



**Pas-de-Calais**  
*Mon* Département

**RAPPORT D'ACTIVITÉ  
DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS  
ET ORGANISMES ASSOCIÉS  
(EPOA)  
PAS-DE-CALAIS HABITAT**

Pas-de-Calais  
habitat

**ANNÉE  
2021**





## Editorial

# du Président du Conseil départemental du Pas-de-Calais

Au service des territoires et de ses habitants, le Département et les Etablissements Publics et Organismes Associés (EPOA) se mobilisent quotidiennement afin de mettre en œuvre un service public de qualité auprès des usagers dans une volonté de proximité et de développement des territoires.

Cela se traduit d'abord par un budget global d'1,79 milliard en 2021 qui conforte la présence des services publics sur l'ensemble du territoire en maintenant les politiques publiques départementales, obligatoires et volontaristes.

Cela se traduit également dans un dialogue permanent avec l'ensemble des partenaires, au niveau départemental et dans les territoires.

La présentation du rapport d'activité des EPOA est l'occasion de valoriser et de saluer les actions qu'ils mènent tout au long de l'année,

En 2021, l'ensemble des Etablissements Publics et Organismes Associés ont encore été particulièrement impactés par la crise sanitaire et ses nombreuses conséquences, chacun dans leur domaine, qu'il s'agisse d'action sanitaire, médico-sociale, de culture, de sport, de tourisme...

Pour autant, par leur professionnalisme et leur engagement, et grâce au soutien actif du Département, ces EPOA ont su s'adapter, pour pallier les difficultés et accompagner au mieux les populations au quotidien, dans une relation de proximité et de solidarité maintenue auprès de nos concitoyens.

Tout au long de cette période difficile, les EPOA et le Département ont démontré combien les liens de collaboration étroits et constants sont une condition essentielle d'une action publique locale efficace et agile, plus que jamais nécessaire dans les périodes d'incertitude.

Ces liens partenariaux étroits seront des points d'appui essentiels pour une pleine implication des EPOA dans la démarche d'élaboration du nouveau projet de mandat en 2022. « Construisons ensemble notre Pas-de-Calais ».

**Jean-Claude LEROY**

Président du Conseil départemental du Pas-de-Calais



## Editorial

### du Président de Pas-de-Calais habitat

La crise sanitaire que nous avons connue au cours des derniers mois s'éloigne à peine que nous voyons déjà se profiler celle liée aux difficultés économiques et sociales. L'inflation, la hausse du prix du carburant et du gaz sont subies par l'ensemble des citoyens et touchent de plein fouet les 80 367 locataires que compte l'Office à ce jour. Certains d'entre eux, déjà fragilisés risquent de basculer dans la précarité. Nous leur devons toute notre attention et devons à ce titre mobiliser les aides et accompagnements auprès des Institutions dont c'est la mission première. Plus que jamais, il nous faut, avec nos partenaires, loger, accompagner et protéger les résidents.

Consécutivement aux élections départementales, le Conseil d'administration a été renouvelé en septembre 2021 et a désigné à l'unanimité son Président. Son Bureau a également été formé ainsi que les traditionnelles « commissions d'attribution des logements », la « commission d'appel d'offres » et la « commission des procédures adaptées ». Parallèlement, les commissions thématiques ont été constituées : la commission des « finances », la « commission patrimoniale » et la commission « qualité de vie des locataires » sont traditionnelles.

Deux instances sont venues compléter le dispositif existant : la commission « accompagnement social des locataires » et la commission « habitat et stratégie ». Il est impératif de nous outiller pour pouvoir répondre au mieux aux enjeux qui sont face à nous.

Chaque jour, l'Office gère le quotidien pouvant compter sur l'engagement de ses 824 salariés qui portent les valeurs de l'entreprise et mettent en œuvre les grandes orientations décidées par le Conseil d'administration. En 2021, ils ont, entre autres, engagé le long travail de la reconquête des espaces extérieurs qui sont un élément à part entière de notre patrimoine. Ils ont également accompagné la réinscription du patrimoine bâti dans une perspective de long terme au travers d'un vaste plan de réhabilitation, énergétique en particulier tout en renouvelant le marché du chauffage ; celui du contrat multiservices a été totalement repensé pour mieux répondre aux besoins exprimés par les locataires.

Les collaborateurs, emmenés par le directeur général et les membres du comité de direction générale, sont acteurs du changement. C'est à cette condition que les chantiers qui nous attendent peuvent être menés à leur terme : accompagner les locataires lorsqu'ils sont dans le logement, les soutenir par le logement au travers notamment de la formation, de l'insertion et donc de l'emploi.

De vastes chantiers sont engagés aujourd'hui. Ils se poursuivront dans le cadre du projet stratégique de l'Office qui va guider son action jusqu'en 2027. Nos valeurs nous portent, notre engagement est fort parce qu'avoir un toit est un droit. Chez Pas-de-Calais habitat, administrateurs et salariés, nous défendons le logement social.

**Jean-Louis COTTIGNY**

Président de Pas-de-Calais habitat

# MISSIONS ET ACTIONS MENÉES

## RETOUR SUR LES 90 ANS DE PAS-DE-CALAIS HABITAT

En 2021, Pas-de-Calais habitat a fêté ses 90 ans aux côtés des collectivités, au service des habitants.



9 décennies passées à construire des logements à travers le département du Pas-de-Calais, 9 décennies qui auront vu passer plusieurs générations de locataires. Tout au long de l'année, une réflexion large sur les enjeux d'aujourd'hui et de demain a été menée, afin de permettre à l'Office de continuer à remplir pleinement son rôle de bailleur social. Une étude exhaustive du patrimoine a été réalisée, permettant de disposer d'un Plan Stratégique de Patrimoine.

Sur cette base, l'Office prendra de manière objectivée les décisions sur les chantiers à mener : maintien, amélioration, déconstruction. Cet anniversaire a également été l'occasion de mettre en lumière des histoires de vie, de saluer le travail quotidien des nombreux collaborateurs d'hier et d'aujourd'hui et de rendre hommage aux précédents administrateurs, qui ont accompagné l'évolution de Pas-de-Calais habitat. C'est en réaffirmant nos valeurs que nous avons ainsi soufflé nos 90 bougies.

## UNE NOUVELLE GOUVERNANCE

Le Conseil d'administration de l'Office a été renouvelé le 8 septembre 2021. La première rencontre des 27 administrateurs de Pas-de-Calais habitat a été marquée par la réélection à l'unanimité de Jean-Louis Cottigny dans sa fonction de Président, qui s'était exprimé en séance : « Le mandat qui s'ouvre aujourd'hui s'inscrit dans la continuité des travaux menés depuis le début de l'année 2020 : l'arrêt des expulsions liées à la grande pauvreté, le Plan Stratégique de Patrimoine, le développement du logement social dans les territoires ruraux, la reconquête des espaces extérieurs ou encore le développement de notre politique d'insertion, pour ne citer que ceux-ci ». Le Conseil a également désigné les administrateurs siégeant dans les différentes instances que sont les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), la commission d'appel d'offre, la commission des procédures adaptées. Cinq commissions thématiques ont également été mises en place. Il s'agit de la

commission qualité de vie et de la commission des finances, qui existaient dans la précédente mandature.

Les commissions accompagnement social des locataires et habitat et stratégie, nouvellement créées, viennent compléter les besoins. Toutes traitent de sujets qui enrichissent les échanges et les débats des réunions du Conseil d'administration. Leurs travaux nourrissent le projet politique de l'Office, qui fixera pour les 7 prochaines années des objectifs ambitieux aux collaborateurs de Pas-de-Calais habitat afin de répondre pleinement aux besoins des habitants et des territoires.



**En chiffres :** en 2021, le Conseil d'administration s'est réuni 7 fois, le Bureau 9 fois et 289 délibérations ont été votées.

## LA CONVENTION CADRE 2021-2023

En tant qu'office public départemental, Pas-de-Calais habitat assure un rôle social afin de garantir une offre locative accessible aux familles les plus modestes, avec une présence effective sur tout le territoire départemental.

Le Département du Pas-de-Calais a souhaité renforcer le partenariat avec Pas-de-Calais habitat, concrétisé le 10 septembre 2021 par la signature d'une convention cadre aux objectifs suivants :

- ◆ formaliser les enjeux et le cadre du partenariat existant ;
- ◆ préciser les champs d'action sur lesquels Pas-de-Calais habitat et le Département sont partenaires ;
- ◆ définir des champs de coopération nouveaux en matière d'action sociale, d'habitat et d'aménagement.

2 grands objectifs stratégiques ont été définis :

1 - **Améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants**, en accélérant la rénovation énergétique du parc existant, en contribuant à la qualité des services dans les « quartiers politiques de la ville », en développant de nouveaux usages dans les espaces extérieurs, en soutenant le développement de l'habitat social dans les bourgs et les villages, en valorisant et mobilisant ensemble les ressources de l'économie sociale et solidaire.

2 - **Soutenir l'accès et le maintien dans un logement adapté et favoriser l'inclusion durable** en créant les conditions d'un renforcement du dialogue et des collabora-

tions sur des champs d'action communs comme la prévention des expulsions locatives, l'inclusion durable par le logement, l'insertion sociale et professionnelle, la mise en œuvre du « Logement d'abord », la lutte contre la précarité énergétique, le soutien aux parcours résidentiels des personnes âgées ou en situation de handicap (notamment de handicap psychique), des jeunes (notamment des jeunes sortant de l'ASE), des gens du voyage et des victimes de violences.

## LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2021

### Le 5 janvier 2021

#### La signature du protocole d'accord partenarial entre Pas-de-Calais habitat et le centre social Chico Mendès à Beaurains

Pas-de-Calais habitat et la mairie de Beaurains ont confirmé leur volonté de travailler ensemble en officialisant leur partenariat pour l'aménagement d'un espace d'accueil connecté et l'accompagnement à la création de projets et de services. Face à la prépondérance du numérique, l'expérimentation « centres sociaux connectés » a été mise en place par les 7 centres sociaux de l'Arrageois, en partenariat avec la fédération des centres sociaux du Nord Pas-de-Calais, la CUA, la Région Hauts-de-France, l'Union européenne, la CAF et le Département du Pas-de-Calais.

Grâce à cet espace, Pas-de-Calais habitat propose de co-construire avec les habitants un lieu de ressources et de développer de nouveaux services à la personne, des services pour les habitants du quartier, par les habitants du quartier.

### Le 17 mars 2021

#### La démolition de 3 bâtiments du quartier de la Tour du Renard à Outreau

Dans le cadre du NPNRU, Pas-de-Calais habitat déconstruit 287 logements répartis sur 7 bâtiments. Avec ces démolitions échelonnées en 3 phases successives sur 7 îlots jusqu'en 2024, c'est tout un quartier qui se réinvente. Le 17 mars 2021, le premier coup de pelle était donné sur les 119 logements des immeubles Alouettes, Fauvettes et Rossignols. Cette première phase s'est achevée en septembre 2021.

Sur site, 85 logements seront reconstruits dont 38 logements locatifs et 47 maisons en accession sociale à la propriété. Les enjeux du projet de la reconstruction sont multiples :

- ◆ proposer une offre locative sur le site et sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais ;
- ◆ apporter une qualité de logements renouvelée, économes en énergie ;
- ◆ valoriser l'environnement immédiat par une végétalisation du site.



### **Le coût de cette opération s'élève à 38 M€ dont :**

Pas-de-Calais habitat : 14,91 M€  
ANRU : 9,67 M€  
Promoteur : 7,28 M€  
La ville d'Outreau : 3,66 M€  
La Région Hauts-de-France : 1,55 M€  
La CAB : 33 000 €  
Valorisation foncière : 925 000 €

### **Le 25 mars 2021**

#### **Signature d'une convention facilitant l'accès au logement social des femmes victimes de violences**

Sous l'impulsion de l'Union Régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France (URH), une convention de partenariat avec la Fédération Nationale Solidarité Femmes (FNSF) a été signée. Pas-de-Calais habitat et 16 autres bailleurs sociaux de la région s'engagent ainsi à faciliter l'accès au logement social des femmes victimes de violences conjugales ou familiales. Ce partenariat vise notamment à mettre à disposition des logements sur la plateforme numérique Pass'Logement @ Solidarité Femmes, en complément des 75 relogements prévus par an sur une durée de 3 ans. De plus, les conseillers sociaux, gardiens ou encore conseillers clientèle, qui sont les plus à même d'intervenir dès les premiers signes de violences constatés, seront formés au repérage de ce type de situation.

### **Le 27 avril**

#### **A Rinxent, la livraison de 16 maisons individuelles**

Le lotissement, situé rue Roger Salengro sur une parcelle de 10 050 m<sup>2</sup>, a été conçu par le cabinet Paral'Ax architecture et construit par la société SCCV Cœur de Vie. Cette opération comporte 8 logements T3 de plain-pied, 6 T4 et 2 T3 en intermédiaires. Tous les équipements de confort ont été prévus : une chaudière individuelle gaz, des panneaux photovoltaïques, un thermostat d'ambiance, une baignoire ou une douche à l'italienne. Les logements bénéficient d'un carport, d'un local de rangement extérieur et d'une place de stationnement.

**Le coût de cette opération s'élève à 2 335 956,81 € HT.**

### **Le 6 mai**

#### **Coup d'envoi d'un cycle de formation sur la connaissance des arbres et arbustes indigènes des Hauts-de-France**



Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et de sa stratégie de re-

conquête des espaces extérieurs, l'Office a inventorié son patrimoine végétal (de l'ordre de 6 000 arbres) pour travailler à sa valorisation. Au préalable, un cycle de formation a été dispensé aux gardiens et aux Responsables Point Service par le Conservatoire Botanique National de Bailleul, visant à identifier les différentes variétés d'arbres.

### **Le 19 mai**

#### **La démolition du 7 Chochoy de la résidence Saint-Michel à Arras**

La métamorphose de la résidence Saint-Michel se poursuit avec la démolition du bâtiment 7 Chochoy, permettant d'ouvrir le quartier. Le procédé innovant de démolition (robots qui "grignotent" étage par étage), d'une durée de 7 semaines, a permis aux habitants des bâtiments accolés de demeurer dans leur logement en toute sécurité. Ce remodelage architectural s'est accompagné d'une réhabilitation thermique de l'enveloppe, permettant un passage d'une étiquette énergétique D à B. Les travaux se poursuivent avec création d'espaces végétalisés, transformation des entrées, parties communes et logements.

### **Le 21 mai**

#### **Inauguration de la Tour des Saules à Avion**

Au lendemain de l'incendie, survenu dans la nuit du 23 au 24 avril 2020, le bilan matériel était très lourd : le feu avait entièrement ravagé les cages d'escaliers du 6<sup>e</sup> au 12<sup>e</sup> étage. Une cinquantaine de personnes ont ainsi été contraintes d'évacuer et ont dû être relogées, en plein confinement. Un an après ce sinistre, les portes coupe-feu et le système de désenfumage ont été remplacés, l'électricité des cages d'escaliers et leurs fenêtres également, les revêtements de sol et les rampes refaits à neuf. Tous les couloirs, ont aussi été repeints. Enfin, l'entrée de la résidence et les couloirs des premiers étages ont été refaits à neuf. Lors de l'inauguration le 21 mai 2021, un hommage a notamment été rendu aux gardiens intervenus le soir du sinistre.

### **Le 25 mai**

#### **La signature d'une convention avec le lycée professionnel Salvatore Allende**

Pas-de-Calais habitat et le lycée professionnel Salvador Allende de Béthune ont signé une convention de partenariat permettant à l'Office de confier des travaux aux apprentis du lycée afin de mettre en pratique les enseignements reçus dans le cadre de leur formation en CAP et BAC Pro. Les ouvrages (menuiserie bois et métallerie) sont préparés dans les ateliers du lycée puis posés par les élèves dans les résidences de Pas-de-Calais habitat, sous le contrôle des enseignants. L'intérêt pédagogique est évident : respect du travail de l'autre, de la commande du client et des délais d'exécution. Ces chantiers constituent pour les jeunes une expérience pro-

fessionnelle à valoriser auprès des artisans et des entreprises.

En 2021, 3,9 M€ de commande publique ont été dédiés à l'insertion, soit 304 296 heures d'insertion.

### **Le 17 juin**

#### **À Ferques, la livraison de 10 nouvelles maisons**

La rue Élisée Clais abrite 10 locataires nouvellement installés dans des maisons contemporaines de plain-pied de type 3. Situés dans le centre du village, ces logements sont à proximité immédiate des commerces et des commodités. Ils sont dotés d'équipements destinés aux personnes âgées : douche à l'italienne, barres de maintien, volets roulants électriques. Un jardin privatif et un cellier extérieur sont attenants aux maisons. Le quartier bénéficie également de deux parkings et de containers enterrés pour le tri des déchets ménagers. Cette réalisation a été conçue par Paral'Ax Architecture.

**Le coût de cette opération s'élève à 1 750 039,79 € HT.**

### **Le 22 juin**

#### **26<sup>ème</sup> promotion du Cycle de Formation et de Perfectionnement des Gardiens : un diplôme à la clé**

Le métier de gardien fait l'objet d'un parcours de formation reprenant les modules liés à la vision stratégique de leur rôle au sein de l'Office. Après 3 semaines de formation, les 2 gardiennes et les 6 gardiens de la 26<sup>ème</sup> promotion du cycle de formation professionnelle ont obtenu leur diplôme. Les candidats ont exposé devant un jury, le projet qu'ils souhaitent développer sur l'une des résidences dont ils ont la charge. Si le jardin partagé, la lutte contre les déjections canines, la maîtrise des dépenses énergétiques font toujours recette, de nouvelles thématiques ont émergé telles que la création et l'animation d'un atelier bricolage à Arras Réaumur, l'appropriation des espaces verts par les 60 locataires des résidences Ardennes, Champagne et Anjou à Montigny-en-Gohelle, et la mise en place d'un protocole organisationnel de prise de poste pour le personnel intérimaire en renfort des équipes de proximité, projet qui a valu à son auteur, Norman Catteau, « la mention spéciale du jury ». Lors de la remise des diplômes, le Directeur général de l'Office, Bruno Fontalirand a souhaité rappeler 3 éléments fondamentaux :

- ◆ le personnel de proximité est dans l'ADN de Pas-de-Calais habitat et l'Office fait partie des bailleurs qui maintiennent le plus les gardiens dans les quartiers. Pendant la pandémie, leur présence a démontré la valeur ajoutée et la raison d'être de ce personnel auprès des locataires, notamment des personnes isolées ;

- ◆ la formation poursuivie dans le cadre du CFPG permet une ouverture sur l'évolution du métier de gardien, pour offrir de nouvelles responsabilités et de nouvelles perspectives de carrière ;
- ◆ le métier de gardien exige d'avoir « le goût des autres ». Il aide « à faire société ».



### Le 25 novembre

#### Deux collectifs d'habitants, lauréats du budget citoyen du Département du Pas-de-Calais

Deux collectifs d'habitants ont été récompensés pour leurs projets au service des locataires de Pas-de-Calais habitat. Ils ont été accompagnés par Pas-de-Calais Actif pour le montage du budget, jusqu'au vote. L'association Ech'Ostrohove œuvre depuis plusieurs années au cœur de la résidence Maréchal Leclerc à Saint-Martin Boulogne. Grâce au vote des habitants du département et à la mobilisation des locataires, l'association a pu acquérir un triporteur électrique pour améliorer le service de portage de pains et de bouteilles d'eau aux résidents. À Outreau, l'association du quartier fleuri de la ZAC 1 & 2, en partenariat avec le centre social et culturel Jacques Brel, a pour objectif de créer un jardin partagé permettant de valoriser les espaces extérieurs avec des carrés potagers, en favorisant la biodiversité (espèces mellifères, abris pour les oiseaux, etc). Ce jardin deviendrait aussi un espace de convivialité, créateur de lien social, en accueillant des animations culturelles.



### LES SALARIÉS DE L'OFFICE, ACTEURS DU CHANGEMENT

Au 31 décembre 2021, Pas-de-Calais habitat compte 824 salariés en CDI dont 35% représentant le personnel de proximité et 43% les agents de maîtrise. La moyenne d'âge est de 46,2 ans, la part des moins de 35 ans est de 20%. La répartition de l'effectif est de 55,6% de femmes et 44,4%

d'hommes. Celles-ci représentent 39% du personnel d'encadrement, 71% des agents de maîtrise et 55% du personnel d'exécution. En 2021, 58 femmes et 53 hommes ont été recrutés. La note globale de l'index égalité femmes / hommes est de 88 sur 100 (78 en 2020). Les résultats obtenus pour chaque indicateur sont les suivants :

- ◆ 38 points sur 40 pour l'indicateur *écart de rémunération entre les femmes et les hommes, par catégorie de postes équivalents et par tranche d'âge* ;
- ◆ 20 points sur 20 pour l'indicateur *écart des taux d'augmentations individuelles de salaire hors promotions entre les femmes et les hommes* ;
- ◆ 15 points sur 15 pour l'indicateur *écart de taux de promotions*. Résultat dû à la proportion plus importante de promotions accordées à des femmes ;
- ◆ 15 points sur 15 pour l'indicateur *pourcentage de salariées augmentées au retour d'un congé maternité* ;
- ◆ 0 sur 10 pour l'indicateur *nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations*.

Pas-de-Calais habitat va poursuivre, dans le cadre de la négociation en cours de son 6ème accord en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, les actions permettant de conforter et d'améliorer ses résultats, avec pour objectif d'assurer l'égalité salariale à expérience et responsabilités comparables, mais également de favoriser la mixité des emplois, les évolutions de carrières, l'articulation vie personnelle et vie professionnelle, etc.

#### La formation professionnelle : un pilier essentiel de la politique des Ressources Humaines de l'Office

En 2021, 10 362 heures de formation ont été dispensées et 1 004 stagiaires ont été concernés par les formations collectives et individuelles. Le montant consacré à la formation a été de 806 283 €, soit 3,34% de la masse salariale de l'Office, pour une obligation légale de 1%.

Parmi les formations, on peut citer :

##### \*Diagnostic et pathologie du bâtiment

###### 11 participants

Savoir poser un diagnostic et connaître les différentes pathologies ;

##### \*Habilitation électrique et recyclage

85 participants - Savoir travailler en toute sécurité lors d'intervention électrique.

##### \*Gestion des conflits et troubles du voisinage - 39 participants ;

##### \*Accompagnement du changement et gestion de projet - 10 participants -

Formation destinée aux nouveaux managers ;

##### \*Comprendre et appréhender les locataires souffrant de troubles de santé mentale - 14 participants ;

##### \*Espace collaboratif des habitants organisés - ambassadeurs - 74 participants -

Cette formation est destinée aux collaborateurs sur site afin d'accompagner les

locataires dans la mise en place d'actions, de service, de création de collectifs.

#### La Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels : anticiper les besoins futurs de l'Office

La GEPP permet d'améliorer l'employabilité des collaborateurs de l'Office et d'engager et fidéliser les talents à long terme. Six axes ont été définis :

Axe 1 : accompagnement de la démarche RSE de l'entreprise.

Axe 2 : poursuite de la mise en œuvre des parcours de professionnalisation métier.

Axe 3 : prévention hygiène santé/sécurité.

Axe 4 : développement et maintien des compétences.

Axe 5 : accompagnement de la digitalisation de l'entreprise.

Axe 6 : lutter davantage contre les incivilités et les troubles de voisinage.

#### La qualité du dialogue social

Pas-de-Calais habitat veille à entretenir un dialogue social actif et constructif avec les représentants du personnel. 9 réunions du CSE ordinaires, 2 réunions extraordinaires, 5 réunions de la CSSCT et 12 réunions des organisations syndicales se sont tenues.

Les négociations 2021 ont abouti à la signature de trois accords d'entreprise et de trois avenants sur l'intéressement des salariés, la NAO, le temps de travail et le partage de la valeur ajoutée, la prévoyance complémentaire incapacité invalidité décès, la classification des emplois et les rémunérations minimales attachées à ces emplois, l'abondement et la prime de résultats et la prime vacances.

#### Conditions de travail : le principe d'équité-

Pour offrir aux salariés un environnement conforme aux exigences de confort au travail, un Plan Stratégique des Locaux Professionnels a été réalisé, évaluant les 149 locaux de travail. Un référentiel permettra de réaliser les travaux nécessaires à l'harmonisation des conditions de travail.

#### La gestion de la crise sanitaire

Le comité de gestion de crise Covid s'est réuni à trois reprises en 2021. Les fiches Covid créées ont permis aux collaborateurs de poursuivre leur activité dans un cadre sécurisant. Le télétravail a été maintenu pour les postes éligibles et prépare la négociation de l'accord sur le télétravail programmé en 2022. Le coût de la crise en achat de moyens de protection est de 68 615 euros (masques, gants, gel hydro alcoolique...).

#### Prévenir les risques psycho-sociaux

Depuis janvier 2021, Pas-de-Calais habitat confie au Cabinet Acca, un dispositif d'écoute psychologique visant à augmenter la qualité de vie au travail en proposant un soutien aux personnes dans le besoin et en améliorant des situations pour lesquelles des plans d'actions seront proposés.

## RÉINSCRIRE LE PATRIMOINE DE L'OFFICE DANS UNE PERSPECTIVE DE LONG TERME

### Un vaste plan de réhabilitations

Pas-de-Calais habitat est propriétaire et gestionnaire de 42 000 logements et foyers. 2020 a été consacrée à la constitution d'un plan de réhabilitation et à la cotation de l'ensemble des résidences, laquelle détermine les typologies d'action à mener, d'une réhabilitation lourde, classique, à un entretien ou une démolition. Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) a été adopté par le Conseil d'administration le 26 mars 2021.

### À la reconquête des espaces extérieurs

Les espaces verts, en atténuant l'effet des îlots de chaleur urbains, réduisent les pics de chaleur et limitent les besoins en climatisation. Les végétaux, réduisent la pollution atmosphérique en piégeant les particules fines, en retenant le CO2 et en atténuant la concentration d'ozone, assurent un filtrage naturel des eaux pluviales, contribuent à réduire le risque d'inondation et l'érosion des sols et favorisent la biodiversité. Le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a donc souhaité que les rénovations des immeubles comprennent également un volet sur la reconquête des espaces extérieurs.

### Les travaux de la commission stratégie de patrimoine

Réunie quatre fois en 2021, elle s'attache à éclairer le Conseil d'administration sur les grands enjeux liés aux évolutions nécessaires du patrimoine. Les travaux à venir s'appuieront, entre autres, sur la délibération du Conseil d'administration du 26 juin 2020 qui fixe la politique générale de l'Office.

### Les chiffres clés de l'activité patrimoniale

	2021
Nombre de logements réhabilités	580
Investissement réhabilitations	53,1 M€
Nombre de logements construits	71*
Investissement construction	8 M€
Nombre de logements démolis	44
Nombre de logements mis en chantier NEUF	18
Nombre de logements mis en chantier RÉHABILITATION	1 265
Nombre de logements étiquette énergétique B	758
Nombre de changement de chaudières	873
Investissement adaptation des logements	4,87 M€

\*71 logements dont 19 de la gendarmerie de Lumbres comptés en usage logements

En 2021, la production de Pas-de-Calais habitat est la suivante :

- ◆ 186 logements ont été déposés dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale ;
- ◆ 71 logements ont été mis en service

Les financements suivants ont été obtenus : 43 logements ont été financés : 29 PLUS, 3 PLAI, 11 PLS.

### Quelques chantiers achevés

**Lumbres** - 19 logements et 1 bâtiment (gendarmerie) - **Coût : 4,62 M€**

**Marquise** - 26 logements individuels - **Coût : 4,06 M€**

**Rinxent** - 16 logements (8 logements T3 de plain-pied, 6 T4 et 2 T3 en intermédiaires) - **Coût : 2,33 M€**

**Ferques** - 10 logements pour personnes âgées - **Coût : 1,75 M€**

**Béthune** - Réhabilitation de 52 logements collectifs (BBC), boulevard de Luxembourg et rue de Turenne - **Coût : 2,76 M€**

### Les chantiers NPNRU

#### Avion - Quartier République

Après deux ans d'études, le NPNRU s'apprête à compléter les rénovations et les aménagements entrepris il y a une douzaine d'années. Les objectifs sont :

- ◆ la démolition des bâtiments qui ne correspondent plus aux besoins actuels, pour créer des logements, semi-collectifs notamment ;
- ◆ l'intervention qualitative sur les bâtiments existants pour améliorer le quotidien des locataires et permettre l'arrivée de nouveaux habitants ;
- ◆ le développement d'une nouvelle offre de services.

Le NPNRU d'Avion République c'est :

- ◆ 13 bâtiments démolis d'ici 2024, soit 339 logements ;
- ◆ 6 bâtiments réhabilités d'ici 2027, soit 190 logements ;
- ◆ 204 logements construits, dont 45 logements sociaux (147 sur le secteur, 57 hors du quartier).

#### Le coût global du projet s'élève à 46 M€.

Les travaux démarrés en 2020 à la résidence les Glycines, ont marqué le lancement de la phase 2 du renouvellement urbain du quartier. La déconstruction partielle de 20 logements des entrées 7 et 9 réalisée en 2021 est suivie par une réhabilitation extérieure et intérieure des 30 logements restants.

Démolition de 20 logements (2 entrées sur 5) de la résidence Les Glycines - Avion République. **Coût : 524 000 €**

Réhabilitation thermique et intérieur logement de 3 entrées (30 logements) - financement FEDER. Démarrage du chantier : 15/03/21 - **Coût : 2,03 M€.**

### Hénin-Beaumont – Montigny-en-Gohelle – la Zac des Deux villes

Le NPNRU de la ZAC des Deux Villes modifie le quartier en profondeur. L'objectif est de créer une offre de logements conjuguant logement social, logement privé, accession à la propriété. La rénovation urbaine de la ZAC commence par la réhabilitation et la résidentialisation des logements de l'Office avec les résidences Artois, Alsace et Bretagne. Le chantier a débuté le 4 janvier 2020 et va s'achever début 2022. Le chantier des résidences les Peupliers, les Platanes, les Oliviers les Ormes et les Saules, démarrera en mars 2022.

En 2021, les travaux du bâtiment Artois ont permis d'accueillir en rez-de-chaussée une maison de la parentalité de l'Établissement Public Départemental de l'Enfance et de

la Famille et un centre de santé Filieris.

Les organismes étaient intéressés par une implantation au sein du quartier NPNRU et un regroupement des deux structures pour un partenariat innovant dans le domaine de la parentalité. Le Département du Pas-de-Calais participe au projet à hauteur de 148 500 €. **Le coût de cette opération est de 41,50 M€.**

## A C C O M P A G N E R DANS LE LOGEMENT

### Le logement des personnes âgées

Avec plus de 9 434 locataires de plus de 65 ans, Pas-de-Calais habitat est attentif au bien-vieillir. En 2021, avec la livraison d'un béguinage de 10 logements à Ferques, ce sont en tout 57 béguinages qui ont été construits dans le département, permettant à 913 locataires de bénéficier d'un logement adapté. Parallèlement, l'Office poursuit l'adaptation de son patrimoine au vieillissement et au handicap. En 2021, 4,87 M€ ont été consacrés à l'adaptation des logements contre 3,76 M€ en 2020. 508 locataires ont bénéficié en 2021 du bouclier social sénior, préservant le reste à vivre des 65 ans et plus, occupant un logement de type 2.

### Offrir aux plus fragiles un logement adapté

Pas-de-Calais habitat participe aux politiques sociales du Conseil départemental. Grâce aux partenariats existants et à venir, l'Office va renforcer son action en faveur de l'accès et du maintien dans un logement des publics prioritaires et fragiles.

### Des logements inclusifs

A Vieille-Chapelle, Pas-de-Calais habitat est aux côtés de l'association *Sourires d'Autistes* pour la construction d'un pôle d'habitat inclusif de 3 pavillons de 6 chambres.

### Des logements pour les jeunes sortants de l'aide sociale à l'enfance.

Dans le cadre de son pacte des solidarités et du développement social 2017-2022, le Conseil départemental a souhaité que les jeunes ayant été protégés au titre de l'ASE, puissent bénéficier d'un accompagnement dans leur accès au logement. Une convention a ainsi été signée le 15 mai 2020, avec Pas-de-Calais habitat. Dans le cadre de sa politique jeunesse et de sa démarche d'innovation sociale, l'Office développe, depuis 2015, le dispositif #1Jeune1Logement qui place le logement social comme un tremplin dans le parcours résidentiel des jeunes. Cette formule tout compris, intégrant le loyer, les charges locatives et les charges liées à l'énergie et aux fluides, est particulièrement adaptée aux jeunes issus de l'ASE. Afin de sécuriser leur parcours, ceux-ci bénéficieront du bouclier social junior, garantissant un plafonnement du taux d'effort (loyer + charges) à 25% des revenus. En 2021, 20 jeunes sortant de l'ASE ont accédé à un logement collectif dans l'Arageois, le Ternois, le Boulonnais et l'Audo-marois. Le financement du partenariat par le Conseil départemental est de 20 000 €, dans le cadre de la Stratégie Pauvreté.



## Mettre fin aux expulsions locatives pour cause de grande pauvreté

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 26 juin 2020, a souhaité renforcer le Fonds Solidarité Logement, dans son volet « maintien », pour faire baisser l'occurrence des situations d'expulsion. Un groupe de travail a produit les premières avancées concrètes suivantes :

- ◆ la réponse à un appel à projet d'accompagnement social via le FNAVDL (accompagnement vers et dans le logement) permet à l'Office de piloter 75 mesures d'accompagnement social pour des familles hors du champ des accompagnements classiques ;
- ◆ la réponse à deux appels à projet du Conseil départemental pour sécuriser les parcours des jeunes ;
- ◆ l'organisation et le partage des décisions sur les expulsions.

**Les chiffres clés** : 2019 : 75 expulsions accordées 37 exécutées - 2020 : 38 expulsions accordées 7 exécutées - 2021 : 47 expulsions accordées 19 exécutées (report des expulsions non réalisées en 2020).

## ACCOMPAGNER PAR LE LOGEMENT

### L'insertion par l'activité économique

En 2021, 304 296 heures d'insertion et 4 chantiers écoles, auxquels le Conseil départemental participe financièrement, ont permis de mettre en activité 159 personnes au sein de structures de l'IAE du Département.

Pas-de-Calais habitat a consacré, cette même année, plus de 3.9 M€ de commande publique au secteur économique de l'insertion, soit 304 296 heures d'insertion dont 2.54 M€ dédiés à des travaux de rénovation de son patrimoine.

L'année 2021 a aussi été marquée par l'installation d'un groupe transversal sur l'insertion et l'emploi de nos locataires.

## PERSPECTIVES 2022

### UN PROJET STRATÉGIQUE POUR GUIDER NOTRE ACTION JUSQU'EN 2027

Depuis le renouvellement du Conseil d'administration de l'Office le 8 septembre 2021, un travail de fond a été mené. Le projet politique, valant orientation stratégique de l'entreprise pour la durée du mandat, est le fruit de ce travail. Ce projet politique est décliné en projet d'entreprise s'articulant autour de 4 grands axes :

#### Axe 1 - Accompagner dans le logement

##### Le logement des jeunes adultes

Pas-de-Calais habitat a développé une offre adaptée aux jeunes adultes. Pour le logement des apprentis, une coopération avec Action Logement sera recherchée.

##### Le logement des personnes âgées

L'Office poursuivra l'adaptation de son parc de logements avec des projets de béguinages dans son parc vertical et explorera le développement, au sein de résidences collectives, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes pouvant s'adosser à des structures médicales.

##### Le logement des familles nombreuses ou séparées

Les familles nombreuses, recomposées et séparées dont les enfants sont en garde alternée, peinent à se loger à des coûts abordables. L'Office fera de la question de la famille un axe de travail prioritaire.

##### Le logement des salariés modestes

Une attention particulière sera portée au logement des ménages salariés qui dépassent de peu les plafonds du P.L.A.I. Une coopération avec Action Logement sera donc recherchée.

##### Le logement des femmes victimes de violences

La prise en charge des femmes victimes de violences conjugales se poursuivra, au travers de partenariats avec des associations en charge des demandes urgentes de logement, ou du relogement direct des personnes victimes de violences.

##### Le logement de celles et ceux qui doivent bénéficier d'un accompagnement social

L'amélioration de la prise en charge des personnes souffrant de troubles ou de handicaps psychiques ont conduit au développement d'une offre de maisons de famille, de foyers, de centres d'hébergement, pour le compte d'établissements sociaux ou médico-sociaux spécialisés qui en sont locataires.

##### Un village Alzheimer

L'Office travaillera prochainement, en lien avec le Département et d'autres bailleurs, à un projet de villages Alzheimer dans le Pas-de-Calais.

##### Le refus des expulsions liées à la grande pauvreté

Délibéré par le Conseil d'administration en 2020, le refus de l'expulsion pour des raisons strictement économiques des locataires en grande pauvreté est réaffirmé. L'Office poursuivra le travail avec les associations d'intermédiation locative et mobilisera les collectivités territoriales.

##### Le développement du logement social dans les territoires ruraux

Le besoin en logement social dans le milieu rural, bourgs-centre et villages, est réel. Le développement d'une offre locative s'inscrit donc dans les réflexions de l'Office.

#### Axe 2 - Accompagner par le logement

##### L'insertion par l'activité économique

Généraliser les clauses d'insertion dans les marchés publics permettra d'accroître l'accompagnement vers l'emploi des locataires de l'Office.

Rapprocher les entreprises et les demandeurs d'emploi, en organisant avec les acteurs économiques, des forums de l'emploi.

**Au cœur des Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée**, l'Office sera partenaire de la démarche et contribuera, autant que possible, à l'activité de l'entreprise à but d'emploi créée à cette occasion.

##### L'insertion sociale

En amont de sa politique d'insertion par l'activité économique, Pas-de-Calais habitat continuera de mener, une politique d'insertion sociale.

**Créer l'éfincelle**. Le projet européen Increase Valorisation Sociale, nouvellement baptisé Étiç'ailes, a montré les atouts d'une démarche d'implication sociale, impulsée par le bailleur, émergeant des habitants eux-mêmes, en redonnant confiance aux locataires pour s'engager dans un parcours d'insertion professionnelle.

**Rompre les solitudes** en promouvant des communautés d'habitants à l'impact positif sur l'entraide et la qualité de vie du quartier.

##### Le soutien à la formation des jeunes

De nombreux partenariats se déploieront encore avec des centres d'apprentis, des lycées professionnels et techniques et l'enseignement supérieur. Les chantiers écoles, les formations en alternance ou l'accueil de stagiaires seront poursuivis. Une coopération avec les Chambres consulaires et les fédérations d'artisans sera envisagée.

##### Développer des stratégies de peuplement

en menant une réflexion avec l'État, les E.P.C.I. et les communes sur le peuplement des quartiers. Les choix réalisés par les C.A.L.E.O.L. ont, en effet, un impact fort sur la trajectoire sociale des résidences. Les équilibres de peuplement, parfois difficiles à construire, nécessitent une connaissance des situations individuelles, que seuls les élus locaux et le bailleur ont pu acquérir.

##### L'enjeu de la tranquillité publique

Pas-de-Calais habitat poursuivra les partenariats locaux initiés avec les collectivités et les forces de l'ordre, pour que certains ne perturbent pas le droit du plus grand nombre à vivre dans la tranquillité.

#### Axe 3 - Réinscrire le patrimoine de l'Office dans une perspective de long terme

##### Stratégie de réhabilitation / stratégie de démolition

Près de la moitié des 40 000 logements de l'Office ont des caractéristiques thermiques qui les rendront progressivement impropres à la relocation d'ici 10 à 15 ans. L'enjeu de leur réhabilitation thermique ou de leur démolition a donc été posé à l'occasion de l'adoption du P.S.P. de l'Office et du P.M.T. qui en découle en mars 2021. Pas-de-Calais habitat mènera, avec les collectivités concernées, une réflexion sur les équipements publics existants dans les quartiers.



Sans attendre la mise en œuvre de la stratégie de réhabilitation du parc, l'Office s'engagera dans une démarche de reconquête des logements en vacance technique, permettant un retour sur investissement rapide et donc un surcroît de chiffre d'affaires. Enfin, la stratégie de réhabilitation des logements sera complétée par une stratégie de réhabilitation des locaux dits « atypiques » (commerces, foyers, gendarmeries...) et des locaux de travail.

### Stratégie de vente

D'un point de vue social, la vente du patrimoine permet de faciliter le parcours résidentiel des locataires. D'un point de vue patrimonial, il convient de vendre les biens dont la détention sera à moyen terme sans intérêt pour l'Office. D'un point de vue financier, les produits des ventes sont un effet de levier pour le financement de la stratégie de réhabilitation et de développement.

### Stratégie foncière

Engagé à la fin de l'année 2020, l'inventaire qualifié du patrimoine foncier de l'Office va permettre :

- ◆ d'identifier les parcelles qu'il convient de garder au titre des réserves foncières et réfléchir aux usages temporaires qu'il est possible de leur donner. Il s'agit d'un enjeu stratégique en raison de la rareté ;
- ◆ prévisible du foncier dédié à la construction ;
- ◆ de décider des parcelles qu'il convient de vendre ;
- ◆ de planifier la rétrocession des voiries et des réseaux qui demeurent dans le patrimoine de l'Office, alors même qu'ils auraient dû être rétrocédés dès leur achèvement.

### Stratégie de développement

L'instauration de la R.L.S. a mis un coup d'arrêt à la production de logements neufs. Au risque de disposer dans 20 ou 25 ans d'un patrimoine techniquement et socialement obsolète, il convient d'élaborer une stratégie de développement, en complément des stratégies de réhabilitation, démolition et vente. Elle détaillera la nature des patrimoines à construire, leur localisation, leur typologie, leur forme architecturale et leur fonctionnalité. Le chantier sera lancé en 2022 et devra aboutir en 2023.

## Axe 4 - Faire des salariés de l'Office les acteurs clés du projet et du changement

Pas-de-Calais habitat est entré dans une phase de transformation pour mieux relever les défis qui se posent à l'entreprise et, au-delà d'elle, à l'ensemble du secteur du logement social. Au cœur de l'exercice de la démocratie sociale, le dialogue et la concertation accompagneront la mise en œuvre des adaptations nécessaires, en cohérence avec les valeurs portées par la R.S.E. L'Office continuera d'accompagner

les collaborateurs. L'égalité professionnelle femmes-hommes reste un chantier prioritaire.

## LES GRANDS PROJETS

### Une réflexion globale sur le rapprochement des organisations territoriales

Afin d'être plus proche des habitants, les Directions Territoriales de l'Office se réorganisent. De nouvelles permanences seront créées et une plus grande transversalité entre les services permettra de répondre avec efficacité aux besoins des habitants. Fin 2022, la réorganisation des territoires sera terminée. Elle sera la condition préalable à la certification ISO 9001 de l'Office.

### L'ISO 9001 pour des pratiques innovantes

Le référentiel ISO 9001 a été choisi au sein de l'Office afin de répondre à de multiples enjeux :

- ◆ S'adapter à un environnement en mouvement permanent ;
- ◆ Maîtriser nos activités ;
- ◆ Mieux anticiper les risques et saisir les opportunités ;
- ◆ Améliorer notre performance et réduire nos coûts ;
- ◆ Simplifier notre système de management ;
- ◆ Renforcer la coopération entre les services ;
- ◆ Permettre la participation de tous les collaborateurs à l'amélioration continue de notre organisation ;
- ◆ Améliorer l'image de Pas-de-Calais habitat auprès des locataires et des partenaires institutionnels.

La Direction en charge de la certification ISO 9001 est accompagnée par un cabinet spécialisé afin de développer une démarche participative avec les collaborateurs, permettant l'adaptation et l'innovation des pratiques. La mission porte sur 4 volets :

- ◆ Conforter les connaissances et la formation de l'équipe en charge du projet ISO, la conseiller sur les outils et les méthodes existantes ;
- ◆ Accompagner tout au long du projet ;
- ◆ Conduire des ateliers transverses de formalisation des procédures avec les collaborateurs impliqués. Les travaux s'appuieront sur les expériences terrain ;
- ◆ Préparer l'Office à l'évaluation de la performance et de l'efficacité du système de management de la qualité.

**La certification ISO 9001 est attendue en fin d'année 2023.**

### Une démarche RSE pour ré-enchanter l'entreprise

Les valeurs de solidarité et de service public qui animent les administrateurs et les salariés de l'Office depuis plus de 90 ans s'incarnent aujourd'hui dans les piliers de la responsabilité sociétale de l'entreprise (R.S.E.). 7 "ambassadeurs" entourés de salariés représentatifs des métiers de l'Office, ont travaillé à une définition commune des piliers qui constituent les fondements de la responsabilité sociétale. En 2022, l'ensemble des collaborateurs vont

être invités à s'engager dans la RSE et à finaliser le plan d'actions de la démarche de l'Office. La RSE sera la boussole de Pas-de-Calais habitat, tout en interpellant les process et les modes opératoires.

### Renouveler les outils de l'Office

Pas-de-Calais habitat s'est engagé dans une démarche de renouvellement de ses outils. En 2022, des groupes de travail se constitueront autour de 3 chantiers :

- ◆ le choix d'un progiciel de gestion intégré qui s'appuiera sur une base de données et un référentiel unique, permettant la mise à disposition de données fiables, sécurisées et transversales afin de servir la rationalisation des process métiers et la réalisation du projet d'entreprise ;
- ◆ un nouveau système d'information des Ressources Humaines qui permettra de moderniser des processus RH et de faire évoluer l'expérience des salariés ;
- ◆ un intranet refondé, véritable lien entre l'ensemble de salariés, favorisant le partage de l'information et de la connaissance.

### Une production d'énergie verte

En partenariat avec le CD2E, dispositif régional de validation des financements sur le développement durable, Pas-de-Calais habitat est attributaire du projet #LECSEA, financé par le programme européen Interreg 2 Seas LECSEA. Grâce au financement du Fonds Européen de Développement Régional (850 000€) et à nos fonds propres, nous avons installé des panneaux solaires sur les toits des 222 logements de la résidence Léon Blum à Saint-Martin-Boulogne, afin de développer l'autoconsommation collective. En 2020, l'énergie répartie aux locataires de la résidence Maréchal Leclerc à Saint Martin Boulogne a permis une réduction de 30 à 42% du coût de la consommation de chaque ménage, soit une économie entre 20€ et 130€. Actuellement en test, ce projet doit permettre le développement d'une filière industrielle locale, et la duplication de ces opérations par les autres bailleurs sociaux.

### Repenser ensemble la cité-jardin au 21ème siècle

L'épidémie de COVID et le développement numérique ont bouleversé notre façon de vivre. L'Office doit donc faire évoluer son patrimoine, penser le logement social de façon urbanistique et non architecturale, à l'échelle du territoire et non du logement. Cela nécessite une démarche partenariale forte entre Pas-de-Calais habitat, Maisons et Cités et les collectivités, les constructeurs et la population. Un travail va donc être mené sur la Cité-jardin au 21ème siècle. L'organisation d'un concours international d'urbanisme et d'architecture, permettra d'ouvrir la réflexion à des professionnels à l'approche « innovante ». Ce concours permettra également de travailler sur l'intégration des espaces résidentiels et productifs (y compris les services publics), rompant ainsi avec la spécialisation fonctionnelle des espaces propres à l'urbanisation de la seconde moitié du 20ème siècle. Pas-de-Calais habitat pourra réinterpréter ces fondamentaux et les adapter aux modes de vie contemporaine.

# Glossaire

Afin d'éclairer la lecture des éléments financiers de la structure présentée, le glossaire suivant est mis à votre disposition.

**Besoin en fonds de roulement (BFR) :** Ce ratio représente le montant que la structure doit financer afin de couvrir le besoin résultant des décalages des flux de trésorerie correspondant aux décaissements (dépenses) et aux encaissements (recettes) liés à son activité. Il est obtenu par la différence entre les actifs circulants (stocks, créances clients et autres tiers) et les dettes exigibles (fournisseurs, Etat, organismes sociaux, dettes court terme).

**Capacité d'autofinancement (CAF) :** Elle représente le montant de la trésorerie potentielle générée par les activités de la structure. Elle correspond à l'Excédent brut d'exploitation (EBE) augmenté des produits encaissables (entrées de trésorerie) et déduction faite des charges décaissables (sorties de trésorerie). Une CAF structurellement négative constitue un risque de défaillance et une mise en cessation de paiement de la structure.

**Durée apparente de la dette :** Cet indicateur de solvabilité mesure la capacité de désendettement de la structure. Ce ratio indique le nombre d'années nécessaire au remboursement de l'intégralité des emprunts et des dettes financières, en supposant que la structure y consacre toutes ses ressources disponibles. Ce ratio doit être comparé à la durée moyenne de vie des emprunts. Il est généralement admis qu'un ratio de désendettement de 10 à 12 ans est convenable, et qu'au-delà de 15 ans la situation économique et financière de la structure doit faire l'objet d'un suivi adapté au regard de ses activités.

**Excédent brut d'exploitation (EBE) :** Il mesure la ressource dégagée au cours d'une période par les activités de la structure d'exploitation, après paiement des charges de personnel des autres impôts sur la production, augmentée des subventions d'exploitation mais avant les dotations aux amortissements. Cet indicateur donne une vision objective de la rentabilité des activités de la structure et de son exploitation courante, sans prendre en compte sa politique d'investissement ni sa gestion financière. Cet indicateur doit être et demeurer positif à court et moyen terme.

**Fonds de roulement (FDR) :** Ce ratio correspond à l'excédent de capitaux permanents (capitaux propres augmentés des dettes long terme), par rapport aux emplois durables (immobilisations essentiellement), utilisé pour financer une partie des actifs circulants. Cet indicateur représente la valeur de la ressource durable disponible.

**Indépendance financière (autonomie financière / poids de la dette) :** Indicateur utilisé par l'analyse financière pour déterminer le niveau de dépendance de la structure vis-à-vis des financements extérieurs, notamment les emprunts bancaires. Plus ce ratio est élevé, plus la structure est dépendante des banques.

**Ratio d'activité :** Il mesure l'évolution du chiffre d'affaires de la structure d'une année par rapport à l'année précédente. Une valeur positive exprime un accroissement du chiffre d'affaires, tandis qu'une valeur négative en exprime la contraction.

**Rentabilité des capitaux propres :** Ce ratio parfois appelé ROE (Return On Equity) ou rentabilité financière ou rentabilité des fonds propres. Il représente la rentabilité des fonds investis par les membres, et mesure la capacité de la structure à générer des profits.

**Résultat d'exploitation :** Il représente les gains de la structure à travers l'exploitation habituelle de ses facteurs de production (incluant la totalité des moyens humains et matériels concourant à la réalisation des activités de la structure) avant déduction des éléments financiers et exceptionnels. Un résultat d'exploitation structurellement déficitaire présente un risque de défaillance à court ou moyen terme.

**Résultat de l'exercice :** Il est égal à la différence, entre d'une part le total des produits et, d'autre part le total des charges de l'année. Lorsque le résultat de l'exercice est positif, on parle d'excédent ou de bénéfice. Lorsqu'il est négatif, on parle de déficit ou de perte.

**Taux de rentabilité net :** Le taux de rentabilité net, exprimé en pourcentage, mesure la rentabilité de la structure en fonction de son chiffre d'affaires. Il met en évidence la profitabilité des activités. Le taux de rentabilité net est calculé en divisant le résultat de l'exercice par le chiffre d'affaires. Un taux usuel se situe entre 2% et 10%. Un taux négatif marque l'absence de résultat, tandis qu'un taux supérieur à 50% indique la présence d'autres ressources telles que des dotations ou des subventions.

**Trésorerie en jours d'exploitation :** Cet indicateur financier mesure la capacité de couverture des charges annuelles décaissables (dépenses payées au cours de l'exercice). Il indique le nombre de jours de trésorerie disponible servant à couvrir les charges décaissables. La couverture de 30 à 45 jours de charges décaissables est un standard. En deçà, la structure présente un risque de règlement des dettes, dans un délai convenable. Un ratio trop élevé témoigne d'un confort de trésorerie.

**Valeur ajoutée :** Elle correspond à la différence entre la valeur des produits (le chiffre d'affaires) et la valeur des achats faits pour exercer l'activité (marchandises, consommations intermédiaires : matières premières, services...).

Il y a création de « valeur » lorsque la valeur du produit obtenu est plus élevée que la somme des valeurs des consommations intermédiaires : la différence entre le prix de vente de son produit et la valeur totale des biens et services qu'elle a achetés et qui sont contenus dans ce produit (après transformation) représente la valeur ajoutée.

# Pas-de-Calais habitat

## FICHE D'IDENTITÉ

- ◆ **Forme juridique** : Office Public de l'Habitat – Etablissement Public Local à Caractère Industriel et Commercial
- ◆ **Siège social** : 4 avenue des Droits de l'Homme 62000 Arras
- ◆ **Dotations** : 2 259 602 €
- ◆ **Date de clôture** : 31/12
- ◆ **Siret** : 344 077 672 00022
- ◆ **Effectif moyen** : 851 ETP
- ◆ **Président** : Jean-Louis COTTIGNY (Conseiller départemental)
- ◆ **Directeur** : Bruno FONTALIRAND

### Mission / Cœur de métier :

Réaliser des opérations de « construction, acquisition, aménagement, réservation foncière, réhabilitation, gestion d'habitations collectives ou individuelles », à destination de personnes sous plafonds de ressources .  
Gérer des immeubles à usage principal d'habitation (qui appartiennent à l'État, aux collectivités locales, à des organismes d'habitation à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des organismes à but non lucratif).  
Réaliser des opérations d'aménagement (soit directement après accord des collectivités locales intéressées, soit en vertu d'une convention ou d'un traité de concession). (art. L421-1 du CCH).

## LIENS AVEC LE DÉPARTEMENT

### Niveau de représentation du Département :

Représentation au Conseil d'Administration : 26% de Conseillers départementaux et 30% de personnalités qualifiées désignées par le Conseil départemental.  
Le Président de l'Office est de droit un Conseiller départemental.

### Représentants du Département dans la structure :

6 Titulaires : Jean-Louis COTTIGNY, Jean-Claude LEROY, Olivier BARBARIN, Fatima AIT-CHIKHEBBIH, Alexandre MALFAIT, Sylvie MEYFROIDT.

### Contribution financière du Département :

2021 : 30 000 € dans le cadre du projet « un jeune un logement », et conclusion d'une convention partenariale 2021-2023 et d'une convention annuelle (octroi une subvention de 148 500 € sur le projet de transformation du bâtiment Artois situé à Montigny-en-Gohelle, versement à compter de 2022)

2020 : Décision d'attribution d'une subvention de trois millions d'euros à Pas-de-Calais Habitat pour le financement d'opérations de réhabilitation thermique de l'Habitat (1er acompte de 750 000 € versé en 2020, aucun versement en 2021)

**Garantie d'emprunts** : 163 642 349 € au 31/12/2021

## ACTIVITÉS

### CHIFFRES CLÉS

- ◆ **Patrimoine géré** : 41 527 logements dont 12 598 logements individuels et 28 930 collectifs
- ◆ **Construction / réhabilitation** : 71 logements neuf en service / 1090 réhabilitations mise en chantier (OS)
- ◆ 147 logements vendus
- ◆ **Démolition** : 44 logements
- ◆ **Données sociales** :
  - 3 219 attributions de logements
  - 21 005 locataires percevant l'APL
- ◆ **Relogement dans le cadre du FSL** :
  - 565 dont 244 familles prioritaires dans le Département

## PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS

- ◆ Le renouvellement des membres du Conseil d'administration le 8 septembre 2021, et de son président
- ◆ L'année 2021 est marquée par les suites de la crise sanitaire COVID19 de 2020, ce qui a conduit :
  - à la poursuite des activités dans le respect des mesures gouvernementales, et l'achat de moyens de protection pour 68 615 € (achat de masques, gel hydro alcoolique, gants...)
  - au maintien du télétravail pour les postes éligibles.
- ◆ La réduction du loyer de solidarité qui depuis 2018, impacte chaque année les comptes de Pas-de-Calais Habitat pour près de 8 M€
- ◆ L'adoption le 26 mars du Plan Stratégique de Patrimoine et Plan à Moyen Terme.
- ◆ L'engagement de Pas-de-Calais Habitat dans l'expérimentation Territoires zéro chômeur de longue durée.
- ◆ La conclusion de plusieurs conventions avec le Département du Pas-de-Calais :
  - Convention de partenariat avec le Département du Pas-de-Calais dite « convention cadre 2021-2023 » fixant notamment deux objectifs stratégiques :
    - \* Améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants ;
    - \* Soutenir l'accès et le maintien dans un logement adapté et favoriser l'inclusion durable.
  - Convention de partenariat en faveur de la jeunesse du Pas-de-Calais rebaptisée « 1 jeune / 1 logement »
  - Convention relative à la transformation du bâtiment Artois situé à Montigny-en-Gohelle

## ENJEUX ET PERSPECTIVES

- ◆ Réalisation d'une étude stratégique et prospective territorialisée sur l'habitat et le Logement
- ◆ Rapport d'information sur l'état d'avancement de la mise en œuvre du PMT 2022-2024
- ◆ Adoption le 21 février 2022 de la loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale avec un ensemble de mesures qui concerne le logement social

## COMPTES EN EUROS

### BILAN 2021

Actif immobilisé : 1 418 494 934 €	Capitaux propres : 392 852 925 €
Actif circulant (hors trésorerie) : 34 392 473 €	Total des dettes : 1 125 795 402 €
Trésorerie : 81 372 392 €	Total bilan : 1 534 264 211 €

### COMPTE DE RÉSULTAT 2021 (source SIG HLM)

Chiffre d'affaires : 165 060 636 €
Valeur ajoutée : 32 290 367 €
Excédent brut d'exploitation : 933 394 €
Résultat d'exploitation : 301 095 €
Résultat financier : -230 198 €
Résultat exceptionnel : 9 841 741 €
Résultat de l'exercice : 9 986 981 €
Autofinancement net HLM : 10 956 975 €
Total des produits : 246 701 482 €
Financement du Département (€ & %) : 30 000 € soit 0,01%

### RATIOS 2021

Indépendance financière (poids de la dette) : 74 %
Durée apparente de la dette : 16 ans
Rentabilité des capitaux propres : 2,5%
Taux de rentabilité net : 6,1 %
Ratio d'activité : +0,4 %
Trésorerie en jours d'exploitation : 182 jours
Fonds de roulement : 82 907 039 €
Besoin en fonds de roulement : 1 534 648 €





**62** Pas·de·Calais  
*Mon* Département

pasdecalais.fr •    