du groupement.

A ce titre, il peut, à toute époque de l'année, faire toutes vérifications et tous contrôles, se faire communiquer sur place toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission, notamment tous contrats, livres, documents comptables et registres de procès-verbaux.

Toutefois, le contrôleur des comptes ne doit en aucune façon s'immiscer dans la gestion du groupement, ni s'intéresser, à quelque titre que ce soit, aux opérations réalisées à titre personnel par chacun des membres.

Après la clôture de chaque exercice social, le contrôleur des comptes, connaissance prise des comptes de l'exercice clos, des documents énoncés ci-dessus et du rapport de du Conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire :

- Certifie la régularité et la sincérité de l'inventaire, et des comptes annuels de l'exercice écoulé
- Établit un rapport écrit dans lequel il rend compte de l'accomplissement de sa mission, fait part de ses observations, commente les conditions dans lesquelles il certifie la régularité et la sincérité des comptes.

Ce rapport est tenu, ainsi que les comptes certifiés, à la disposition des membres qui peuvent en obtenir copie, au siège du groupement, quinze (15) jours avant la date de l'assemblée.

En outre, il présente un rapport sur les conventions conclues entre les membres du Conseil d'administration et le Groupement.

En vue de permettre au contrôleur des comptes de certifier les comptes et d'établir son rapport dans les délais, les comptes de l'exercice écoulé et le rapport du Conseil d'administration lui sont communiqués un (1) mois au moins avant la date de convocation de l'assemblée générale annuelle. De même, le contrôleur des comptes est convoqué à l'assemblée générale annuelle quinze (15) jours avant sa date.

Le contrôleur des comptes formule toutes observations qu'il juge utiles au Conseil d'administration.

Le contrôleur des comptes peut convoquer à tout moment l'assemblée générale des membres du Groupement sur un ordre du jour qu'il fixe.

Il est soumis au secret professionnel.

ARTICLE 13 - ASSEMBLÉES - RÈGLES GÉNÉRALES

Les décisions collectives sont prises en assemblée générale des membres du groupement.

L'assemblée générale se compose de tous les membres du groupement.

Les membres sont représentés par leurs représentants légaux ou par des mandataires désignés par eux.

Relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale, toutes les décisions excédant les pouvoirs du Conseil de Surveillance et du Directeur Général tel que cela est prévu à l'article 11 ci-avant.

ARTICLE 14 - TENUE DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale est convoquée par :

- Le conseil de surveillance
- Les deux tiers des membres du Groupement
- Le contrôleur des comptes
- En cas d'urgence, le mandataire désigné par le juge des référés à la demande d'un membre du Groupement en cas de liquidation, l'assemblée est convoquée par le ou les liquidateurs.

Les convocations sont faites par tous moyens (lettre, courrier électronique, télécopie...) au moins quinze (15) jours avant la date de l'assemblée.

L'assemblée peut aussi se réunir sans délai et sans convocation si tous les membres sont présents ou représentés et acceptent de statuer dans ces conditions.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Tout membre du groupement, ainsi que les membres du conseil de surveillance, peuvent adresser au Directoire des propositions de résolutions.

Le Directoire est tenu d'inclure ces propositions dans l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée à la condition qu'elles lui parviennent vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de la réunion.

Toute assemblée ne peut délibérer valablement que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Aux convocations sont joints l'ordre du jour, ainsi que tous documents nécessaires pour que les membres soient parfaitement à même de statuer en connaissance de cause sur les résolutions qui leur sont proposées.

Tout membre empêché peut se faire représenter par un autre membre du Groupement en vertu d'un pouvoir écrit, dans la limite d'un pouvoir par membre.

L'assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

Lors de chaque assemblée, une feuille de présence est tenue à la disposition des membres qui doivent l'émarguer lors de leur entrée dans le lieu de réunion.

Lors de chaque assemblée, celle-ci désigne :

- Un ou deux scrutateurs, choisis parmi ses membres présents et acceptant un secrétaire choisi parmi ses membres ou en dehors d'eux.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il possède.

Chaque mandataire dispose en outre de la voix (ou des) de son mandant.

Toutes les décisions, prises aux conditions de quorum et de majorité requises, engagent les membres du groupement, présents, absents ou dissidents ; elles sont souveraines, sans recours, et n'ont pas à être motivées.

ARTICLE 15 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins deux (2) fois par an :

- Une première fois dans les six (6) mois qui suivent la clôture de l'exercice
- Une deuxième fois, avant la clôture de l'exercice en cours, pour approuver le projet de budget annuel de l'exercice suivant. La convocation à cette assemblée est accompagnée, si elle statue sur les comptes annuels, du rapport du Directoire, sur l'activité et la situation du Groupement au cours et à la clôture de l'exercice précédent ainsi que sur les perspectives. Elle est également accompagnée du rapport du conseil de surveillance et de celui du contrôleur des comptes.

L'assemblée vote le budget annuel et fixe le montant des appels de fonds nécessaires en découlant.

L'assemblée générale ordinaire annuelle

- Statue sur les comptes annuels ;
- Donne quitus au Directoire ;
- Nomme et révoque les membres du Directoire, le Président du Directoire, les contrôleurs de gestion formant le Conseil de surveillance, le Président du Conseil de surveillance et les contrôleurs des comptes, et fixe leur rémunération ;
- Autorise les cessions de parts entre membres du groupement, sauf dans l'hypothèse où ces cessions entraînent le retrait du cédant au profit d'un tiers autre qu'une filiale ou un affilié du cédant ;
- Autorise le Directoire à emprunter et à donner l'aval ou la caution du groupement, pour des sommes déterminées ;
- Délibère sur toutes propositions de résolutions portées à l'ordre du jour et ne relevant pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire peut être réunie extraordinairement à tout autre moment de l'année à l'effet de délibérer sur des questions relevant de sa compétence.

L'assemblée générale ordinaire doit, pour délibérer valablement, être composée de la moitié plus un au moins des membres existants au jour de la réunion de l'assemblée.

Les décisions sont prises à la majorité des suffrages exprimés, en nombre de parts.

ARTICLE 16 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire :

- Apporte toutes modifications au contrat constitutif du groupement ; établit et modifie le règlement intérieur ;
- Décide la prorogation ou la réduction de la durée du groupement ;
- Statue sur la demande d'admission de nouveaux membres au sein du groupement autres que les filiales et affiliées desdits membres,
- Autorise la cession de parts à des tiers étrangers au groupement ;
- Décide L'émission d'obligations, sous réserve que le groupement et ses membres

remplissent les conditions nécessaires à cet effet ;

- Décide de transformer le groupement en groupement européen d'intérêt économique ou en société en nom collectif ou encore en toute autre entité juridique permise par la loi ;
- Prononce la dissolution anticipée du groupement ;
- Fixe les modalités de la liquidation du groupement et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

L'assemblée générale extraordinaire doit, pour délibérer valablement, être composée des deux tiers des membres existant au jour de la réunion de l'assemblée.

Les décisions sont prises à l'unanimité des suffrages exprimés, en nombre de parts.

Dans les cas de vote sur l'admission de nouveaux membres, tous les membres doivent être présents ou représentés.

Le changement de nationalité du Groupement ainsi que l'augmentation des engagements de tout ou partie de ses membres ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les membres.

ARTICLE 17 - CONSULTATION ÉCRITE

Les membres du Groupement peuvent être consultés par voie écrite.

En cas de consultation écrite, le Directoire adresse à chacun des membres du Groupement, par tous moyens, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des membres.

Les membres disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour émettre et faire parvenir au Groupement leur vote par écrit, le vote étant, pour chaque résolution, exprimé par les mots « oui » ou « non ».

La réponse est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout membre qui n'aura pas fait parvenir sa réponse dans le délai précité sera considéré comme s'étant abstenu. L'abstention sera considérée comme un vote négatif.

Pendant ledit délai, les membres peuvent exiger du Directoire les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

Il est alors dressé un procès-verbal de la consultation signé par le président du Directoire, auquel sont annexés les votes de chacun des membres.

Toutefois, ces modalités de consultation par écrit peuvent être simplifiées si tous les membres y consentent, les résolutions étant alors valablement adoptées si elles résultent d'un procès-verbal signé par chacun des membres.

ARTICLE 18 - PROCÈS-VERBAUX DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE

Il est tenu un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, consigné par le secrétaire sur le registre tenu au siège spécialement à cet effet. Ces procès-verbaux sont signés par le président de séance, le secrétaire et, s'il en a été désigné, par le ou les scrutateurs.

Les procès-verbaux résultant des consultations écrites sont signés par le Président du Conseil d'administration ; au procès-verbal est annexée la réponse de chacun des membres.

Des copies ou extraits de ces procès-verbaux peuvent être certifiés par le Président du Conseil d'administration ; en cas de liquidation ils sont certifiés par le liquidateur.

ARTICLE 19 – EXERCICE

L'exercice du groupement, d'une durée de douze mois, commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice commence le jour de l'immatriculation du groupement au Registre du commerce et des sociétés, pour se terminer le 31 décembre 20XX.

ARTICLE 20 - COMPTES ANNUELS

Les opérations du Groupement font l'objet d'une comptabilité régulière qui est tenue conformément au Code de commerce.

Il est établi, chaque année et à la date de clôture de chaque exercice, par le Directoire, un inventaire de l'actif et du passif, ainsi que des comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, lesquels sont communiqués au conseil de surveillance, au contrôleur des comptes et aux membres du Groupement dans les conditions stipulées précédemment.

Ces documents, à l'exception de l'inventaire, sont adressés aux membres du Groupement en même temps que la convocation.

L'inventaire est tenu à leur disposition au siège, à compter de la date de cette convocation jusqu'au jour de la réunion de l'assemblée.

Les comptes sont établis, pour chaque exercice, selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation, sauf si des modifications sont approuvées par l'assemblée générale.

Les amortissements et provisions doivent être effectués selon les règles comptables.

Si le Groupement vient à répondre à l'un des critères définis par l'article L. 232-2 du Code de commerce, le Directoire établit les documents de gestion prévisionnelle.

Ces documents sont analysés dans un rapport sur l'évolution du groupement, établi par le Directoire et communiqué dans le délai de huit (8) jours de son établissement aux contrôleurs des comptes et au comité d'entreprise le cas échéant.

ARTICLE 21 – RÉSULTAT

Le but du Groupement n'est pas de réaliser des bénéfices pour lui-même.

En conséquence, les résultats, positifs ou négatifs, de l'exercice, tels qu'ils apparaissent à la clôture de celui-ci, deviennent la propriété ou la charge de chaque membre, dès leur constatation.

La répartition des résultats entre les membres du Groupement est effectuée au prorata de la moyenne des trois dernières années de facturation à chaque membre par le Groupement en fonction de son utilisation effective des services du Groupement du groupement.

Toutefois en cas d'admission ou de retrait d'un membre au cours de l'exercice écoulé, la quote-part du résultat bénéficiaire lui revenant ou déficitaire lui incombant est réduite au prorata du temps écoulé, selon le cas, entre la date de l'admission du nouveau membre et la clôture de l'exercice ou entre le début de l'exercice et la date du retrait de l'ancien membre.

L'assemblée peut décider que les membres laisseront à la disposition du groupement, partous moyens, en compte courant non productif d'intérêt, tout ou partie de la somme qui leur reviendrait dans les résultats positifs.

En cas de résultat négatif de l'exercice, chaque membre pourra être tenu, si l'assemblée le décide, de verser dans la caisse du Groupement et dans le délai de trois (3) mois du jour de la date de l'assemblée ayant approuvé les comptes, une somme égale au montant de la perte à sa charge

déterminée au prorata de la moyenne des trois dernières années de facturation à chaque membre par le Groupement en fonction de son utilisation effective des services du Groupement.

ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DU GROUPEMENT

Le Groupement peut être transformé en Groupement européen d'intérêt économique, en société en nom collectif ou en toute autre entité juridique permise par la loi sans donner lieu à dissolution ou à création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 23 – DISSOLUTION

Le Groupement se dissout
par :

- L'arrivée de son terme
- La réalisation ou l'extinction de son objet
- La décision de ses membres prise en assemblée générale extraordinaire
- La décision judiciaire pour justes motifs.

La dissolution, le redressement ou la liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer, de l'un des membres du Groupement n'entraînent pas la dissolution dudit Groupement qui continue d'exister entre les autres membres.

ARTICLE 24 – LIQUIDATION

La dissolution du Groupement entraîne sa liquidation.

La dénomination doit alors être suivie de la mention « groupement en liquidation » ainsi que de l'indication du nom du ou des liquidateurs.

Les pouvoirs du Conseil d'administration prennent fin à compter de la date de la dissolution du groupement.

Néanmoins, la personnalité de ce dernier subsiste pour les besoins de sa liquidation. Un ou plusieurs liquidateurs, désignés par l'assemblée ou par décision judiciaire, sont chargés de réaliser la liquidation.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser l'actif du groupement, d'acquitter le passif et de mener à leur terme toutes les opérations engagées par le groupement.

Les modalités de la liquidation sont fixées par la décision qui nomme le ou les liquidateurs.

Le contrôleur de gestion et le contrôleur des comptes, en fonction lors de la dissolution, continuent leur mission.

A la fin des opérations de liquidation, les membres du Groupement sont réunis en assemblée à l'effet de statuer sur les comptes, de donner quitus au ou aux liquidateurs et de prononcer la clôture de la liquidation.

Après paiement des dettes, l'excédent éventuel d'actif est réparti entre les membres du Groupement selon des modalités arrêtées d'un commun accord.

En cas d'insuffisance d'actif, l'excédent du passif est supporté par les membres du Groupement dans les mêmes conditions.

ARTICLE 25 - RÈGLEMENT INTERIEUR

Les dispositions du présent contrat tiennent lieu de règlement intérieur.

ARTICLE 26- CONTESTATIONS

Toute contestation relative au fonctionnement de groupement, ou concernant les rapports des membres entre eux, sera tranchée par le Tribunal de commerce du lieu du siège social, auquel les membres attribuent expressément compétence.

ARTICLE 27 - DÉPÔT ET IMMATRICULATION

Tous pouvoirs sont donnés au Directoire et à son Président ainsi qu'au porteur d'un original ou d'une copie du présent contrat à l'effet d'accomplir toutes *formalités* nécessaires.

Le Groupement jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 28 - NOMINATION DES PREMIERS MEMBRES DU DIRECTOIRE

Sont nommés en qualité de premiers administrateurs, membres du Directoire :

- A compléter

Les membres du Directoire sont nommés pour une durée de 3 (trois) ans devant expirer à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle ayant à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 20XX et tenue en 20XX.

Comme rappelé à l'article 11.2-1, il est expressément prévu que la Présidence du Directoire sera alternativement assurée par Maisons et Cités et Pas de calais Habitat à chaque changement triennal.

Les fonctions de membres sont exercées à titre gratuit.

Les membres du Directoire interviennent aux présentes et déclarent accepter la fonction qui leur est confiée et déclarent qu'aucune incompatibilité ou interdiction ne s'oppose à l'exercice des fonctions qui leur sont confiées.

ARTICLE 29 - NOMINATION DU PRESIDENT DU DIRECTOIRE A LA CONSTITUTION DU GROUPEMENT

Est nommé en qualité de Président du Directoire :

XXXXXXX, pour une durée égale à celle de son mandat de membre du Directoire. Il exercera ses fonctions à titre gratuit.

Le Président du Directoire déclare accepter cette fonction qui lui est confiée et déclare qu'aucune

incompatibilité ou interdiction ne s'oppose à l'exercice de cette fonction qui lui est confiée.

ARTICLE 30 - NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A LA CONSTITUTION DU GROUPEMENT

Sont nommés en qualité de premiers membres :

A compléter

Ils exercent leur fonctions pour une durée de 5 (cinq) ans, à titre gratuit, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 20XX.

Comme rappelé à l'article 11.1, il est expressément prévu que la Présidence Conseil de Surveillance sera alternativement assurée par Pas de calais Habitat et Maisons et Cités à chaque changement triennal.

Les membres déclarent accepter la mission qui leur est confiée et n'être atteints d'aucune des incompatibilités ou interdiction ne s'oppose à l'exercice des fonctions qui leur sont confiées.

ARTICLE 31 - NOMINATION DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A LA CONSTITUTION DU GROUPEMENT

Est nommé en qualité de Président du Conseil de surveillance

XXXXX, pour une durée égale à celle de son mandat membre du conseil de surveillance. Il exercera ses fonctions à titre gratuit.

Le soussigné, intervenant aux présentes, accepte cette nomination et déclare qu'aucune incompatibilité ou interdiction ne s'oppose à l'exercice des fonctions qui lui sont confiées.

ARTICLE 32 - SUPPRESSION DES ARTICLES RELATIFS A LA CONSTITUTION DU GROUPEMENT

Il est expressément convenu que seront purement et simplement supprimés les articles 28 à 32 du contrat constitutif, dès la prochaine mise à jour de ce dernier, sans qu'il ne soit nécessaire que les membres ne se prononcent à cet effet.

Fait à

Le

En X exemplaires originaux

(Signature de l'ensemble des représentants de membres et des personnalités nommées)

CONTRAT ANNUEL D'OBJECTIFS 20XX

ENTRE

Pas-de-Calais habitat, Office Public de l'Habitat, établissement public local à caractère industriel et commercial, dont le siège social est sis 4 Avenue des droits de l'Homme 62000 ARRAS, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'ARRAS et identifié sous le numéro SIREN 344 077 672,
Représentée par Monsieur Bruno FONTALIRAND, Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « *Pas-de-Calais habitat* » ou « *l'Adhérent* »

ET

XXXXX Groupement d'intérêt Economique constitué sans capital social, dont le siège social est à....., immatriculé au RCS desous le numéro

Représenté par, Président du Directoire, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « *le GIE* »

Ci-après collectivement dénommées « les **Parties** » ou individuellement « **une Partie** »

PREAMBULE

Pas-de-Calais habitat a adhéré au GIE pour bénéficier de l'expertise des moyens mis à disposition du GIE par ses Adhérents et de l'assistance technique lui permettant de réaliser

- D'une part ses opérations de développement, production de patrimoine neuf et / ou de réhabilitation ou de déconstruction de patrimoine existant et, pour ce faire lui confier l'exercice en son nom et pour son compte d'une partie des attributions de la maîtrise d'ouvrage.
- Les missions de vente de son patrimoine identifié, tant en vente HLM qu'en accession sociale neuve.
- La gestion des copropriétés

Cet objectif général intègre :

- Une démarche de prospection commerciale proactive sur les pôles et domaines de développement identifiés comme prioritaires, en maîtrise d'ouvrage et en transactions immobilières.
- Le montage d'opérations qui peuvent être communes avec les autres Adhérents du GIE à même de satisfaire les collectivités territoriales et de générer des économies d'échelle ;
- La prise en compte du volet environnemental applicable aux constructions neuves ou aux réhabilitations ;

- La réalisation d'opérations d'accession sociale ou maîtrisée, le cas échéant, en partenariat avec des promoteurs.

Etant entendu que le GIE est à même de porter tous types d'opérations confiées par un adhérent sans limitation aux projets de logements.

Les Parties conviennent que le GIE agit au nom et pour le compte de l'Adhérent sur tout ou partie des missions, objet du GIE. Le périmètre des opérations confiées par l'Adhérent est repris en annexe 1 de la présente convention.

Cela étant exposé, les Parties **sont donc convenues de ce qui suit**

Article 1- OBJET

Le présent contrat a pour objet de définir les missions et le cadre d'intervention pour l'année XXX qu'entend déléguer au GIE pour que celui-ci lui apporte les moyens et l'assistance technique nécessaires à la réalisation de ses opérations de développement production d'offre nouvelle, de réhabilitation, de déconstruction, et de transactions immobilières.

Il est précisé, à titre de condition essentielle et déterminante, que le GIE poursuivra chaque opération qui lui sera confiée par l'Adhérent au titre du présent contrat jusqu'à réalisation de l'ensemble des missions qui lui sont propres, soit jusqu'à la date de clôture de l'opération concernée en maîtrise d'ouvrage, la rédaction de l'acte de vente (non inclus dans le mandat) pour la partie transaction immobilière et l'Assemblée générale annuelle de clôture pour les copropriétés.

Dans le cadre des opérations liées à la maîtrise d'ouvrage, il en résulte que les opérations seront automatiquement reconduites dans le cadre du ou des contrats d'objectifs des années suivantes pour la partie des missions restant à réaliser.

Les Parties se rapprocheront dans l'hypothèse où l'opération ne pourrait être menée jusqu'à son terme en raison de la survenance d'un cas de force majeure, d'une décision de l'Adhérent ou plus généralement d'un événement extérieur aux Parties.

Article 2. DISPOSITIONS GENERALES

2.1 Maitrise d'ouvrage

2.1.1 Procédure de validation

Le programme et le budget des opérations déléguées au GIE sont validées par les instances décisionnelles des Adhérents sur proposition du GIE, comme rappelé à l'article 3.4.1.1 du présent contrat. **La procédure de validation de l'adhérent est jointe en annexe 2 des présentes.**

Dans le cas où pour une opération donnée, il devrait être apporté des modifications au programme ou à l'enveloppe financière, le GIE devra obtenir l'accord formel de l'Adhérent avant toute mise en œuvre.

D'une manière générale les interventions du GIE respecteront les principes suivants :

- S'inscrire dans les objectifs généraux de l'Adhérent, notamment dans le développement de l'offre de logements et dans sa politique de rénovation urbaine,
- Prendre en compte des impératifs du développement durable dans le montage comme

dans la mise en œuvre des projets urbains et être exemplaires en la matière,
- Garantir une gestion prudentielle et transparente.

2.1.2 Relations contractuelles entre le GIE et ses Adhérents

Les relations s'inscrivent dans une logique « in-house » ce qui dispense les Adhérents de le mettre en concurrence pour les prestations objet des présentes, compte tenu du contrôle exercé par lesdits Adhérents et du fait que le GIE travaille exclusivement pour ces derniers.

2.1.3 Transactions immobilières

La liste des biens proposés à la vente et leur prix sont du ressort exclusif de l'adhérent.
La procédure de validation du logement prêt à vendre est décrite en annexe 3 des présentes.
(Procédure à décrire)

Article 3. MISSIONS DU GIE

L'articulation des missions entre l'Adhérent et le GIE fait l'objet d'une Liste récapitulative intitulée « Tableau de répartition des missions ». Cette Liste (**annexe n° 1**) permet d'établir de façon détaillée la répartition des missions incombant à l'Adhérent ou au GIE.

3.1 Opportunités de développement (Prospection Foncière & VEFA)

La détection d'opportunités repose sur une large palette d'intervenants externes et peut émaner soit via les collaborateurs du GIE, soit via l'Adhérent directement.

Les axes et zones de développement sont définis par l'Adhérent et font l'objet d'un document annexé au présent contrat (annexe 4). Dans le cadre de ces axes et zones de développement, le GIE a la charge d'effectuer la recherche d'opportunités de nature à permettre de réaliser des opérations locatives ou d'accession à la propriété.

A cet effet, le GIE coordonne avec l'Adhérent concerné ses démarches de prospection au travers de réunions périodiques dont la fréquence est à ajuster selon les spécificités de l'Adhérent.

Les frais externes éventuellement engagés par le GIE soit les études de faisabilité et Etudes de capacité pour le développement de ladite opportunité seront supportés par l'Adhérent.

3.2 Arbitrage

Dans l'hypothèse où une opportunité est susceptible de concerner plusieurs Adhérents selon les zones définies en annexe 4 et sans qu'il soit possible de tous les associer au projet, un arbitrage sera nécessaire, étant entendu que si les volumes de l'année prévus aux contrats d'objectifs pour un Adhérent sont atteints, l'Adhérent concerné sera exclu de l'arbitrage.

Cet arbitrage sera effectué au sein d'un Comité d'arbitrage composé d'un représentant de chaque membre, qui se réunira à chaque fois qu'il sera nécessaire à la demande des membres. Sans plus de formalisme, le comité d'arbitrage transmettra sa décision dans un compte rendu de réunion transmis au GIE.

Dès lors, le GIE conduit les négociations auprès de son contact. Il est toutefois précisé, que la mission de prospection foncière n'emporte pas pour le GIE pouvoir pour faire une offre au nom de l'Adhérent, ni de signer un quelconque engagement (**à modifier selon tableau des missions**)

3.3 Mission de prospection foncière

La décision de remettre une offre ou d'acquérir relève de la seule compétence de l'Adhérent dans le respect de sa gouvernance interne.

Néanmoins, dans le cadre des échanges préalables à la formalisation d'une offre, le GIE a la faculté de formaliser une lettre d'intérêt faisant référence à un Adhérent susceptible de se porter acquéreur, en l'assujettissant à la décision d'une instance habilitée de l'Adhérent.

L'établissement des promesses et actes d'acquisition est du ressort de l'entité concernée.

Le GIE a la charge de contrôler les éléments techniques figurant dans la promesse d'achat du terrain, du volume ou dans le projet de constitution d'un droit superficiaire (bail à construction, bail à réhabilitation) ou d'un démembrement de propriété (Usufruit notamment).

3.4 Objectifs généraux (Construction Neuve, Réhabilitation, Démolition, vente de logements ...)

3.4.1 Maitrise d'ouvrage

Les objectifs quantitatifs de l'année **XXX** pour chaque Adhérent sont définis en nombre de logements. Ils sont détaillés dans les annexes et reprennent précisément les nombres de « comités d'engagements » à présenter, « d'autorisations administratives » à obtenir, de « signatures de contrats préliminaires de réservation » à effectuer pour les opérations en VEFA, de signature de marchés de travaux quantifiés en « ordres de service », de signature « d'Actes authentiques » pour les opérations en VEFA et de livraisons de programme désignés par « réceptions techniques ».

La liste des opérations fournies au GIE et qui figure en annexe **X** permet de définir un volume d'opérations permettant d'atteindre les objectifs quantitatifs fixé ci-dessus.

L'Adhérent peut notifier en cours d'année au GIE des opérations en listes complémentaires ou de nouvelles opérations en substitution d'opérations de la liste principale qui ne se réaliseraient pas. Le GIE a également la possibilité de proposer à l'Adhérent concerné des opérations en substitution afin d'atteindre les objectifs fixés.

Le GIE, qui accepte les volumes définis dans ce contrat, s'assurera de l'adéquation de ses ressources avec les volumes à produire.

L'Adhérent effectuera toute diligence dans la mise à disposition des collaborateurs convenus condition sine qua non de l'atteinte des objectifs.

3.4.1.1 Comité d'Engagement

Les opérations connues à ce jour permettant d'atteindre les objectifs de passage en Comité afin de valider les investissements, figurent **pour l'année XX en annexe X** aux présentes.

Il est rappelé que les opérations d'investissement quels qu'en soient les montants sont soumises aux Commissions d'Engagement des Adhérents, et/ou le cas échéant aux Conseils d'Administration ou Directoire et/ou Conseil de Surveillance. Le GIE se réfèrera aux procédures de chacun des membres pour les modalités pratiques et exhaustives de validation. La procédure est en annexe 2 des présentes.

3.4.1.2 Autorisations Administratives à obtenir

Les opérations connues à ce jour permettant d'atteindre les objectifs d'obtention d'autorisations administratives, figurent pour une année donnée en **annexe X** aux présentes.

Au titre des missions concernant cette phase « Autorisations Administratives », le GIE dans le respect des procédures de l'Adhérent, signe au nom et pour le compte de l'Adhérent, et dépose auprès des autorités compétentes la demande de permis de construire et/ou de démolir (ou le cas échéant la déclaration de travaux) **ordres** de service (OS) à lancer :

Les opérations connues à ce jour permettant d'atteindre les objectifs d'obtention d'Ordre de Service, figurent pour une année donnée en **annexe X** aux présentes.

Au titre de cette mission « OS », le GIE suit l'état d'avancement des opérations qui lui sont déléguées et assure notamment dans le cadre des procédures de l'Adhérent, les missions de suivi de chantier dès notification du marché par l'adhérent.

L'Ordre de service de démarrage des travaux ne peut être délivré par le GIE que :

- Si le permis de construire et/ou démolir est (sont) obtenu(s) et purgé(s) de tout recours sauf décision formelle de l'Adhérent de délivrer l'OS nonobstant le recours en cours
- Si le prix de revient technique de l'opération (travaux + honoraires) résultant de l'appel d'offres est conforme à celui validé par les différents comités et instances de gouvernance de l'Adhérent. A défaut, le GIE doit préparer au vu du résultat de l'appel d'offres un nouveau dossier de décision d'investissement à soumettre aux différents comités et instances de gouvernance de l'Adhérent, préalablement à la délivrance de l'Ordre de service de démarrage de l'opération.

Si les financements obtenus effectivement sont conformes ou améliorés par rapport à ceux validés par les différents comités et instances de gouvernance de l'adhérent. A défaut, le GIE doit préparer au vu des financements obtenus un nouveau dossier de décision d'investissement à soumettre aux différents comités et instances de gouvernance de l'Adhérent, préalablement à la délivrance de l'Ordre de service de démarrage de l'opération.

3.4.1.3 Livraisons et suivi des opérations courant sur plusieurs années civiles

Les objectifs sont fixés pour une année donnée en livraisons et en opérations courant sur plusieurs années civiles et figurent en annexe 3 des présentes.

3.4.1.4 Spécificités propres à la VEFA

Le recours à la Vente en Etat Futur d'Achèvement dite VEFA est possible dans les conditions fixées à l'article L 433-2 du CCH, à savoir lorsque que la VEFA a pour objet :

- Des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L.633-1 ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11;
- Des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ;
- Des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

Les missions confiées dans le cadre d'une VEFA au GIE consistent en la validation des éléments techniques du contrat de réservation et de l'acte authentique, la signature de ces actes étant du ressort exclusif de l'Adhérent.

Le dossier de VEFA sera systématiquement confié à un notaire désigné par l'Adhérent.

Dans le cadre des VEFA uniquement, les Parties conviennent par la présente que les jalons sont :

- La signature du contrat préliminaire de réservation en lieu et place de L'obtention du

permis de construire d'une opération en maîtrise d'ouvrage directe.

- La signature de l'acte authentique ou de l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, en lieu et place de la délivrance d'un ordre de service de travaux pour une opération en maîtrise d'ouvrage directe.

3.4.1.5 Spécificités propres à l'accession à la propriété

Le GIE pourra développer pour le compte de l'Adhérent et à sa demande des opérations d'accession sur des pôles identifiés.

La particularité et le risque spécifiques à l'accession imposent un suivi spécifique et des critères d'examen adaptés. C'est pourquoi les opérations d'accession devront être traitées isolément des opérations de location et devront dégager une rentabilité propre

Le GIE devra intégrer par typologie d'accession, les critères requis au niveau de l'Adhérent. Il devra intégrer aussi tout partenariats conclus par les Adhérents.

Dans tous les cas, une opération d'accession doit être validée selon les procédures en vigueur au sein de l'Adhérent, et décidée par ses organes de gouvernance.

Par suite l'opération d'accession, si elle est décidée, sera réalisée

- Soit dans le cadre d'une construction neuve et dans ce cas les missions confiées au GIE sont les mêmes que celles décrites au chapitre 3.1. ;
- Soit dans le cadre d'une VEFA acquise auprès d'un promoteur et dans ce cas les missions confiées au GIE sont décrites ci-avant au sous chapitre 3.4.1.5.

Le GIE aura la charge de la commercialisation des logements, du suivi commercial des accédants (Travaux Modificatifs Acquéreurs, levée d'options, ...) ces missions seront décrites au paragraphe 3.4.2 ci-après propre aux transactions immobilières.

3.4.1.6 Spécificité Propre aux projets en NPNRU

Le GIE assistera et pilotera les projets urbains complexes type Aménagement National de Rénovation Urbaine ou Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

L'Adhérent peut solliciter du GIE d'effectuer sa mission en partenariat avec des autres structures avec lesquelles l'Adhérent collaborent habituellement.

3.4.2 Transactions immobilières

Dans le cadre de la vente HLM, chaque membre met à disposition du GIE les logements prêts à vendre (cf **procédure de validation**). Le GIE assure sa commercialisation dans le respect de la réglementation HLM. La partie juridique (compromis, acte authentique) est du ressort exclusif des membres. Le processus est présenté en annexe **YYY**.

Les jalons d'atteinte des objectifs sont définis dans l'annexe **XXX**.

Dans le cadre de l'accession à la propriété et la vente de lots, le GIE assure la commercialisation dans le respect de la réglementation HLM. Comme indiqué au

3.4.1.6, le GIE aura la charge de la commercialisation des logements, du suivi commercial des accédants (Travaux Modificatifs Acquéreurs, levée d'options, ...).

Les jalons d'atteinte des objectifs sont définis dans l'annexe **XXX**.

3.4.3 Activité Copropriétés

Dans le cadre de l'activité copropriété, le GIE assurera la représentation du membre aux assemblées de copropriété. Dans ce contexte, il assure la vérification des comptes et des appels de fonds. Il assiste (ou délègue à un syndic) la représentation des membres en Assemblée au nom et pour le compte des membres, conformément au mandat donné dans le contrat constitutif du GIE.

Article 4. ASSISTANCE A LA DIRECTION D'INVESTISSEMENT

Le GIE apporte à l'Adhérent l'assistance à la direction des investissements selon la répartition des missions définies dans l'annexe 1.

Article 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU CONTROLE DES OPERATIONS

L'Adhérent se réserve le droit d'effectuer à tout moment sur chaque opération déléguée, les contrôles techniques et administratifs qu'il estime nécessaire. Pour ce faire, le GIE donnera donc un accès sous 48 heures à tous les dossiers concernant une opération donnée, ainsi que libre accès aux chantiers.

Le GIE assistera l'Adhérent pour tous types de contrôles et transmettra aux autorités compétentes les dossiers nécessaires à l'exercice de ces contrôles.

Article 6. REPARTITION DES COUTS ET APPEL DE FONDS

Il a été défini au sein du GIE, 3 activités distinctes que sont la maîtrise d'ouvrage, les ventes et les copropriétés.

Au sein de ces 3 activités ont été spécifiées des types d'opérations que sont pour chacune des activités :

Activité maîtrise d'ouvrage :

- Construction neuve
- Construction neuve VEFA
- Réhabilitation de logements collectifs
- Réhabilitation groupée de logement individuel
- Réhabilitation isolée de logement individuel
- Aménagement : Lots libres
- Autres : opérations spécifiques

Activité ventes :

- ventes HLM
- PSLA
- lots libres

Activité copropriétés : assemblées générales

Au sein d'une même activité, le volume de travail à produire pour réaliser chaque type d'opération est spécifique. Cette spécificité est traduite à travers un coefficient de pondération. Plus le coefficient de pondération est élevé, plus le volume de travail à produire est élevé et donc plus la facturation du GIE sera importante.

Voici pour l'exercice 2025, les coefficients de pondération retenus.

Tableau 1		Coefficient de pondération au logement
Maîtrise d'Ouvrage	Neuf maîtrise d'ouvrage directe	1,8
	Neuf VEFA	1,0
	Neuf bâtiments spécifiques	2,2
	Réhabilitation logements collectifs	0,7
	Réhabilitation groupée de logements individuels	1,0
	Réhabilitation isolée de logements individuels	3,3
	Réhabilitation bâtiments spécifiques	2,9
	Lots libres	1,2
	Résidentialisation	0,4
Ventes	Ventes HLM	1,0
	Ventes PSLA	1,3
	Ventes Lot libres	0,8
Copropriété		
	Copropriétés	1,0

A titre d'exemple, cela signifie qu'un logement individuel réhabilité par le GIE fera l'objet d'une facturation égale à 3,3 fois la facturation d'un logement individuel réhabilité dans le cadre d'une opération groupée.

Pour chaque type d'opération ont été définis des jalons de facturation correspondant à l'avancement du travail réalisé par le GIE. Ces jalons sont précisés dans le tableau suivant.

L'atteinte du jalon donne lieu à la facturation d'un montant résultant de la multiplication suivante : nombre de logement concerné par le jalon * coefficient de pondération du jalon (tableau 1) * % de facturation du jalon (tableau 2) * prix d'une unité œuvre relatif à l'activité (**tableau 3 restant à définir**).

A noter que les coûts d'une unité d'œuvre sont définis lors du budget du GIE par division des

charges supportées par le GIE (coût des collaborateurs mis à disposition et frais de fonctionnement du GIE) par le nombre d'unité d'œuvre total de chaque activité.

Maitrise d'Ouvrage		% de facturation à appliquer
	Neuf MOA	
	PC	25%
	OS	30%
	Livraisons	45%
	Neuf VEFA	
	CPR	25%
	Actes authentiques	30%
	Livraisons	45%
	Neuf bâtiments spécifiques	
	PC	25%
	OS	30%
	Livraisons	45%
	Réhabilitation logements collectifs	
	CEI AVP / Faisabilité	25%
	OS	30%
	Livraisons	45%
	Réhabilitation groupée de logements individuels	
	CEI AVP / Faisabilité	25%
	OS	30%
	Livraisons	45%
	Réhabilitation isolée de logements individuels	
	CEI AVP / Faisabilité	25%
	OS	30%
	Livraisons	45%
	Rehabilitation bâtiments spécifiques	
	PC	25%
	OS	30%
	Livraisons	45%
	Lots libres	
	PA	25%
	OS	30%
	Livraisons	45%
	Résidentialisation	
	OS	40%
	Livraisons	60%

Ventes	Ventes HLM	
	Compromis	60%
	Actes authentiques	40%
	Ventes PSLA	
	Signature phase locative	70%
	Levée d'option	30%
	Ventes Lot libres	
	Compromis	50%
Copropriété	Actes authentiques	50%
	Copropriétés	
	Assemblée générale de clôture	100%

En cas d'abandon par un membre d'une opération suivie par le GIE, il est convenu que l'abandon fera l'objet d'une facturation forfaitaire correspondant à 50% du coût du premier jalon non facturé. A titre d'exemples :

- si une opération neuve maîtrise d'ouvrage directe est travaillée par le GIE mais abandonnée avant le stade PC, il sera facturé 50% de la facturation du stade PC.
- si un logement est retiré de la vente par le membre avant signature du compromis, il sera facturé 50% de la facturation du stade compromis.

A noter que pour l'activité de réhabilitation de logements isolés, chaque membre a la possibilité d'avoir recours à des accords existants de missions de maîtrise d'œuvre. Dans ce cas, le jalon CEI AVP/Faisabilité ne sera pas facturé au membre pour les logements concernés.

Le GIE procédera au début de l'exercice à un appel de fond correspondant à 50% de son budget annuel. La facturation des jalons réalisés sera réalisée de façon trimestrielle. Lors de la clôture annuelle des comptes du GIE, il sera réalisé un bilan de la facturation par membre.

En cas de sous-facturation globale du GIE, il sera appelé un appel de fonds complémentaire aux membres au prorata de la non atteinte de leur facturation cible (proportionnelle à l'atteinte de leurs objectifs en termes de jalons). A noter que les membres ayant atteint leurs objectifs ne seront pas concernés par cet appel de fonds.

A contrario, en cas de surfacturation globale issue d'un dépassement des objectifs, il sera reversé à chacun des membres un montant calculé au prorata du dépassement de leur facturation cible. A noter également que les membres n'ayant pas atteint leurs objectifs ne seront pas concernés par ce reversement.

L'atteinte du jalon donne lieu à la facturation d'un montant résultant de la multiplication suivante : nombre de logement concerné par le jalon * coefficient de pondération du jalon (tableau 1) * % de facturation du jalon (tableau 2) * prix d'une unité œuvre relatif à l'activité (**tableau 3 restant à définir**).

A noter que les coûts d'une unité d'œuvre sont définis lors du budget du GIE par division des charges supportées par le GIE (coût des collaborateurs mis à disposition et frais de fonctionnement du GIE) par le nombre d'unité d'œuvre total de chaque activité.

Tableau 3	Coût d'une unité d'œuvre (€/logement)
Maitrise d'Ouvrage	
Ventes	
Copropriété	

En cas d'abandon par un membre d'une opération suivie par le GIE, il est convenu que l'abandon fera l'objet d'une facturation forfaitaire correspondant à 50% du coût du premier jalon non facturé. A titre d'exemples :

- si une opération neuve maîtrise d'ouvrage directe est travaillée par le GIE mais abandonnée avant le stade PC, il sera facturé 50% de la facturation du stade PC.
- si un logement est retiré de la vente par le membre avant signature du compromis, il sera facturé 50% de la facturation du stade compromis.

A noter que pour l'activité de réhabilitation de logements isolés, chaque membre a la possibilité d'avoir recours à des accords existants de missions de maîtrise d'œuvre. Dans ce cas, le jalon CEI AVP/Faisabilité ne sera pas facturé au membre pour les logements concernés.

Le GIE procédera au début de l'exercice à un appel de fond correspondant à 50% de son budget annuel. La facturation des jalons réalisés sera réalisée de façon trimestrielle. Lors de la clôture annuelle des comptes du GIE, il sera réalisé un bilan de la facturation par membre.

En cas de sous-facturation globale du GIE, il sera appelé un appel de fonds complémentaire aux membres au prorata de la non atteinte de leur facturation cible (proportionnelle à l'atteinte de leurs objectifs en termes de jalons). A noter que les membres ayant atteint leurs objectifs ne seront pas concernés par cet appel de fonds.

A contrario, en cas de surfacturation globale issue d'un dépassement des objectifs, il sera reversé à chacun des membres un montant calculé au prorata du dépassement de leur facturation cible. A noter également que les membres n'ayant pas atteint leurs objectifs ne seront pas concernés par ce reversement.

Article 7. DUREE

Le contrat d'objectifs est conclu pour une année civile et prend effet au 01 janvier 20XX pour se terminer au 31 décembre 20XX pour une durée ferme.

Toute modification fera l'objet d'un avenant.

Le contrat d'objectifs en cours liant l'Adhérent avec le GIE sera ipso facto résilié dans le cas où celui-ci cesse d'être Adhérent du GIE.

Article 8. QUITUS

Pour chaque opération donnée, le bilan général et définitif accepté par l'Adhérent vaudra quitus par lequel le maître de l'ouvrage constate et reconnaît que le GIE a satisfait à toutes ses obligations au titre d'une opération donnée.

Définition du Bilan Général et Définitif : il inclut l'ensemble des aspects techniques, financiers et administratifs des opérations, et notamment :

- obtention de contrat définitif de Dommages Ouvrages,
- attestations de conformité aux autorisations administratives,
- obtention de l'ensemble des financements,

- arrêtés de classement des voiries ou courrier attestant de la conformité technique des voiries,
- levée des réserves et des Garanties de Parfait Achèvement
- Décompte Général Définitif et Prix de Revient Définitif

Tout quitus produit ne désengage pas le GIE de son obligation de résultat au titre de la clôture administrative de l'opération donnée, conformément aux formalités de clôture reprises en annexe 1.

Article 9. Actions en justice

Le GIE ne pourra pas agir en justice pour le compte de l'Adhérent. En revanche, il apportera son assistance technique aux actions engagées tant en demande qu'en défense par l'Adhérent au titre d'une opération donnée.

Article 10. Responsabilité — Litiges

Le GIE est responsable de ses manquements aux obligations contractuelles qui résultent des missions qui lui sont confiées au titre du présent contrat d'objectifs, sauf à démontrer que les manquements sont dus à une faute de l'Adhérent.

En cas de litige, les Parties s'engagent à tenter une conciliation amiable dans un délai de quinze jours (15 jours) suivant courrier envoyé par la Partie la plus diligente indiquant l'objet du litige.

Dans un délai d'un mois à compter de l'ouverture de la conciliation amiable, sans accord des Parties, il sera constaté l'échec de la phase amiable par la Partie la plus diligente.

Le Contrat est régi par le droit français et interprété conformément à celui-ci.

Tout différend entre les Parties relatif au Contrat d'objectif, incluant son interprétation, sa formation, son exécution et sa cessation, et plus généralement tout différend opposant les Parties, de nature contractuelle ou délictuelle, est de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Lille.

Fait à

Le

ENV PROJET

Information sur le projet de constitution d'un GIE non-employeur

dénommé « CORESIA »



Document confidentiel
à l'usage exclusif des membres du CSE et de la CSSCT

Réunion d'information

CSE & CSSCT
03.02.2025.

pour consultation du CSE
le 03.03.2025.

Sommaire

1. La genèse et les principes généraux du projet

- 1.1. Des défis et enjeux communs
- 1.2. Les principes généraux du partenariat

2. L'objet du GIE

- 2.1. Un GIE « non-employeur »
- 2.2. Le périmètre d'activités du GIE

3. La constitution du GIE

- 3.1. Les membres / Le groupement
- 3.2. La dénomination et le siège social
- 3.3. La Gouvernance
- 3.4. Les principes de facturation entre les entités concernées par le GIE
- 3.5. Les principes de facturation par activités
- 3.6. Le budget prévisionnel
- 3.7. Les objectifs prévisionnels de production
- 3.8. La date de mise en œuvre et la durée

Sommaire

4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

- 4.1. L'organigramme et les effectifs
- 4.2. Les lieux de travail
- 4.3. Le système d'information

5. La mise en œuvre du GIE

- 5.1. Le planning et le calendrier envisagés
- 5.2. Les conventions de mise à disposition et les propositions d'avenants
- 5.3. L'accompagnement au changement
- 5.4. Les modalités de travail
- 5.5. L'impact environnemental

1. La genèse et les principes généraux du projet

1.1. Des défis et enjeux communs

- **Un protocole partenarial** réunissant Pas-de-Calais Habitat, Maisons & Cités et CDC Habitat a été signé le **28 septembre 2020** sous les auspices du Conseil départemental du Pas-de-Calais et de la Banque des Territoires pour **une durée de 2 ans**.
- Au-delà de cette convention, aujourd'hui arrivée à échéance, Pas-de-Calais Habitat et Maisons & Cités ont poursuivi leur coopération et proposent de la centrer à l'avenir sur les deux activités pour lesquelles les synergies sont aujourd'hui les plus nécessaires (maîtrise d'ouvrage et vente) au regard des défis et enjeux communs :
 - ⇒ **Un même défi d'équilibre des opérations et des évolutions techniques de la maîtrise d'ouvrage.**
 - ⇒ **La recherche de nouvelles capacités d'innovation pour retrouver un équilibre économique grâce aux économies d'échelle potentielles réalisées au sein de ce partenariat.**
 - ⇒ **Une coordination des actions pour accroître leurs impacts et un enrichissement des équipes par capitalisation des expériences.**

1. La genèse et les principes généraux du projet

1.2. Les principes généraux du partenariat

- Préserver l'intérêt de chacun des partenaires ;
- Faciliter et/ou développer l'activité économique des partenaires ;
- Améliorer et/ou accroître les activités liées à la maîtrise d'ouvrage et aux ventes des partenaires ;
- Réaliser des économies financières et d'échelle.

Le projet envisage la constitution d'un Groupement d'Intérêt Economique (G.I.E.) non-employeur.

2. L'objet du GIE

2.1. Un GIE « non-employeur »

- Un GIE est un Groupement d'Intérêt Economique, constitué par deux ou plusieurs personnes physiques ou morales, pour une durée déterminée, en vue de mettre en œuvre tous les moyens propres pour **faciliter ou développer l'activité économique de ses membres**, améliorer ou accroître les résultats de cette activité.
- Le GIE est constitué par **un contrat** qui détermine l'organisation du groupement (constitution, adhérents, fonctionnement, gouvernance...)
- Il s'agirait d'un **GIE non-employeur**, c'est-à-dire que les collaborateurs concernés resteraient salariés de leur entité actuelle et seraient **mis à disposition** du GIE dans le cadre d'une **convention de mise à disposition de personnel à but non lucratif** et d'un **avenant à leur contrat de travail**.

2. L'objet du GIE

2.2. Le périmètre d'activités du GIE

➤ Le développement / maîtrise d'ouvrage

- Il s'agit d'associer deux bailleurs sociaux et deux coopératives dont le constat partagé est celui de la **difficulté croissante à équilibrer leurs opérations en neuf ou en réhabilitation** en raison du renforcement des normes énergétiques et de l'inflation des coûts de construction qu'il génère et de l'augmentation du coût du foncier dans un contexte de maîtrise croissante de l'artificialisation des sols.
- Pour faire face à ces évolutions structurelles, les deux bailleurs et les deux coopératives bailleurs souhaitent **mutualiser leurs fonctions de Développement - Maîtrise d'Ouvrage - Copropriétés - Ventes au travers d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE).**

2. L'objet du GIE

2.2. Le périmètre d'activités du GIE

➤ La vente du patrimoine

- Les deux bailleurs et les deux coopératives sont confrontés au **même défi de visibilité, de politique promotionnelle et de notoriétés auprès de nouveaux publics.**
- Pour faire face à ces enjeux, les deux bailleurs et les deux coopératives **mutualiseraient leurs fonctions vente**, il en découlerait **une offre davantage structurée** d'accession sociale à la propriété portant à la fois sur des produits neufs (*portés par les coopératives*) et des produits anciens (*portés par les bailleurs*).
- A ce titre, Maisons & Cités et Pas-de-Calais Habitat mutualisent déjà leur agence commerciale de location HLM à Arras. Cette vitrine commune dénommée « Maison du logement pour tous » se situe en cœur de ville et servira également leur politique de vente HLM.

➤ La gestion des copropriétés

- Les 2 bailleurs possèdent des copropriétés confiées pour la grande majorité à des syndicats qui nécessitent un suivi dont la professionnalisation est attendue par la mise en place du GIE.

3. La constitution du GIE

3.1. Les membres / Le groupement

- Le GIE serait constitué par **4 membres** :
 - ✓ **Coopartois**
 - ✓ **Maisons & Cités**
 - ✓ **Maisons & Cités Accession**
 - ✓ **Pas-de-Calais Habitat**
- Lors des réunions du 22 janvier et du 16 février 2024, les membres du Conseil d'Administration de **Coopartois et de Pas-de-Calais Habitat** ont respectivement approuvé le principe de ce **partenariat quadripartite**.
- Lors de leurs réunions respectives du 21 mars 2024 et du 10 avril 2024, les membres du Conseil d'Administration de **Maisons & Cités et de Maisons & Cités Accession** ont approuvé le principe de ce **partenariat quadripartite**.

3. La constitution du GIE

3.2. La dénomination et le siège social

- Le GIE qui serait constitué entre Maisons & Cités, Pas-de-Calais Habitat, Maisons & Cités Accession et Coopartois serait dénommé « **CORESIA** ».
- **CORESIA** combine les notions de coopération, résidence, résilience et social. Ce nom reflète la capacité du GIE à travailler ensemble pour créer des logements socialement responsables, en mettant l'accent sur la solidarité et le bien-être des résidents.
- Son **siège social** serait situé à la « **Maison du Logement pour tous** », 13 Rue de la Housse à Arras.



- Un logo est en cours de création.



3. La constitution du GIE

3.3. La Gouvernance

- **La Présidence du Conseil de Surveillance et du Directoire seraient réparties entre Pas-de-Calais Habitat et Maisons & Cités** (*en inversant tous les 3 ans au renouvellement des mandats*).
- Au démarrage, la présidence du Conseil de Surveillance serait assurée par le représentant de Pas de Calais Habitat et celle du Directoire par le représentant de Maisons & Cités.
- Le **Conseil de Surveillance** serait composé de **4 membres représentants les 4 adhérents** :

Conseil de Surveillance du GIE <i>CORESIA</i> Présidé par Pas-de-Calais Habitat
1 représentant Maisons & Cités
1 représentant Pas-de-Calais Habitat
1 représentant Maisons & Cités Accession
1 représentant Coopartois

3. La constitution du GIE

3.3. La Gouvernance

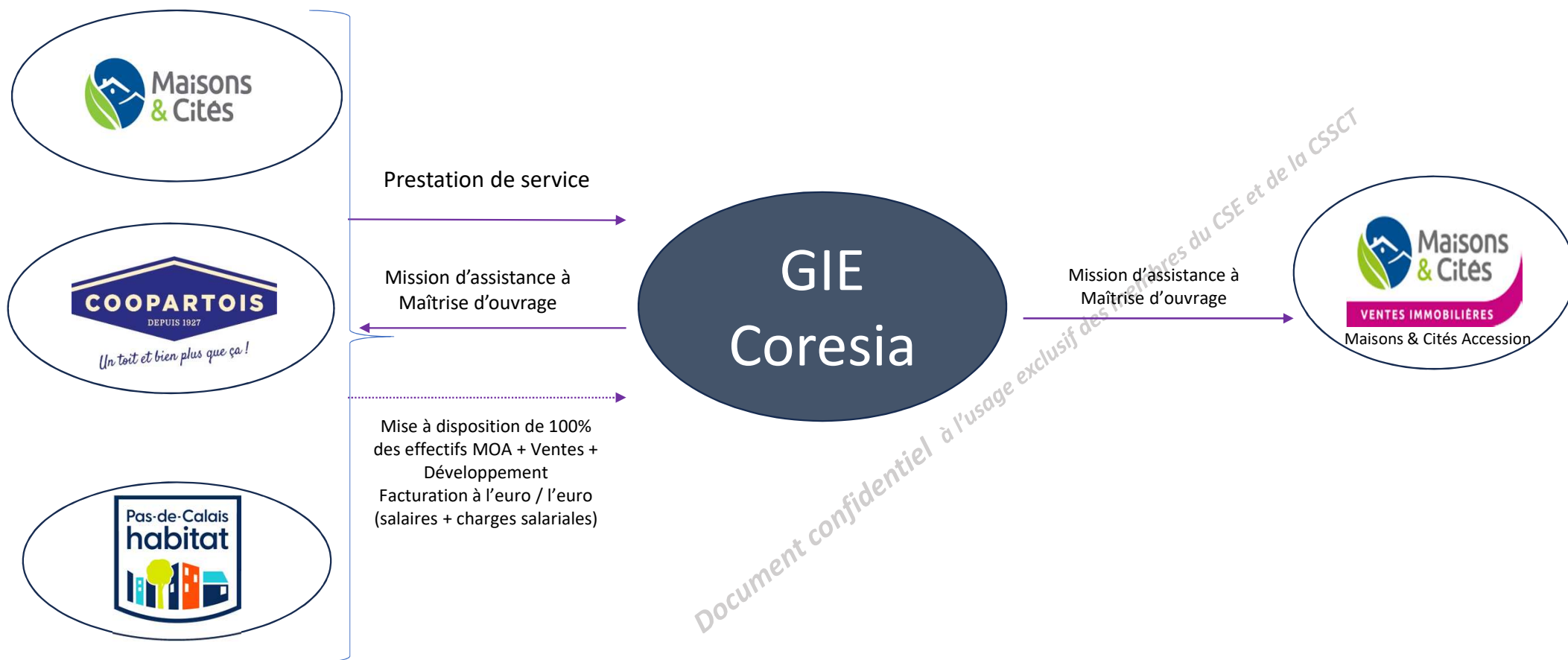
- Le **Directoire** serait composé de **5 membres représentant les filières** travaux, ventes et administratif/finances + 1 invité permanent * (*rotation triennale*) :

Directoire du GIE CORESIA Présidé par Maisons & Cités	
Filière Développement / Maîtrise d'Ouvrage	Maisons & Cités
Filière Développement / Maîtrise d'Ouvrage	Pas-de-Calais Habitat
Filière Ventes	Maisons & Cités
Filière Ventes	Pas-de-Calais Habitat
Filière Finances	Maisons & Cités Pas-de-Calais Habitat *

- La gestion de la **vie sociale** (Assemblées Générales, Conseils de Surveillance, Directoires...) ainsi que la **gestion administrative** du GIE seraient assurées par **Pas-de-Calais Habitat**.
- La **gestion budgétaire, comptable et financière** du GIE serait quant elle confiée à **Maisons & Cités**.

3. La constitution du GIE

3.4. Les principes de facturation entre les entités concernées par le GIE



3. La constitution du GIE

3.5. Les principes de facturation par activités

Pour chaque activité, des types de prestations ont été définies :

- **Activité développement / maîtrise d'ouvrage** :
 - Construction neuve, construction neuve VEFA
 - Réhabilitation de logements collectifs, réhabilitation groupée de logements individuels, réhabilitation isolée de logements individuels
 - Aménagement : Lots libres
 - Autres : opérations spécifiques
- **Activité ventes** : ventes HLM, PSLA, lots libres
- **Activité copropriétés** : suivi des immeubles en copropriété, assemblées générales, charges, ...

Chaque type de prestation s'est vu attribuer une pondération reflétant le temps passé à réaliser la prestation (*plus la pondération est élevée, plus le temps passé est important et plus le coût refacturé par le GIE à ses membres le sera*) → cf Tableau 1 de la diapositive suivante

Au sein de chaque type de prestation, des jalons opérationnels ont été définis et leurs atteintes déclenchera une quote-part de facturation (*facturation d'unité d'œuvre*) → cf Tableau 2 de la diapositive suivante

3. La constitution du GIE

3.5. Les principes de facturation par activités

Tableau 1 : Pondération des activités

	Coefficient de pondération au logement
Maitrise d'Ouvrage	
Neuf MOA	1,8
Neuf VEFA	1,0
Neuf bâtiments spécifiques	2,2
Réhabilitation logements collectifs	0,7
Réhabilitation groupée de logements individuels	1,0
Réhabilitation isolée de logements individuels	3,3
Réhabilitation bâtiments spécifiques	2,9
Lots libres	1,2
Résidentialisation	0,4
Ventes	
Ventes HLM	1,0
Ventes PSLA	1,3
Ventes Lot libres	0,8
Copropriété	
Copropriétés	1,0

Tableau 2 : Jalons opérationnels de facturation

	% de facturation à appliquer
Maitrise d'Ouvrage	
Neuf MOA	
PC	25%
OS	30%
Livraisons	45%
Neuf VEFA	
CPR	25%
Actes authentiques	30%
Livraisons	45%
Neuf bâtiments spécifiques	
PC	25%
OS	30%
Livraisons	45%
Réhabilitation logements collectifs	
CEI AVP / Faisabilité	25%
OS	30%
Livraisons	45%
Réhabilitation groupée de logements individuels	
CEI AVP / Faisabilité	25%
OS	30%
Livraisons	45%
Réhabilitation isolée de logements individuels	
CEI AVP / Faisabilité	25%
OS	30%
Livraisons	45%
Réhabilitation bâtiments spécifiques	
PC	25%
OS	30%
Livraisons	45%
Lots libres	
PA	25%
OS	30%
Livraisons	45%
Résidentialisation	
OS	40%
Livraisons	60%

Ventes	Ventes HLM	
	Compromis	60%
	Actes authentiques	40%
	Ventes PSLA	
	Signature phase locative	70%
	Levée d'option	30%
	Ventes Lot libres	
	Compromis	50%
	Actes authentiques	50%
Copropriété	Copropriétés	
	Assemblée générale de clôture	100%

3. La constitution du GIE

3.6. Le budget prévisionnel

Lors de l'établissement du budget du GIE, et sur la base des projections d'activités de ses membres, il sera établi un nombre total d'unités d'œuvre à facturer. La masse salariale et le remboursement des frais de déplacements prévisionnels du GIE seront répartis sur les types d'unité d'œuvre de sorte que chaque unité d'œuvre hérite d'un coût forfaitaire ➔ *cf diapositive suivante*

Le GIE facturerait à ses membres l'atteinte des jalons au trimestre. Le reversement et/ou l'appel correspondant au dépassement annuel des objectifs et/ou à leurs non-atteinte sera réalisé lors de la clôture de l'exercice.

3. La constitution du GIE

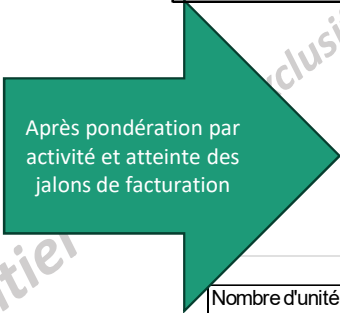
3.7. Les objectifs prévisionnels de production

	2025	2026	2027
TOTAL			
Neuf MOA			
PC	576	446	350
OS	649	572	452
Livraisons	393	639	605
Neuf VEFA			
CPR	468	358	375
Actes authentiques	723	339	350
Livraisons	531	757	607
Réhabilitation logements collectifs			
CEI AVP / Faisabilité	1956	1526,5	1150
OS	1360	2193	2292
Livraisons	503	1188	2484
Réhabilitation groupée de logements individuels			
CEI AVP / Faisabilité	2570	4973	3498
OS	1157	2626	4683
Livraisons	2707	1737	2595
Réhabilitation isolée de logements individuels			
CEI AVP / Faisabilité	750	819	470
OS	750	673	396
Livraisons	750	673	646
Lots libres			
PA	82	50	50
OS	215	115	50
Livraisons	182	393	70
Résidentialisation			
OS	130	224	0
Livraisons	200	0	224
Neuf bâtiments spécifiques			
PC	0	0	0
OS	0	0	0
Livraisons	146	0	0
Rehabilitation bâtiments spécifiques (Hors LLS)			
PC	0	0	0
OS	62	62	0
Livraisons	1	0	62
Ventes HLM			
Compromis	383	420	460
Actes authentiques	383	420	460
Ventes PSLA			
Signature phase locative	70	52	71
Levée d'option	77	75	72
Ventes Lot libres			
Compromis	93	87	80
Actes authentiques	87	88	85
Copropriétés	93	96	96

Définition du coût du jalon de chaque activité

Masse salariale (brute chargée)

	2025	2026	2027
MSMOA	9 721 233	9 915 658	10 113 971
MSVentes	1 571 856	1 603 293	1 635 359
MSCopros	201 500	205 530	209 641



	2025	2026	2027
Coût jalon MOA	1 300	1 207	1 224
Coût jalon Ventes	2 907	2 867	2 677
Coût jalon Copro	2 167	2 141	2 184

	2025	2026	2027
Nombre d'unité d'œuvre MOA	7 477	8 213	8 265
Nombre d'unité d'œuvre Ventes	541	559	611
Nombre d'unité d'œuvre Copros	93	96	96

3. La constitution du GIE

3.8. La date de mise en œuvre et la durée

Le GIE serait constitué à compter de l'accomplissement des formalités juridiques et administratives, soit au **2^{ème} trimestre 2025**, pour une **durée de 99 ans**.

Une convention d'objectifs serait établie chaque année, et comprendrait les missions et le cadre d'intervention pour l'année conformément aux procédures internes de chacun des membres, et notamment :

- Les **objectifs quantitatifs** de l'année pour chaque adhérent, définis en nombre de logements/lots libres.
- Le **nombre de vente de logements en vente HLM et en accession sociale**;
- Le **nombre de copropriétés à gérer**.

4. L'organisation et le fonctionnement du GIE



Les organigrammes et les effectifs actuels :

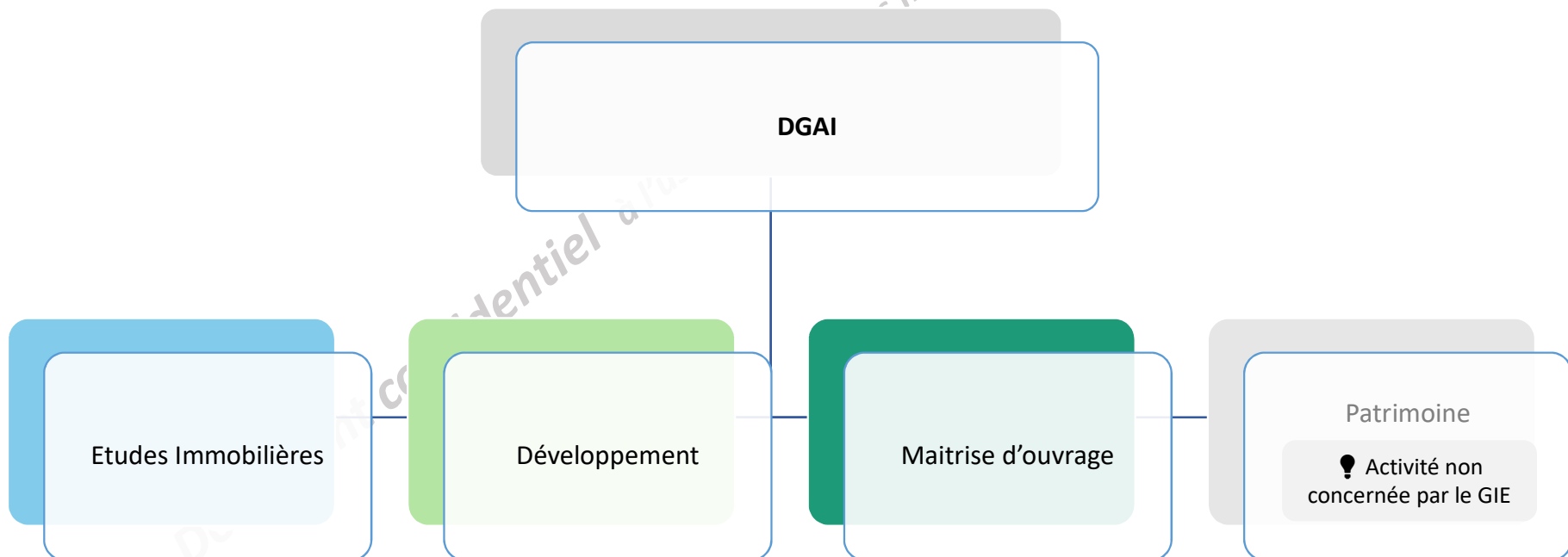
DEVELOPPEMENT / ETUDE / MAITRISE D'OUVRAGE



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Etudes / Développement / Maîtrise d'ouvrage)

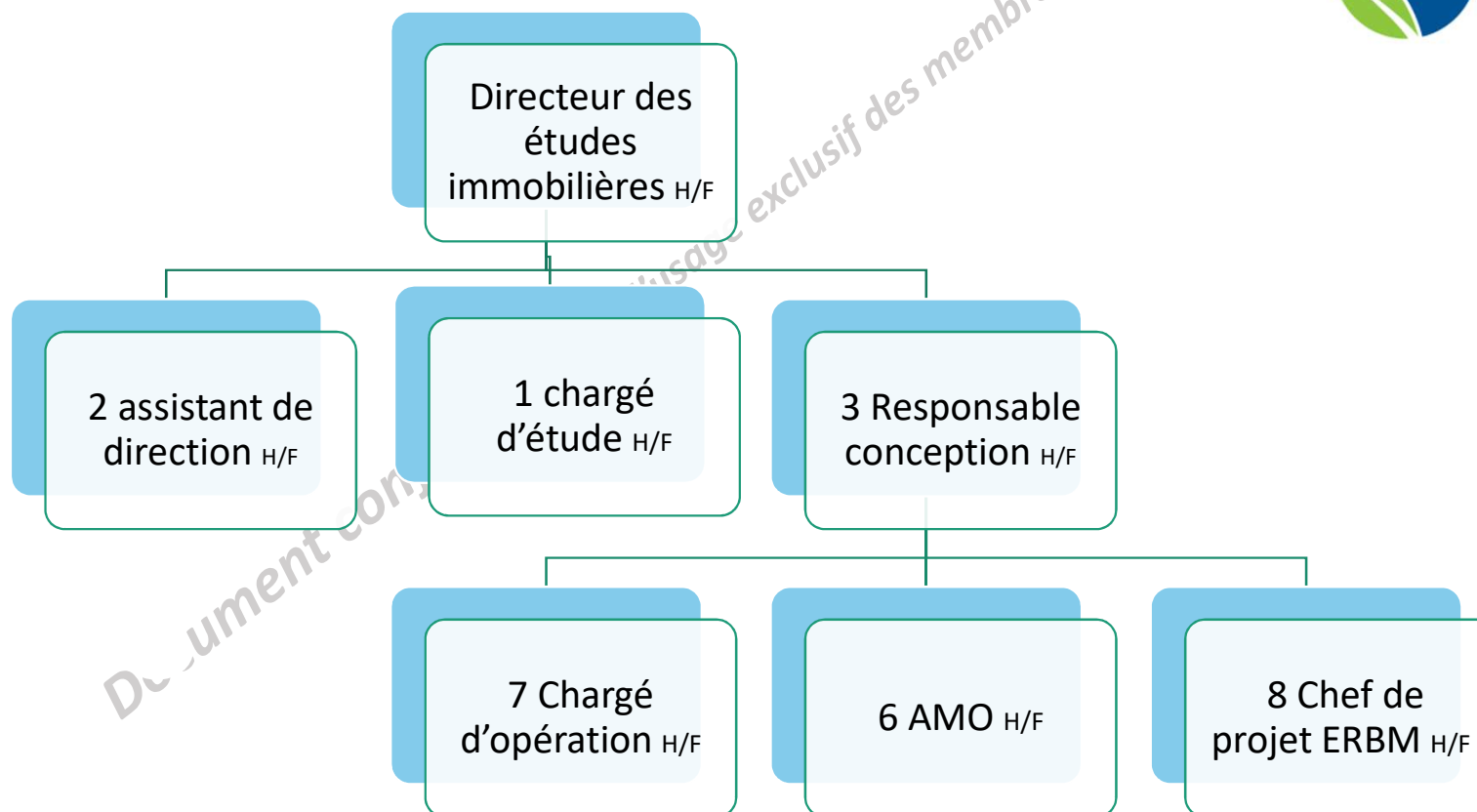
✓ Organisation actuelle au sein de Maisons & Cités (Vue d'ensemble DGAI)



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Etudes / Développement / Maîtrise d'ouvrage)

✓ Organisation actuelle au sein de Maisons & Cités (Etudes immobilières)

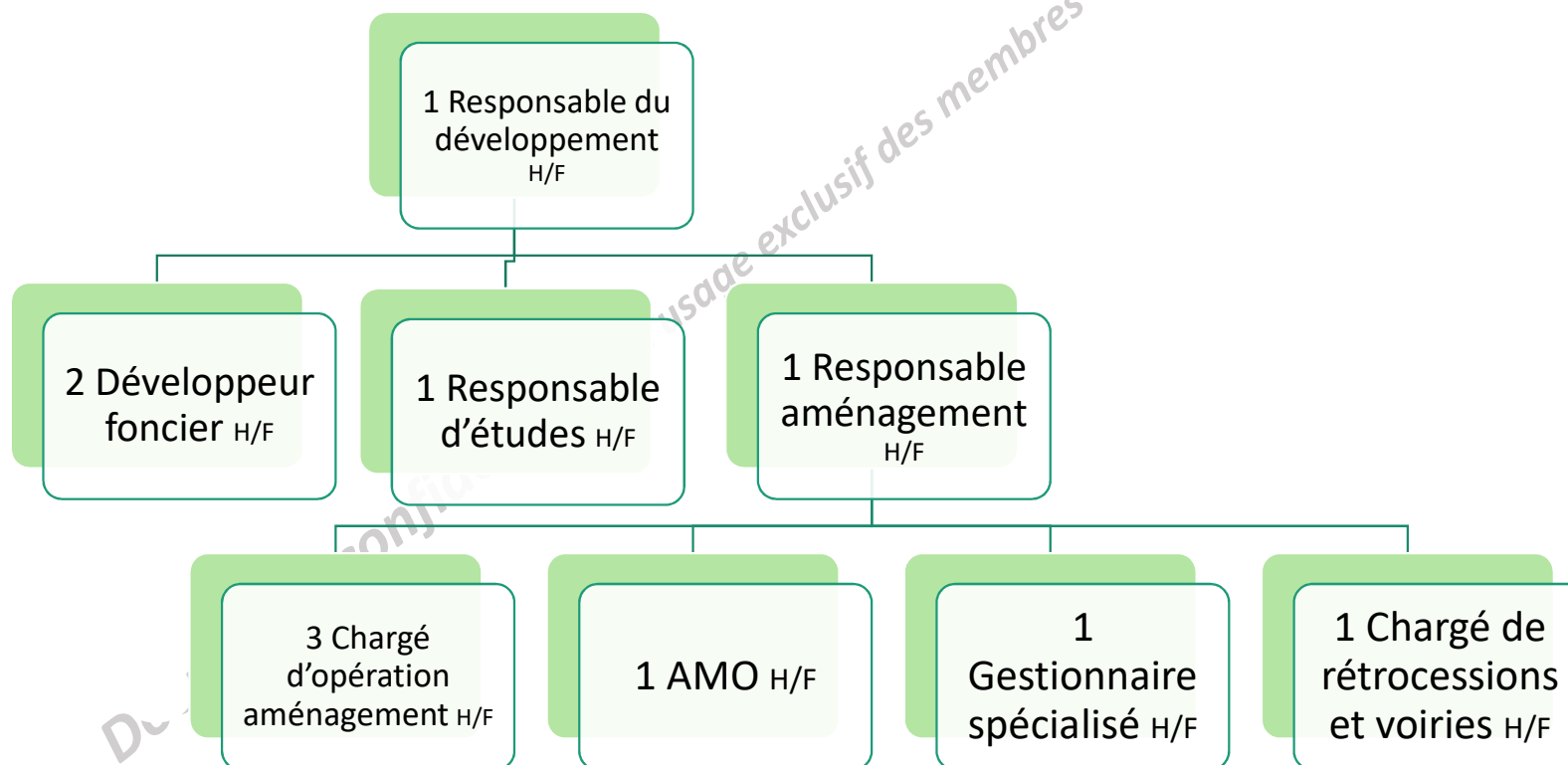


4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Etudes / Développement / Maîtrise d'ouvrage)



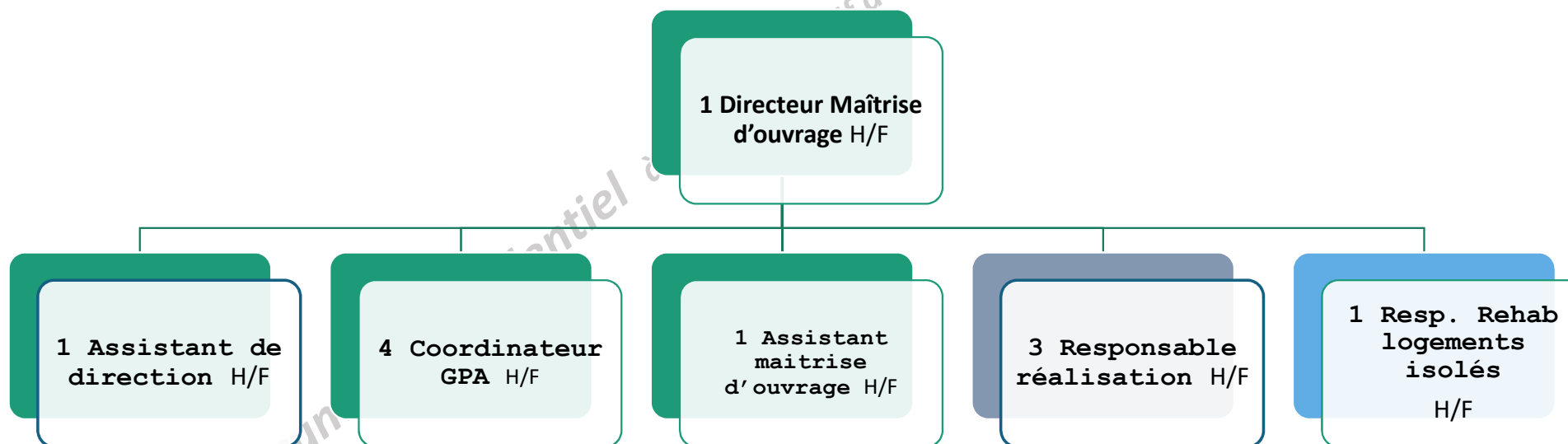
✓ Organisation actuelle au sein de Maisons & Cités (Développement)



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Etudes / Développement / Maîtrise d'ouvrage)

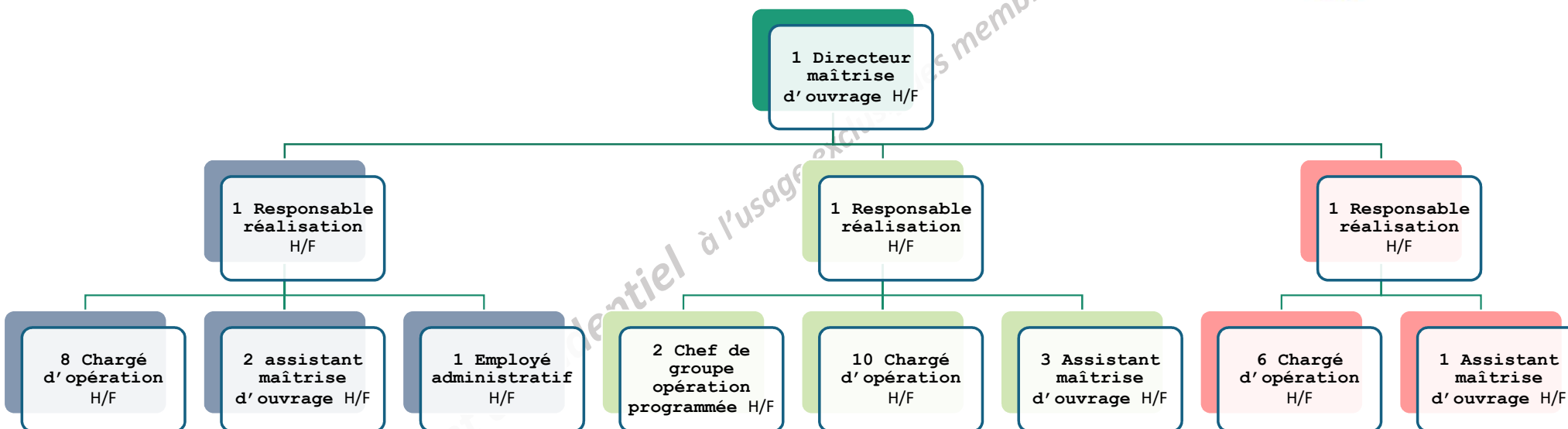
✓ Organisation actuelle au sein de Maisons & Cités (Vue d'ensemble MO)



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Maîtrise d'Ouvrage)

✓ Organisation actuelle au sein de Maisons & Cités (MO Réalisations)



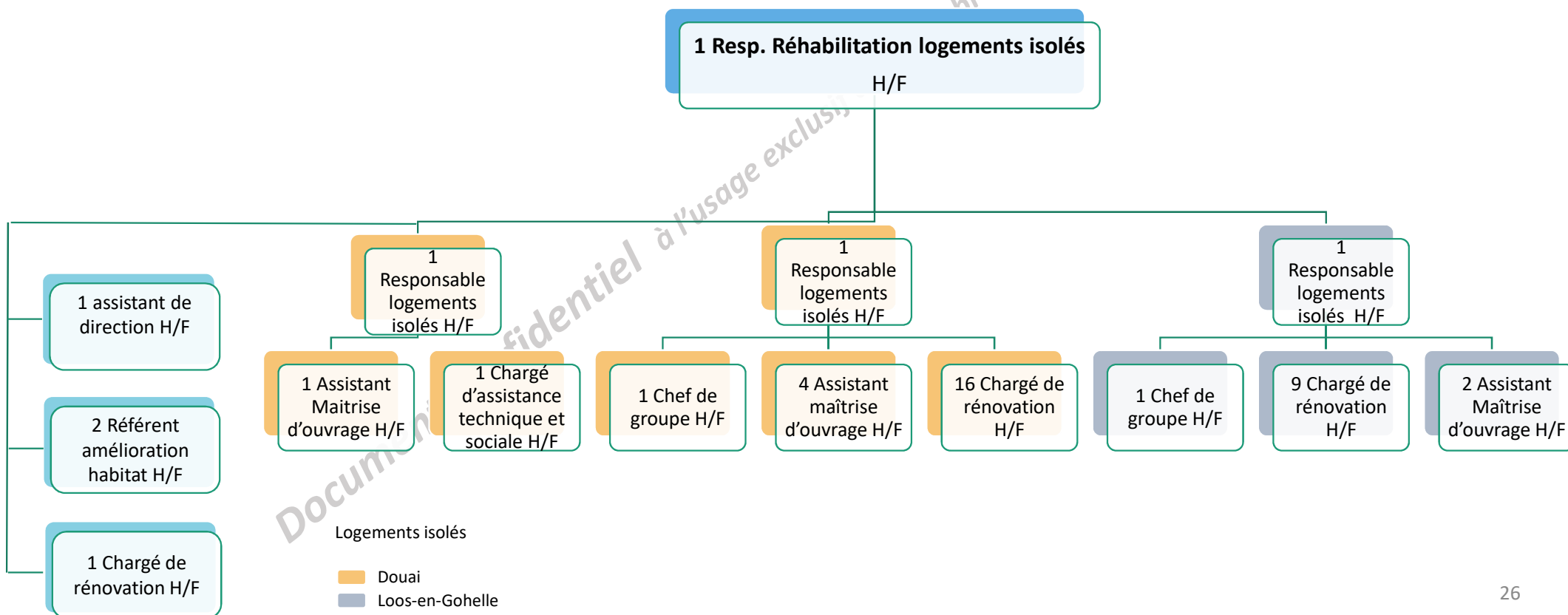
Réalisations

- Hénin
- Lens
- Valenciennes

4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Maîtrise d'Ouvrage)

✓ Organisation actuelle au sein de Maisons & Cités (MO Logements Isolés)

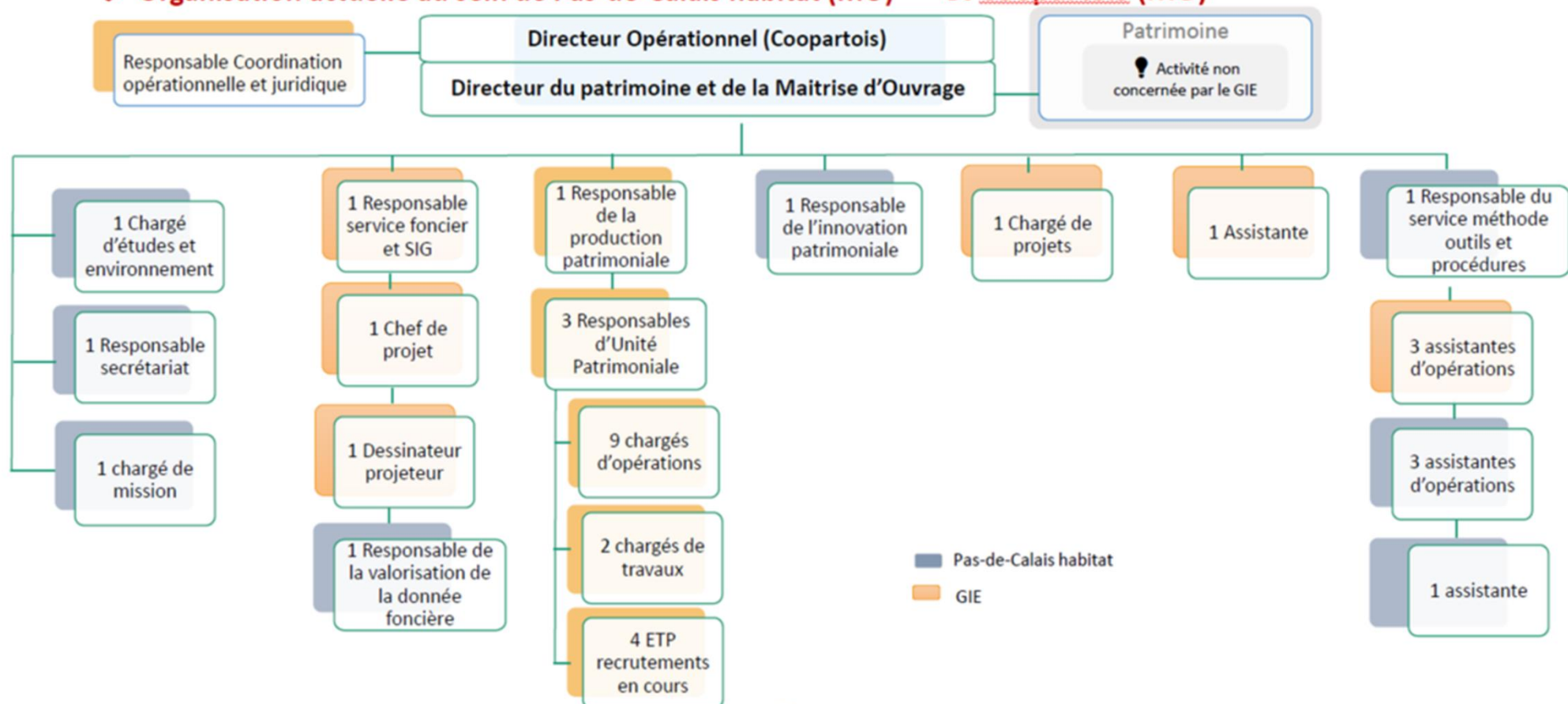


4. L'organisation et le fonctionnement du GIE



4.1. L'organigramme et les effectifs (MO)

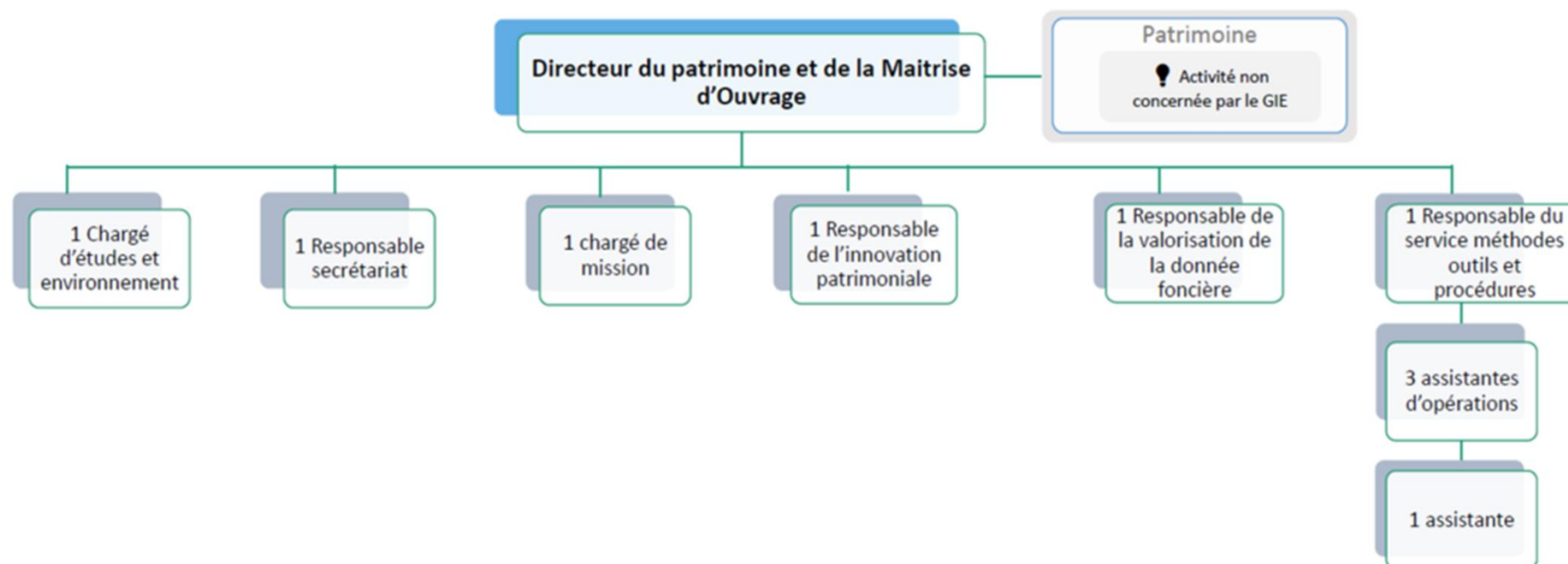
✓ Organisation actuelle au sein de Pas-de-Calais habitat (MO) et Coopartois (MO)



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (MO)

✓ Organisation future au sein de Pas-de-Calais habitat (MO)



PROJET

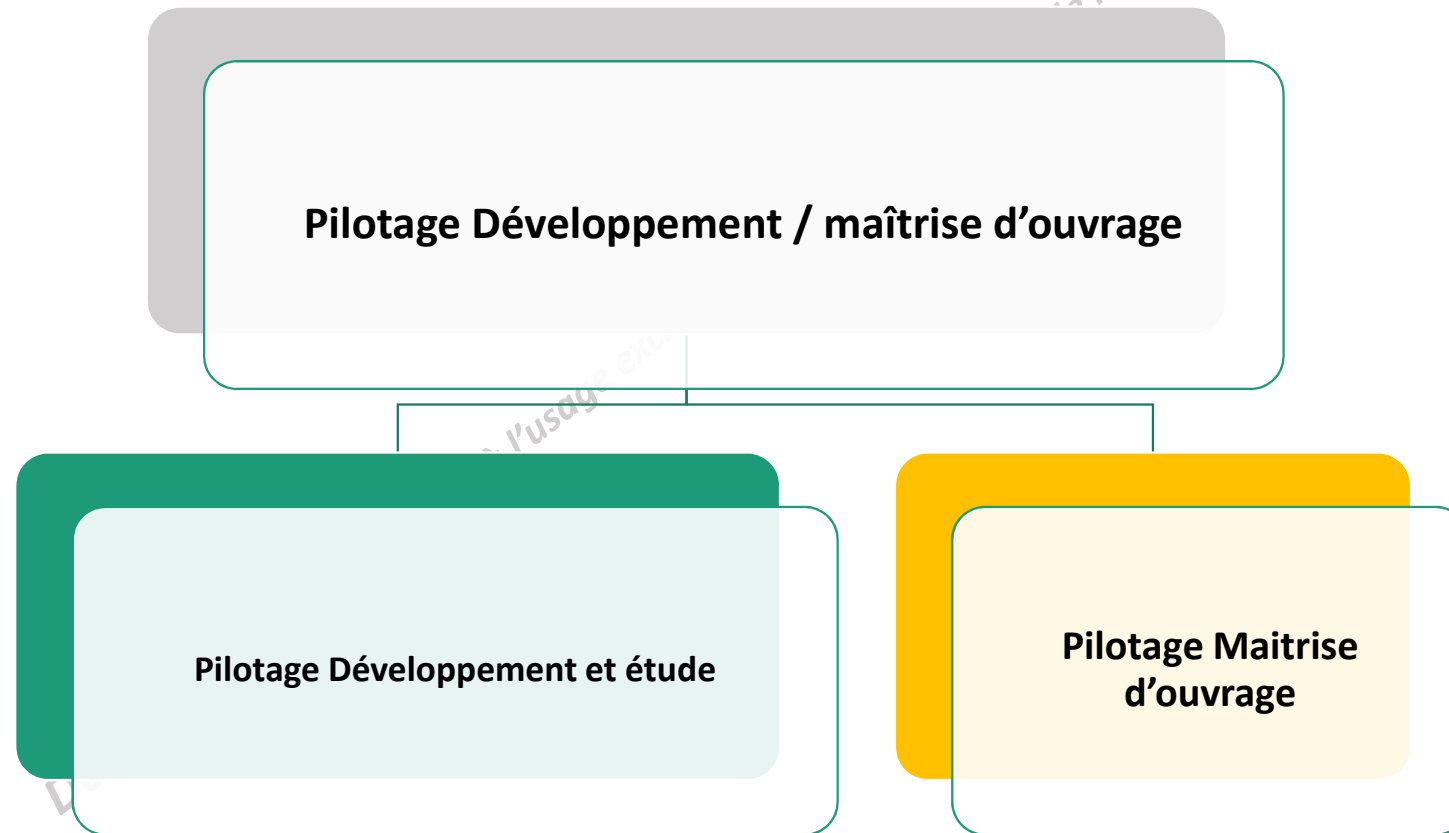
Les organigrammes et les effectifs cibles pour le GIE :
DEVELOPPEMENT / ETUDE / MAITRISE D'OUVRAGE



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Maîtrise d'Ouvrage)

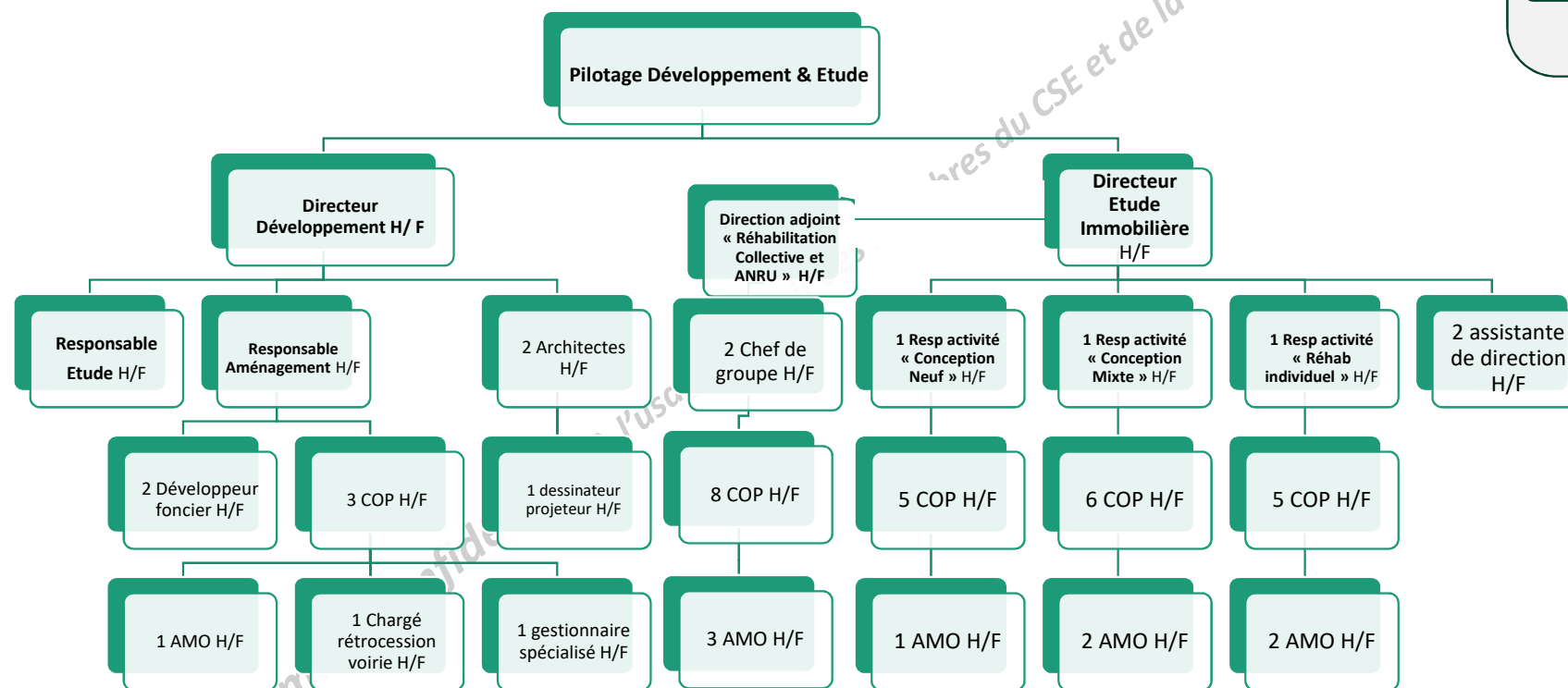
✓ Organisation envisagée au sein du GIE « CORESIA » (Projet)



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Développement et étude)

✓ Organisation envisagée au sein du GIE « CORESIA » (Projet)



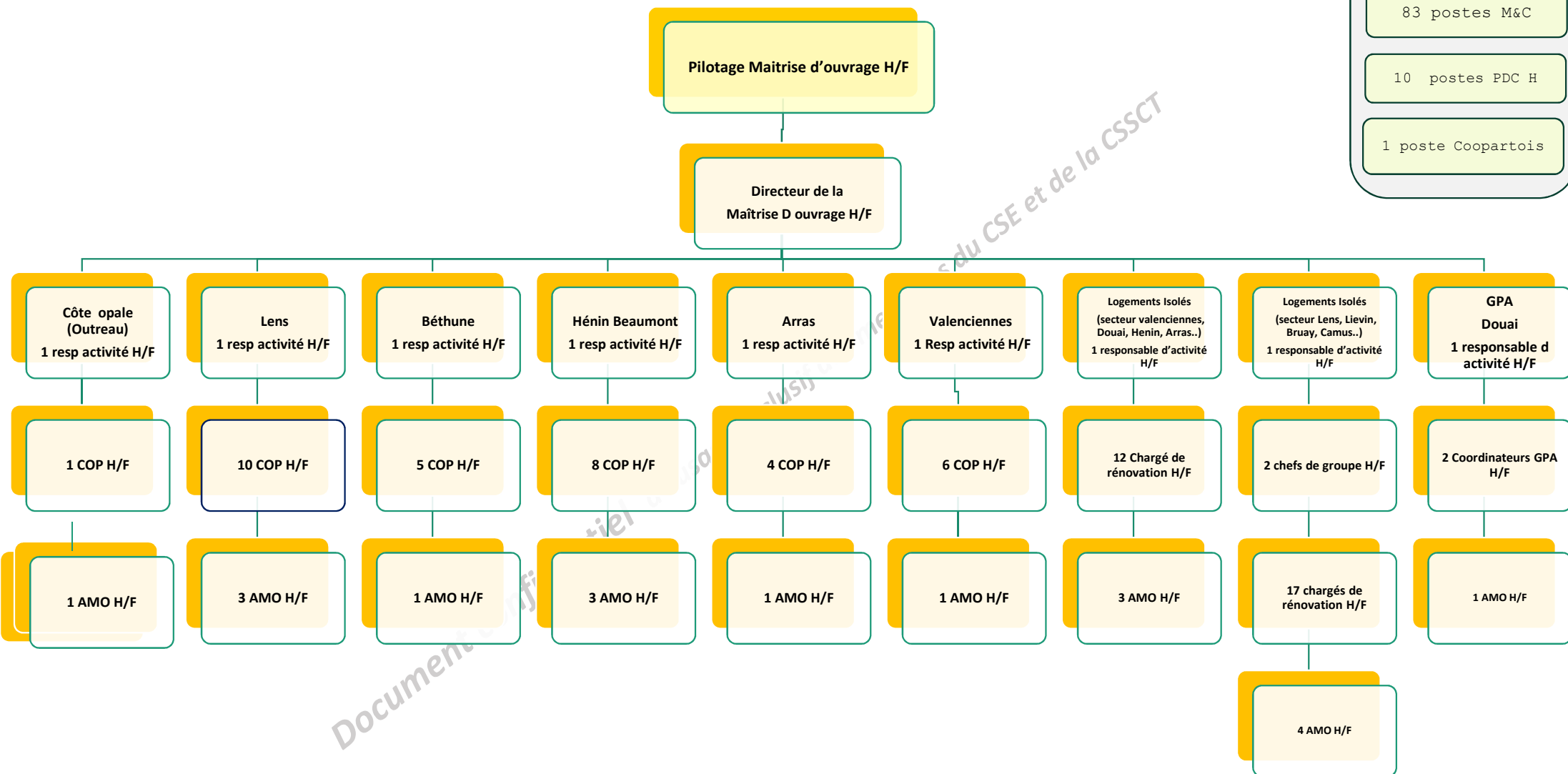
Projet GIE
55Postes

38 postes M&C

17 postes PDC H

4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Maîtrise d'Ouvrage)



Les organigrammes et les effectifs actuels :

VENTES

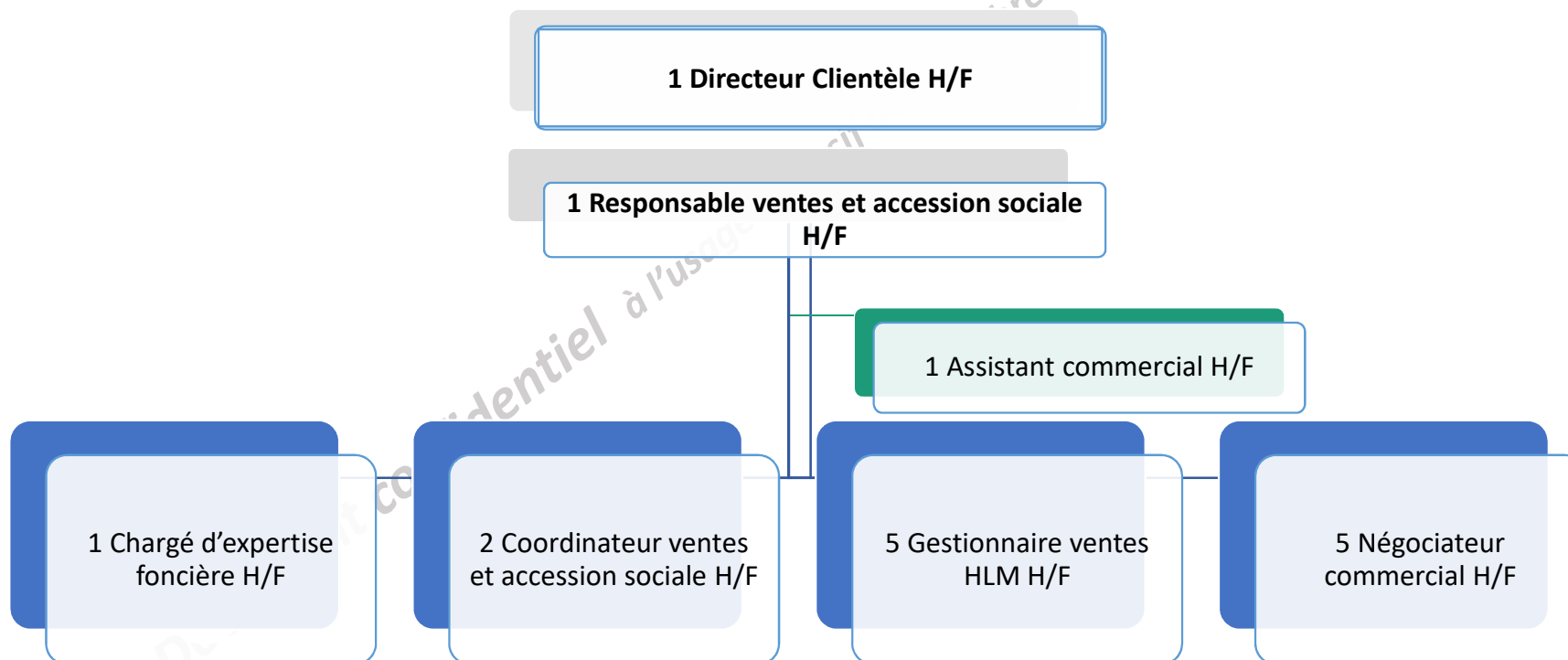


4. L'organisation et le fonctionnement du GIE



4.1. L'organigramme et les effectifs (Ventes)

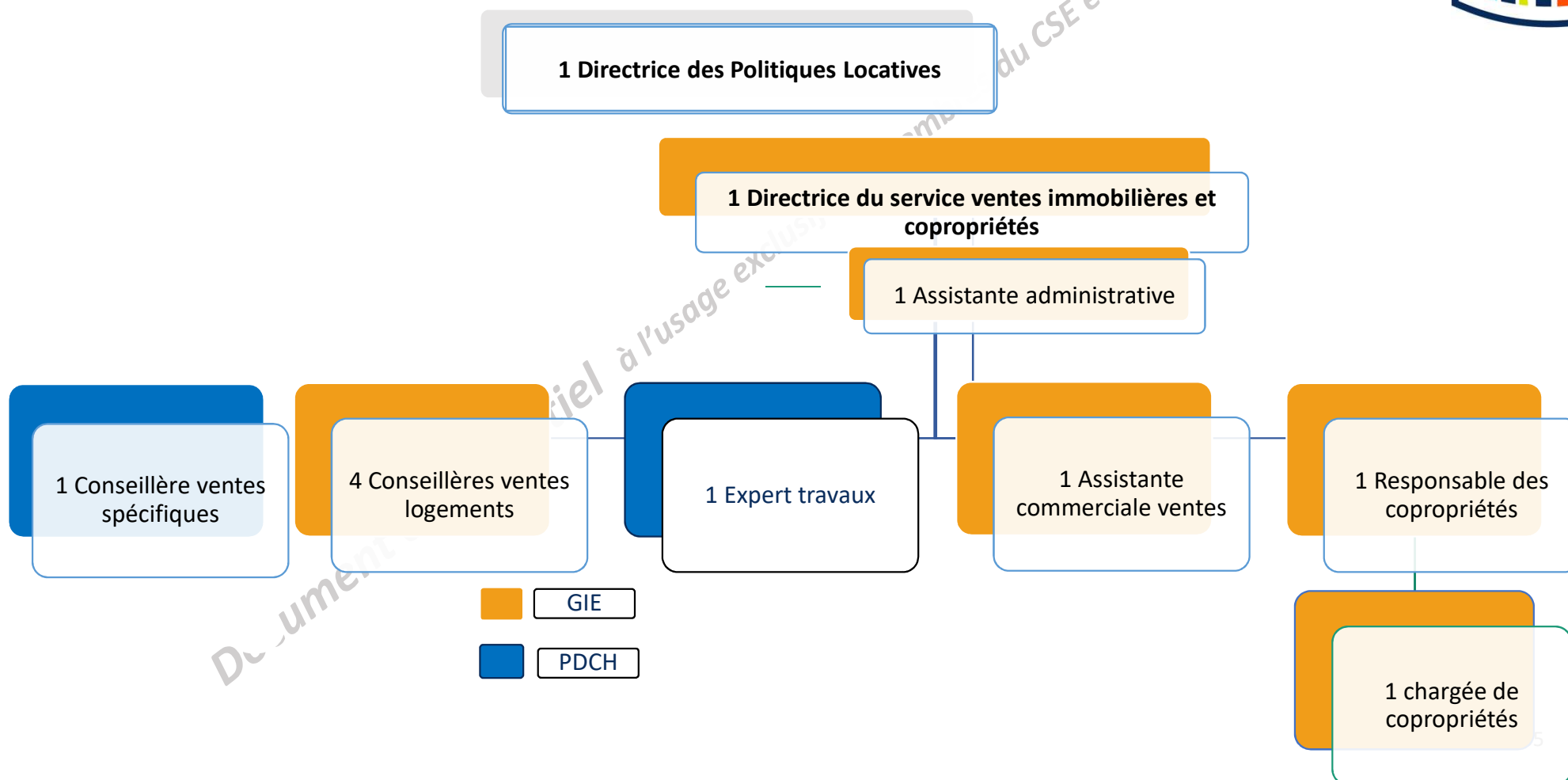
✓ Organisation actuelle au sein de Maisons & Cités



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Ventes)

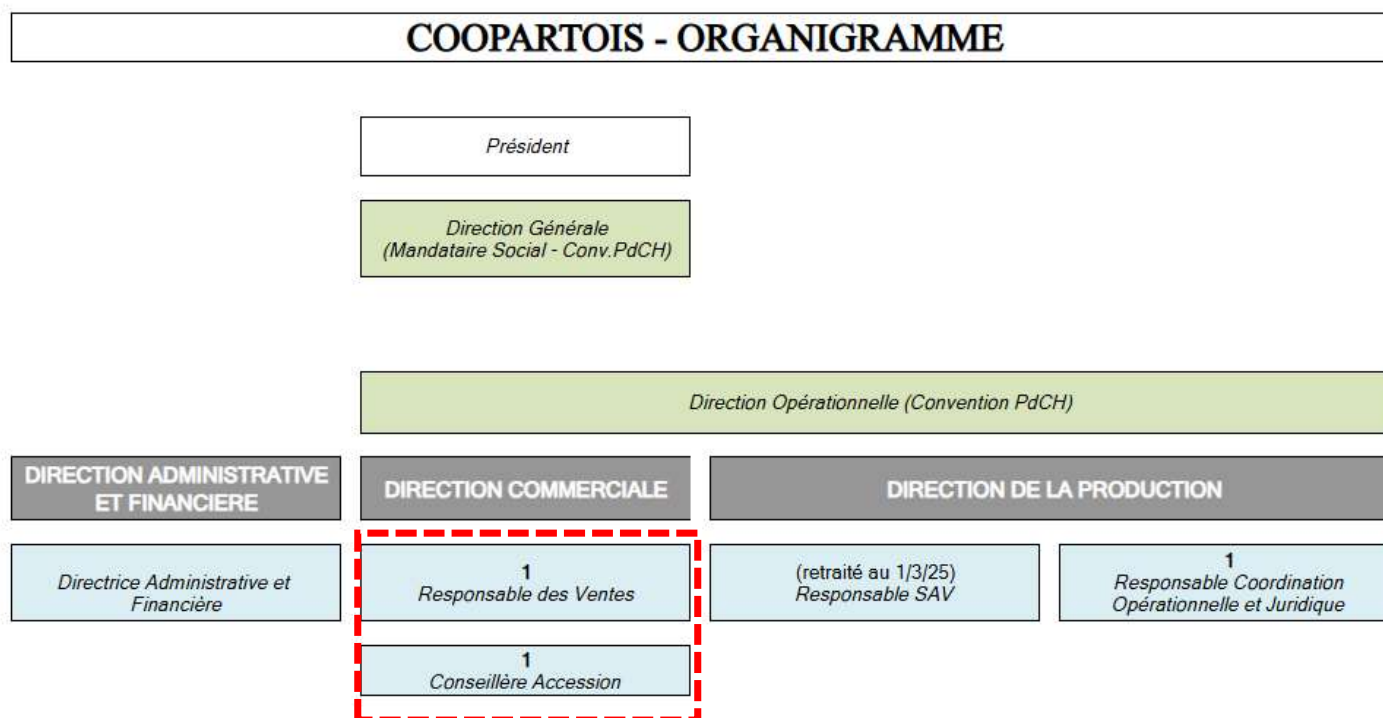
✓ Organisation actuelle au sein de Pas-de-Calais habitat



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs

✓ Organisation actuelle au sein de Coopartois



PROJET

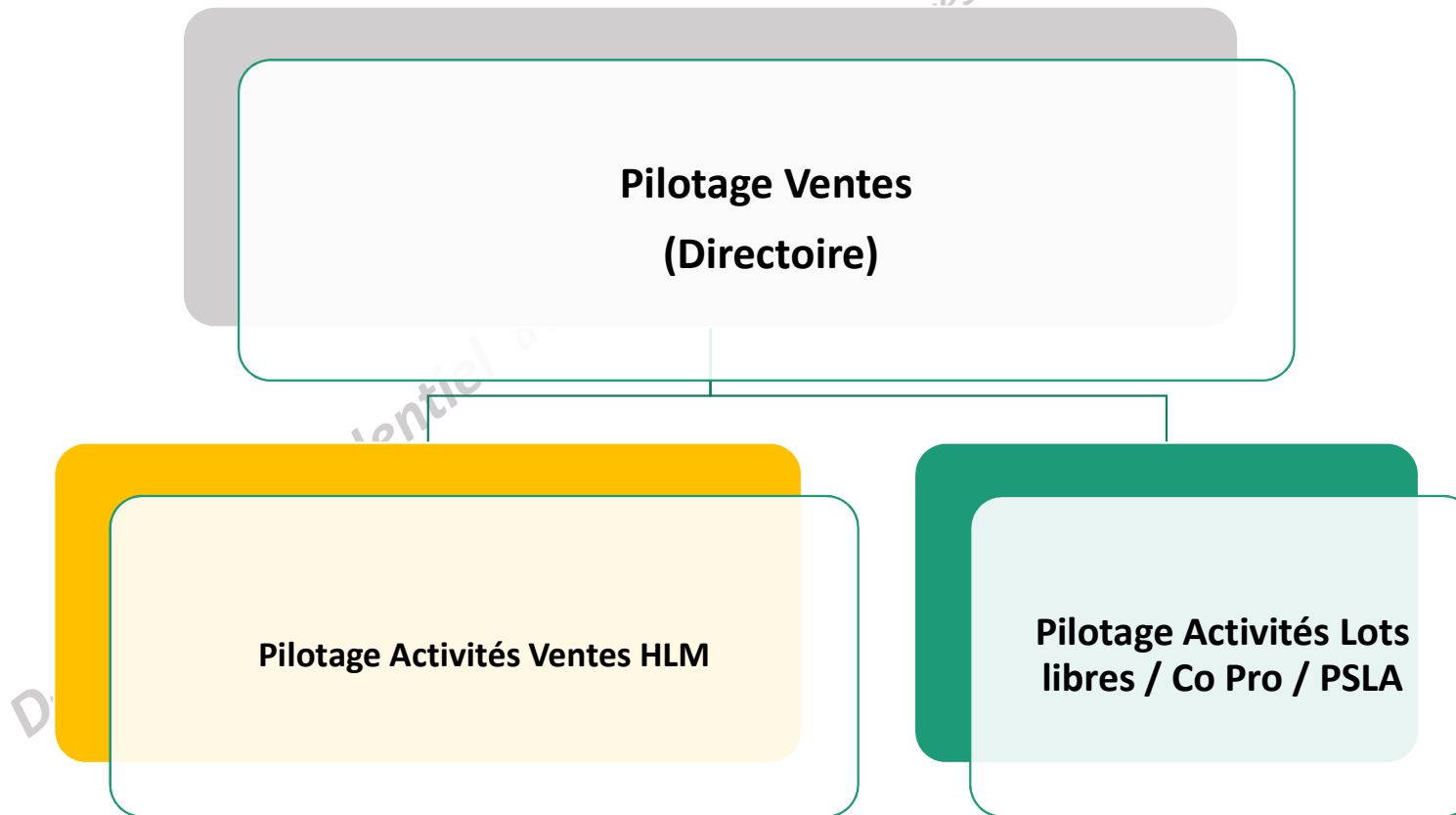
L'organigramme et les effectifs cibles pour le GIE :
VENTES



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Ventes)

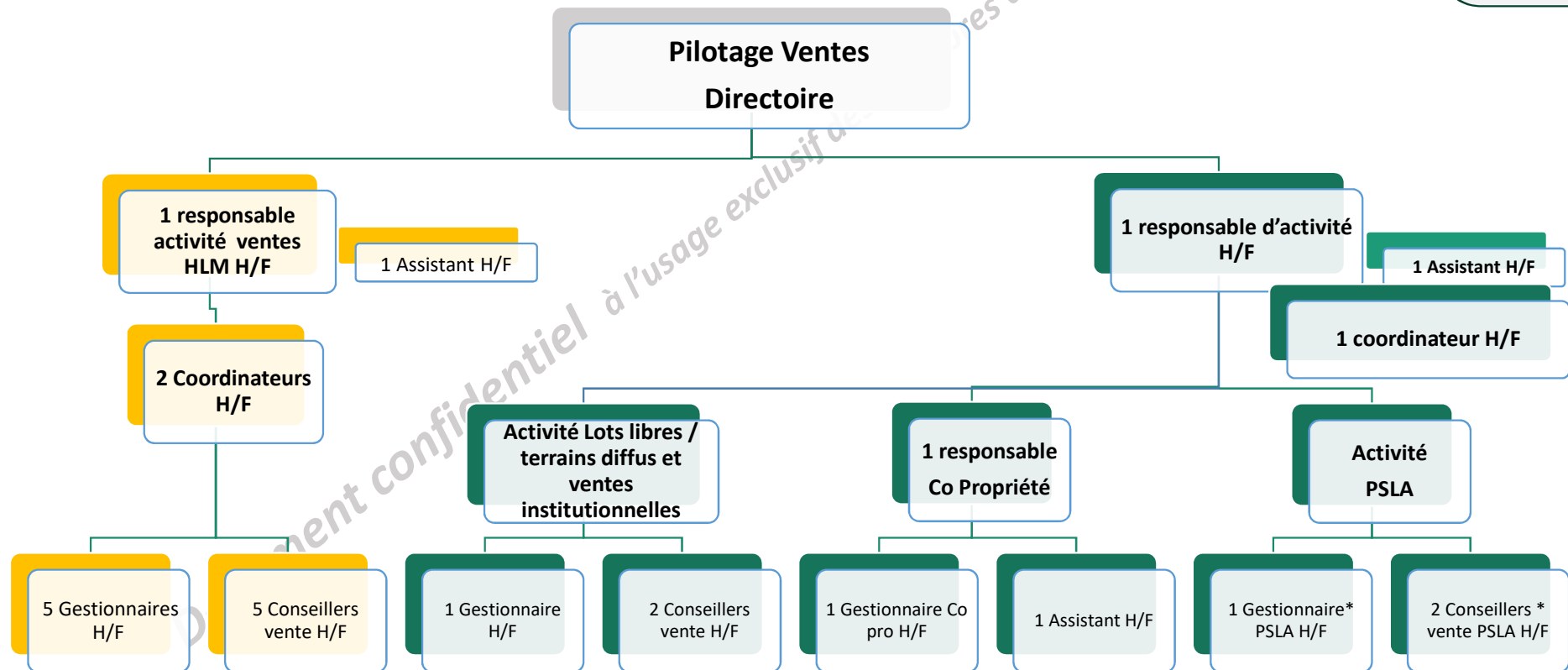
✓ Organisation envisagée au sein du GIE « CORESIA » (Projet)



4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.1. L'organigramme et les effectifs (Ventes)

✓ Organisation envisagée au sein du GIE « CORESIA » (Projet)



Projet GIE

26 Postes

15 postes M&C

9 postes PDC H

2 postes Coopartois *

4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.2. Les lieux de travail

- Les implantations géographiques



Implantation Maitrise
ouvrage



- Outreau
- Lens
- Béthune
- Hénin Beaumont
- Arras
- Valenciennes

Implantation : de

- Douai

Implantation Ventes

- Lens

4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.2. Les lieux de travail

Ville	Adresse	Site
Arras	4 Avenue des Droits de l'Homme	Pas-de Calais Habitat
Béthune	40 Grand Place	Pas-de-Calais Habitat
Douai	196, rue Ludwig Van Beethoven	Maisons & Cités
Hénin Beaumont	79 avenue Nestor Calonne	Maisons & Cités
Lens (Ventes)	Tour Bergson : Rue Pierre Bayle	Pas-de-Calais Habitat
Lens (MO)	207 rue Roger Salengro	Maisons & Cités
Outreau	87 bis Boulevard de la liberté	Pas-de-Calais Habitat
Valenciennes	2, boulevard Watteau	Maisons & Cités

Une visite des locaux pourra être organisée pour les équipes qui le souhaiteraient entre mars et juin 2025.

4. L'organisation et le fonctionnement du GIE

4.3. Le système d'information

- **Principe : Faciliter le quotidien des collaborateurs du GIE**

- ✓ Sur les matériels utilisés

Aucun matériel supplémentaire. L'objectif est de pouvoir gérer les tâches liées au GIE à partir de son poste actuel.

- ✓ Sur les communications relatives aux opérations en cours

Création d'une adresse mail dédiée pour le GIE

- **Des réflexions sont actuellement menées :**

- ✓ Sur les partages de documents

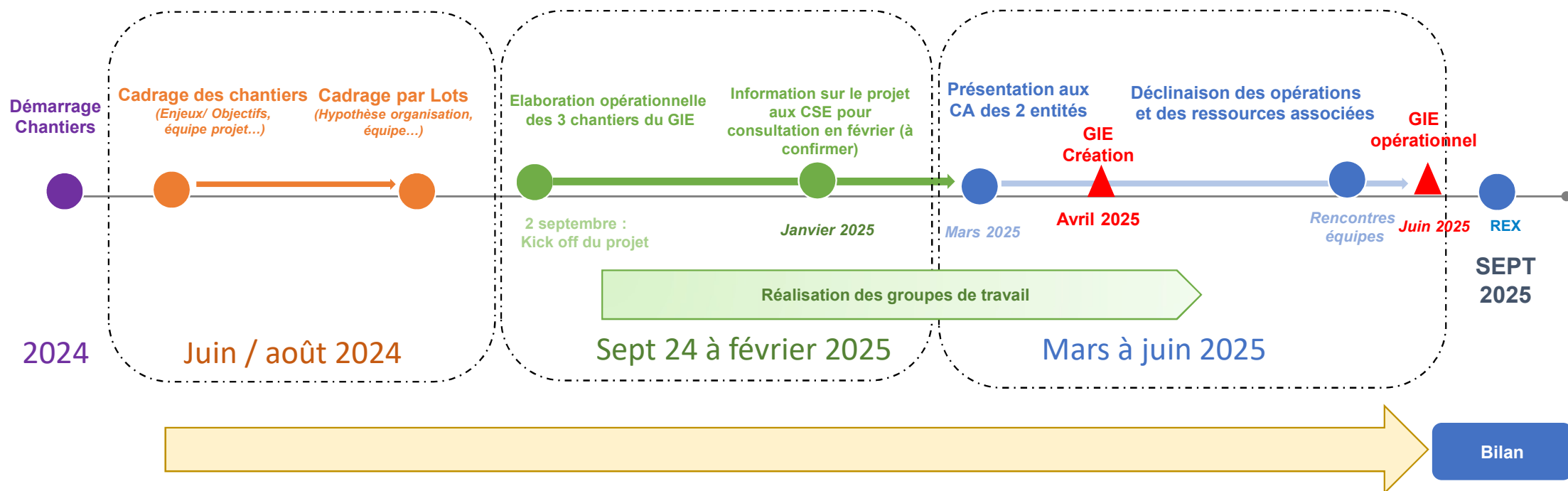
- ✓ Sur les applications pour travailler au sein du GIE

Une cartographie des applications nécessaires est en cours de définition.

5. La mise en œuvre du GIE

5.1. Le planning et le calendrier envisagés

Objectif : un GIE opérationnel au 1 er juillet 2025



5. La mise en œuvre du GIE

5.1. Le planning et le calendrier envisagés

03.02.2025	Information du CSE et de la CSSCT
03.03.2025	Consultation du CSE
14.03.2025	Conseil d'Administration de Pas-de-Calais Habitat
18.03.2025	Conseil d'Administration de Maisons & Cités Accession
21.03.2025	Conseil d'Administration de Maisons & Cités
18.03.2025	Conseil d'Administration de Coopartois
03.02.2025 à l'issue du CSE	Présentation du <u>projet</u> pour information aux équipes <u>sous réserve de la consultation du CSE le 03.03.2025</u>
A compter du 03.02.2025	Entretiens Manager/RH pour les collaborateurs qui le souhaitent
Dès l'accomplissement des formalités administratives liées à la constitution du GIE	Remise des avenants et conventions de mise à disposition
Juin 2025	Séminaire de cohésion pour les équipes du GIE
01.07.2025	Mise en œuvre opérationnelle

5. La mise en œuvre du GIE

5.2. Les conventions de mise à disposition et les propositions d'avenants

- Les salariés mis à disposition du GIE demeurent exclusivement **salariés de leur entreprise d'origine**: Maisons & Cités, Pas-de-Calais Habitat ou Coopartois.
- Le contrat de travail liant le salarié à l'entreprise d'origine n'est ni rompu, ni suspendu.
- Le salarié mis à disposition conserve le **bénéfice de l'ensemble des dispositions conventionnelles de l'entreprise d'origine** et continue d'appartenir au personnel de l'entreprise.
- Les salariés sont **mis à disposition** (par le biais d'une convention de mise à disposition) c'est-à-dire qu'ils reportent opérationnellement, dans leurs activités quotidiennes, à la direction du GIE.
- Un avenant sera remis à chacun des salariés concernés.

5. La mise en œuvre du GIE

5.3. L'accompagnement au changement

- Une réunion d'information se tiendra dans chacune des entités à l'issue du CSE avec les salariés concernés.
- Des entretiens RH et managériaux seront proposés aux collaborateurs qui le souhaitent.
- Une visite des locaux de travail sera organisée pour l'ensemble des collaborateurs concernés.
- Des formations seront mises en œuvre sur les outils, les processus et le métier si nécessaire.
- Un séminaire d'intégration sera organisé courant juin avec l'ensemble des membres du GIE.
- Un suivi sera réalisé au cours de la première année du GIE, afin de s'assurer de la bonne marche de celui-ci avec le cas échéant la mise en place d'actions correctives. Un suivi semestriel sera réalisé en CSE (juillet et décembre 2025).

5. La mise en œuvre du GIE

5.4. Les modalités de travail

- Aucun changement : les règles restent identiques à celles que les collaborateurs connaissent aujourd'hui au sein de leur entreprise d'origine concernant les congés, le temps de travail, la rémunération...
- Les conditions de travail seront identiques à celles d'aujourd'hui au sein des entreprises.
- S'agissant de l'entrée sur les sites, les salariés se conformeront aux dispositions applicables au sein des sites d'accueil. Ils disposeront d'un badge d'accès bâtiment.
- Les représentants du personnel des entreprises d'origine continueront à exercer leur mandat auprès des salariés de leur entreprise d'origine.

5. La mise en œuvre du GIE

5.5. L'impact environnemental

- Le projet en lui-même a notamment pour objectif de réduire notre empreinte énergétique au niveau du parc de logements par la rénovation de l'habitat.
- S'agissant des déplacements, un verdissement de la flotte automobile est déployé.
- Des moyens de réunions par visioconférence sont mis en place sur les différents sites.
- Les salariés concernés conserveront l'organisation du travail des entités, qui favorise le respect des engagements RSE des entreprises.

Annexes

- **Rapport d'activité de Coopartois**
- **Rapport d'activité de Maisons & Cités**
- **Rapport d'activité de Pas-de-Calais Habitat**
- **Projet de contrat constitutif du GIE**
- **Projet de « contrat d'objectifs »**
- **Projet de « convention de mise à disposition »**

Document confidentiel à l'usage exclusif des membres du CSE et de la CSSCT



Merci de votre
attention

