

LE GIE LA META CRÉÉ PAR LMH ET VILOGIA

Vilogia et Lille Métropole Habitat (LMH) ont créé un GIE (Groupement d'Intérêt Économique) autour du renouvellement urbain appelé la META (Mutualisation des Énergies pour Transformer et Aménager). Il existe officiellement depuis le 23 mai 2018, après un an et demi de réflexion et de mise en œuvre. Présidé par Philippe Rémignon, le GIE est composé d'une équipe de 14 personnes. ALTEREA est allé à la rencontre de Christophe Cousin, directeur de la META, pour nous parler des enjeux de ce GIE.



Quelles sont les origines de la META ?

L'idée de créer un regroupement entre LMH et Vilogia était motivée par trois objectifs.

➤ Tout d'abord, les deux organismes possèdent **du patrimoine en commun sur plusieurs sites de renouvellement urbain** que nous avons décidé de regrouper.

➤ Ensuite, l'objectif était que LMH et Vilogia ne soient plus seulement des opérateurs mais aussi **des acteurs du marché immobilier**. Ils détiennent en effet **80% du patrimoine concerné par le projet de renouvellement urbain sur le territoire de la MEL** (Métropole Européenne de Lille).

➤ Enfin, nous voulions créer **une ingénierie dédiée et**

qualifiée sur les questions du renouvellement urbain et pas seulement sur les projets ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain), dans une optique d'optimisation des ressources.

L'approche à la fois patrimoniale et territoriale du renouvellement urbain sera inévitable dans la définition des stratégies de développement des bailleurs. Ces derniers ne pourront plus seulement être des gestionnaires de logements sociaux. Le modèle économique du logement social est en pleine évolution et nous nous adaptions au mieux pour faire face à tous ces changements.

Ce GIE a-t-il été inspiré de la loi ELAN ?

La réflexion de la META s'est faite avant la loi ELAN. Nous ne sommes pas dans une logique de fusion absorption. Elle n'a donc pas orienté nos choix.

Le Nord-Pas-de-Calais est un territoire qui a toujours su échanger. Ses acteurs créent régulièrement des moments d'échanges et de dialogues. Cette logique de regroupement vient plutôt formaliser ces entretiens. Nous avons donné **un corps juridique à des démarches qui existaient déjà**.

Dans le cadre du GIE, c'est

la définition des objectifs qui a changé. On contractualise les choses avec nos propres membres : que fait-on ?, comment le fait-on ?, dans quels délais ?, quels sont les livrables ?. Comme un prestataire d'AMO nous faisons appliquer la commande définie par le bailleur. Nous avons de ce fait une obligation de résultats en tant que GIE à l'inverse d'une association de bailleurs qui n'aurait qu'une obligation de moyens.

Finalement, la META correspond à deux organismes qui ont des politiques et des stratégies différentes mais qui ont un objectif commun. Ainsi, on mutualise les ressources afin de réaliser la commande commune.

Comment définiriez-vous les missions de la META ?

➤ Pour commencer, la META a **une mission d'assistance et de conseil aux bailleurs sur les outils d'aides à la décision et d'analyse stratégique**. Le Conseil d'Administration peut aussi décider des orientations stratégiques qui s'appliquent aux deux bailleurs sur la thématique du renouvellement urbain.

➤ Puis, nous avons un rôle de **pilotage dans la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain**. C'est un axe de mission très particulier.

Chaque bailleur pose sa stratégie. Il détermine des objectifs et arrête des programmes que nous allons piloter par la suite.

Enfin, la troisième et dernière mission de la META est de **construire les outils qui vont permettre que la réalisation des projets se fassent à l'intérieur de chaque organisme HLM.**

Le GIE associe l'ensemble des parties prenantes puisque nous sommes l'interface entre l'état, les bailleurs et les collectivités.

Les bailleurs ont intérêt à s'imposer comme des **acteurs du marché immobilier qui ont une mission de service public.** Il faut prendre en compte les expériences des uns et des autres, les auditer, les analyser et les refabriquer. LMH et Vilogia ont des expériences sur le bail solidaire, sur l'OSF et sur la massification des marchés. Ils ont tous les deux de multiples expériences mais elle sont toujours différentes. Nous avons mutualisé les compétences acquises par les deux structures pour en créer une troisième.

Pourriez-vous nous parler d'un projet en particulier afin d'illustrer les compétences et le rôle de la META ?

Le projet de la Bourgogne est intéressant. **Il a guidé toutes nos réflexions sur le GIE car 50% du quartier appartient à Vilogia et 50% à LMH.** La ville de Tourcoing ambitionnait de démolir 1200 logements sur 3000, de réhabiliter le reste et de reconverter le site industriel. Nous nous sommes mis d'accord, dans un premier temps, pour réaliser 580 démolitions.

Le dossier de présentation, élaboré par la ville, passe en Comité National d'Engagement en décembre 2018. Certains points du dossier n'ayant pas été modifiés comme nous le souhaitions, nous avons demandé au Comité d'ajouter nos corrections au dossier. C'est un des rôles du GIE.

Cette mission est également intéressante dans l'analyse de l'équipe projet, qui est mixte. Cela implique des changements et des évolutions. Chacun a dû apprendre à travailler ensemble, alors que pendant plusieurs années, ils ont travaillé « en concurrence ». De plus, le rôle du chef de projets évolue. Il ne parle plus au nom des bailleurs mais au nom du GIE.

Sur ce projet, un point reste encore à éclaircir. Au départ, Vilogia a mis en place un accord-cadre, nommant les bureaux d'études sur chaque secteur. De son côté, LMH a préféré lancer une mission d'analyse du patrimoine. Aujourd'hui, en tant que GIE, comment devons-nous procéder ? Nous avons deux possibilités. Soit LMH lance son marché en réalisant les mêmes CCTP que Vilogia. Soit le GIE récupère les marchés de Vilogia et intègre LMH par un avenant. Le GIE deviendrait alors maître d'ouvrage des bureaux d'études. Aucune décision n'a encore été prise à ce sujet.

Finalement, le GIE intervient de manière ponctuelle sur un thème, un périmètre et un temps donné.

Quelles sont les ambitions à terme de la META ?

Aujourd'hui, la META ne travaille pas seulement sur des projets de la MEL. Elle intervient aussi **sur des projets en Île-de-France, à Nantes, à Bordeaux ainsi qu'à Marseille.** Par la suite, la META est amenée à avoir d'autres membres que les structures fondatrices du GIE. **Elle a pour volonté de se développer nationalement au 2nd semestre 2019.** Pour le moment, la stratégie du GIE est d'affirmer nos méthodes et nos pratiques pour ensuite se développer sur d'autres territoires auprès des bailleurs avec qui nous travaillons.

La META prévoit également d'agir sur différentes thématiques comme la stratégie d'achat, la gestion des concessionnaires (comment les associer le plus tôt possible dans les opérations de démolition notamment), sur l'économie circulaire, le traitement des logements diffus ou encore l'insertion professionnelle.

*Propos recueillis par
Typhaine Allain, chargée de communication,
et Coline Recher, ingénieure commerciale
chez ALTEREA.*