

* Groupement National
des Organismes Sanitaires et Sociaux
pour l'Aide au Logement

** Union Nationale Interfédérale
des Organismes Privés
Sanitaires et Sociaux

GEPRIF: *les professionnels de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage*

Présidée par Bernard Mariet, Geprif est une société familiale indépendante, spécialisée dans l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, de longue date dans les secteurs médico-social, social et sanitaire : maisons de retraite, établissements pour personnes handicapées, structures de santé ou de réinsertion sociale... Le département Geprif Développement, initié il y a deux ans et développé par Christophe Mariet, s'adresse aux sociétés de promotion et aux investisseurs. Christine Mariet, associée, est responsable ressources humaines et communication de l'ensemble.

Bernard Mariet revient sur la vocation de Geprif, son évolution et ses projets.



Christine

Bernard

Christophe

M² Quel a été le point de départ de Geprif ?

Bernard Mariet : Geprif a été créée en 1990 à l'initiative du Gnessal*, en partenariat avec l'Uniopss**, pour répondre aux besoins immobiliers du secteur associatif et médico-social pour l'hébergement des personnes âgées ou exclues et les établissements pour personnes handicapées. La réalisation d'un projet immobilier, d'une rénovation ou d'une extension nécessite, de par sa complexité et sa technicité, de faire appel souvent à des compétences externes. Depuis ses débuts, Geprif a mené à bien plus de 200 opérations.

M² Pouvez-vous revenir sur ce qui vous a conduit à reprendre Geprif en 2005 ?

B. Mariet : Geprif est aujourd'hui détenue à 100% par une holding familiale, autrement dit, mon épouse et moi-même. Une culture btp-immobilière ancrée dans le social, acquise chez Codelog, Vinci, Bouygues et Eiffage, ainsi que l'expérience de Startim, société d'AMO dédiée à l'hôtellerie que j'ai créée en 1999, m'ont incité à saisir l'opportunité de reprendre Geprif en 2005. Ce challenge me permettait d'élargir le champ d'intervention de notre société devenue la holding de l'ensemble. ...



Hôtel Radisson Toulouse Blagnac - 200 chambres
Spie Immobilier/Belin - Architecte : Cardete & Huet



Centre de soins de suites alcooliques d'Epinau sur Seine
Générale de Santé - Architectes : Lequertier-Adamski

Depuis, l'organisation des moyens dédiés à la santé a considérablement évolué : mise en place des territoires de santé, aides incitatives au maintien à domicile des personnes âgées, création d'établissements adaptés aux différentes formes de handicap... Si le marché de la construction d'Ehpad s'est contracté du fait de la baisse des subventions, notre savoir-faire en matière de rénovation en sites occupés répond parfaitement à la multiplication des besoins pour des établissements obsolètes.

M² Quelles réalisations illustrent ce savoir-faire spécifique ?

B. Mariet : La demande peut se révéler délicate. Ainsi à Montfermeil, pour la Fondation de l'Armée du Salut, nous allons conduire la rénovation d'une maison pour personnes autistes. L'opération se révèle particulièrement complexe tant sur le plan conceptuel qu'en phase de chantier, du fait de la nature des patients susceptibles d'avoir des réactions imprévisibles. Un dispositif

de sécurisation, visant à réduire au maximum les nuisances de bruit et de poussière pendant les travaux, est mis en place. Le chantier va durer cinq ans et nécessite deux années de montage.

A Corneilles-en-Parisis, pour le compte de la Société Philanthropique, nous reconfigurons et reconstruisons un Ehpad avec mutualisation des pavillons autour d'une unité centrale en étoile, sorte de place de village au cœur d'un grand parc. Cette conception procède d'une recherche d'optimisation des coûts d'exploitation. La démolition des bâtiments s'effectue par phase au fur et à mesure de l'avancement d'un chantier de 56 mois qui a préalablement exigé trois ans de préparation et la mise en place des financements. A Saint-Etienne, la rénovation d'un Ehpad de 150 lits s'échelonne sur près de sept ans.

Afin que tout continue à fonctionner harmonieusement, ces réalisations imposent d'étudier minutieusement les flux à préserver quoi qu'il arrive : personnel, patients, visiteurs.



Patrice Lourdez
directeur Immobilier



Hôpital Nord Villeneuve la Garenne - Association de l'Hôpital Nord 92 - Architecte : MNP Vacher

M² Pouvez-vous définir plus concrètement votre activité d'AMO ?

B. Mariet : L'AMO est un métier à fort développement en raison d'une plus grande complexité des opérations. Certains maîtres d'ouvrage font le choix d'externaliser la direction de leur projet et d'autres ressentent le besoin de se sécuriser par des conseils extérieurs.

Une mission d'AMO globale intègre toutes les phases administratives,

un délai sans dossier détaillé, ce qui rend notre intervention d'autant plus nécessaire.

M² Comment êtes-vous venu au logement social ?

B. Mariet : Notre activité dans le monde médico-social nous a mis en contact avec des bailleurs sociaux qui sont souvent parties prenantes. Ceux-ci font appel à l'externalisation pour alléger leurs structures ou compléter leur expertise. Par la



Ehpad 138 places - Corneilles en Parisis- Société Philanthropique - Architecte : MNP Vacher

financières et techniques composant la réalisation du projet. A savoir, l'étude du montage adapté, la définition du programme, la faisabilité, l'aide à la désignation des intervenants, l'obtention des autorisations administratives, la recherche des fi-

« Geprif Développement intéresse les majors de l'immobilier comme les PME de la promotion »

nancements et des subventions, puis le suivi de la réalisation du projet jusqu'à son parfait achèvement.

L'orientation grandissante vers des montages en conception-réalisation nécessite pour les maîtres d'ouvrage d'apprécier la qualité de l'engagement de l'équipe (entrepreneur-maître d'oeuvre) sur un prix et

suite, ces organismes nous ont confié l'AMO de programmes d'habitation. Nous travaillons ainsi avec Polylogis, Logis Transports, CJRP, la Société Anonyme Immobilière du Moulin Vert, France Habitation...

Aujourd'hui, l'activité de Geprif se répartit de manière équilibrée sur quatre marchés :

- Le monde du handicap qui représente 30% de notre activité,
- Les établissements d'hébergement pour personnes âgées, 25 %,
- Le logement social à hauteur de 20 %,
- Les investisseurs et les promoteurs pour lesquels des missions conduites par Geprif Développement ont, depuis deux ans, pris leur essor. Elles s'élèvent déjà à près de 25 % du CA global.



Livraison de 292 logements à Lyon "Confluence" - Bouwfonds Marignan Immobilier - Architectes : Clément Vergely Architectes - Franck Vella HTVS - Vincenzo Amantea

M² Quel est le champ de compétence de Geprif Développement ?

B. Mariet : Nous couvrons un large spectre de missions qui intéressent les majors de l'immobilier comme les PME de la promotion. Nous réalisons des prestations de prise en charge des livraisons de logements aux acquéreurs pour le compte des sociétés de promotion. Le niveau d'exigence requis par les opérateurs du médico-social nous a entraînés à une grande rigueur de suivi des tra-



54 logements Levallois Perret - Sodrim - Architecte : DGM

vaux jusqu'à leur terme. Cette compétence et cette qualité, nous les proposons désormais à des opérateurs tels que Nexity, Vinci Immobilier, Bouwfonds Marignan... pour lesquels nous avons livré plus de 500 logements par an. Nous apportons d'autres services qui vont de la conception d'un projet au pilotage d'une opération dès ses pré-

mices, en passant par les études techniques, de faisabilité, de montage... Nous intervenons à un moment précis de la vie d'un projet ou de bout en bout, au fil des différentes étapes. Notre équipe, mobile et réactive, sait aussi opérer, si besoin, en version "commando". Une telle action peut être demandée pour une mission de dépollution, ou une négociation à mener avec les copropriétaires d'un immeuble voisin, en vue de la fermeture de jours de souffrance. Nous pouvons aussi accompagner un opérateur dans l'étude d'un foncier afin de concevoir et mettre en place des solutions permettant de sécuriser au mieux sa décision. Dans cette hypothèse, nous menons la mission en risque jusqu'à la signature de la promesse de vente. Ce fut le cas avec Sodrim, à Levallois, pour 55 logements en accession, ou avec Sepimo à Vitry sur un programme destiné à La Foncière Logement.

M² Avez-vous toujours une présence en hôtellerie ?

B. Mariet : Geprif Développement est le conseil du groupe Honotel dans le cadre de la revalorisation de son patrimoine et suit actuellement à Marseille la rénovation d'un hôtel. Nous étudions des projets de développement d'hôtels et sommes régulièrement sollicités par des exploitants pour des audits et la mise en œuvre de travaux de remise aux normes, en particulier à Paris.

Une opération atypique, partiellement hôtelière, est celle d'un aménagement sur lequel nous travaillons près de Chambord, sur un terrain de 400 ha. Nous avons suivi le dépôt du permis d'aménager en vue de la revente du projet à un investisseur. Ce programme dont l'architecte est Jean-Michel Wilmotte comprendra un hôtel, 650 maisons, un spa, deux golfs de 18 trous, un haras. L'investissement global est de l'ordre de 750 M€.

M² Comment se déroulent vos missions ?

B. Mariet : Dans le médico-social, nos contrats durent en moyenne quatre à cinq ans, rarement moins de 24 mois. Ils s'échelonnent parfois sur huit ou neuf exercices quand il s'agit "d'opérations à tiroirs" en milieu occupé. Ce mode opératoire a l'intérêt de nous permettre d'appréhender notre plan de charges sur le moyen terme et de lisser l'activité dans le temps. Ainsi, notre objectif de chiffre d'affaires 2012 est quasiment atteint. Celui de 2013 est déjà acquis à 80 % et l'année 2014 à 60%. Certains contrats nous conduisent jusqu'en 2017. Afin de répondre à certains besoins spécifiques de nos clients, nous proposons des éléments de missions d'AMO « à la carte » : étude de faisabilité, mise au point du dossier de permis de construire, recherche du financement, consultation d'entreprises, suivi de chantier... Cela peut également permettre à certains maîtres d'ouvrage, pour faire face aux incertitudes économiques, de limiter leurs engagements financiers.



Christian Allio directeur technique et directeur de Geprif Développement

M² Comment déterminez-vous votre rémunération ?

B. Mariet : Nous raisonnons au forfait et non pas au pourcentage comme nombre de sociétés d'AMO. Nos honoraires sont calculés à partir de la complexité du projet, de la nécessité d'une équipe plus ou moins étoffée, des services demandés et des délais



150 logements Paris 17ème - Vinci Immobilier - Architecte : Agence Fantastic



Hôtel Pullman Royal Casino 114 chambres - Cannes-Mandelieu - SAG - Architecte : Air Architecture



58 logements en accession - Guyancourt - Groupe Gambetta - Architecte : Emmanuel Mourier

prévisionnels. Notre rémunération est indépendante du prix de revient ou des travaux supplémentaires. Ce parti pris garantit notre neutralité. L'ordre de grandeur pour une mission globale peut au final représenter entre 2 et 5% du prix de revient hors foncier.

M² Quels sont les profils d'une équipe Geprif ?

B. Mariet : Nous défendons une vision globale des projets, nécessaire à la compréhension de tous les besoins et à l'élaboration de solutions optimisées. La pluridisciplinarité de l'équipe et la diversité des formations constituent un atout très fort : ingénieur, commercial, universitaire, architecte... Il est, en effet, nécessaire qu'une opération soit non seulement techniquement réalisable et financable mais aussi exploitable sur la base d'un prix de journée compatible avec le marché.

L'un des grands défis à relever est de trouver, chaque fois, des optimisations dans le concept envisagé afin de faciliter l'exploitation pour le personnel et de réduire les coûts. Geprif réunit une vingtaine de col-

« Geprif va implanter des agences régionales en PACA et Rhône-Alpes »

laborateurs organisés en deux pôles :
- le médical et social dirigé par **Patrice Lourdez**, directeur immobilier, ex-responsable au CDR (société de défaillance du Crédit Lyonnais)

- Geprif Développement dirigé par **Christian Allio**, ex-directeur technique de Kaufman & Broad Paris, qui coordonne la direction technique de l'ensemble.

A chaque mission, nous identifions les difficultés afin de mettre en place un team dédié, composé de cinq collaborateurs en moyenne, les plus adaptés à la situation.

M² Pouvez-vous évoquer l'activité de formation de vos services ?

B. Mariet : Quand nous avons repris Geprif, nous avons conclu un contrat moral avec l'Uniopss, nous engageant à sensibiliser le monde associatif aux difficultés de montage d'une opération immobilière. Des formations sont dispensées, sur une base mensuelle, au sein de l'Uniopss. Nous interve-



70 logements sociaux - Choisy le Roi - CJRP - Architecte : ASA

nons également dans d'autres organismes : Comundi, filiale de Direction(s), le magazine du médico-social, l'Unapei et la Fegapei, fédérations d'associations représentatives du handicap.

Ces formations sont, pour nos cadres, très enrichissantes par les échanges qu'elles suscitent. Elles nous confrontent en permanence aux problématiques terrain et stimulent de nouveaux axes de réflexion. Elles sont aussi l'occasion d'aborder des porteurs de projets.

M² Quelles sont les ambitions de Geprif pour les années à venir ?

B. Mariet : Depuis 2005, Geprif connaît une croissance de 30% l'an en moyenne. Compte tenu du contexte économique, l'objectif pour 2012 est de l'ordre de 20%.

Le développement en cours s'opère principalement avec des bailleurs sociaux porteurs de projets et des sociétés de promotion. Appuyé sur l'expé-

rience acquise dans le monde social et médical, Geprif Développement est en effet le fer de lance de notre expansion.

L'objectif est de devenir, à l'horizon 2015, un acteur national incontournable. Cette perspective passe par l'implantation d'agences régionales. Une telle dynamique nous conduira à doubler les effectifs, autrement dit à at-

teindre une quarantaine de personnes. Les deux priorités portent sur les régions Rhône-Alpes et Marseille PACA. Nous avons également des projets en Languedoc. Le Nord continuera, pour sa part, à être géré de Paris.

La neutralité inhérente à notre indépendance, que nous souhaitons préserver, ainsi que la rigueur apportée à la gestion des opérations sont au premier rang de nos atouts.

Nous souhaitons aussi enrichir nos prestations en nous adossant des compétences complémentaires juridiques et fiscales. Au delà de cette perspective, nous envisageons d'augmenter nos fonds propres afin d'intervenir sous la forme de CPI et de copromotion. ■

38, rue de Villiers - 92532 Levallois Perret Cdx
Tél : 01 41 34 03 20 - Fax : 01 41 34 03 29
www.geprif.fr