



Pas-de-Calais
Mon Département

**RAPPORT D'ACTIVITÉ
DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS
ET ORGANISMES ASSOCIÉS
(EPOA)**

- TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX -



**ANNÉE
2021**





Éditorial 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



Éditorial du Président de territoires soixante-deux

Après une année 2020 fortement perturbée par le contexte sanitaire, Territoires Soixante-Deux a stabilisé une trajectoire conforme à celle tracée depuis maintenant 6 ans.

Les indicateurs 2021, notamment financiers qui traduisent l'activité de la société sont « au vert ».

Les projets confiés par les collectivités se développent à un bon rythme, ceux que la société a engagés pour son compte, lui permettent de maintenir le volume et l'équilibre financier de son activité.

Ce retour à une forme de « normalité » a permis au Conseil d'Administration, à la direction et à l'ensemble des équipes de mener tout au long de cette année une réflexion positive et de passer, selon les termes des consultants qui nous ont accompagnés, « d'un modèle de redressement à un modèle de développement ».

Plusieurs séminaires, Comités de direction, Comités stratégiques ont permis d'esquisser un chemin vers « un développement conscient ».

Les parties prenantes (élus, direction, salariés,..) ont réfléchi à de nouveaux produits, de nouveaux métiers, de nouveaux modes de faire pour aiguiser l'outil, améliorer ses performances au service de la communauté et mieux prendre en compte les légitimes préoccupations environnementales.

Une Société d'Économie Mixte se doit en effet plus que tout, d'être exemplaire en terme de RSE.

Par ailleurs, l'évolution des contextes économiques et sanitaires qui impactent nécessairement l'entreprise doit conduire à la prudence dans les prévisions.

Le Plan Moyen Terme (PMT de 2022 – 2025) de l'entreprise se finalise, il sera à la hauteur de ce que nous serons en mesure de faire, mais surtout à la mesure de ce que vous serez en mesure de vouloir.



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX
LA VILLE EST BELLE

Christophe PILCH

Président de TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX

MISSIONS ET GOUVERNANCE :

MODES D'INTERVENTION

Territoires Soixante-Deux agit au moyen de modes d'intervention réglementés au sein desquels elle développe tout ou partie de ses compétences :

♦ **concession d'aménagement** : réaliser une opération d'aménagement dans sa globalité : de l'acquisition des terrains à la commercialisation des parcelles;

♦ **délégation de maîtrise d'ouvrage/mandat** : assurer tout ou partie des fonctions de la maîtrise d'ouvrage au nom et pour le compte du donneur d'ordre;

♦ **permis d'aménager** : aménager et vendre des parcelles viabilisées;

♦ **assistance à Maîtrise d'Ouvrage (A.M.O.) / conduite d'opération** : conseiller la collectivité dans la réalisation d'études ou d'opérations de travaux d'aménagement ou d'équipements;

♦ **Vente en Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.)** : construire des immeubles à vocation économique, habitat, médical, etc) pour des investisseurs privés ou des particuliers;

♦ **opération en propre** : intervenir pour son compte et assumer le risque financier d'une opération dans le cadre de constructions à vocation "habitat", "économique" ou l'aménagement de lotissements.

COMPÉTENCES

Territoires Soixante-Deux mobilise ses compétences, de la définition du projet à sa commercialisation. Elle déploie une expertise globale au service de projets concertés et durables :

- ♦ Sécuriser les modes d'interventions ;
- ♦ Acquérir le foncier par voie amiable ou par expropriation ;
- ♦ Choisir les intervenants après appels d'offre ;
- ♦ Gérer les démarches administratives ;
- ♦ Élaborer, contrôler et respecter le

budget, la trésorerie, rechercher des subventions et des financements ;

- ♦ Coordonner les travaux de construction, de viabilisation ;
- ♦ Animer les réseaux d'acteurs ;
- ♦ Commercialiser les emprises constructibles et les logements neufs.

GOUVERNANCE

Elle repose sur 3 organes clés garants d'une réelle transparence et d'un dialogue continu et efficace avec ses clients :

♦ **le Comité de direction**, placé sous l'autorité du directeur général, est l'instance au sein de laquelle se partage la prise de décisions pour assurer et concourir à la réalisation effective de la stratégie arrêtée par le Conseil d'Administration;

♦ **le Comité stratégique**, composé de représentants des principaux actionnaires et d'administrateurs, il est chargé de la validation préalable des engagements de projets, du suivi de la réalisation du plan d'affaires et d'émettre un avis au Conseil d'Administration sur les principales délibérations proposées par le directeur général;

♦ **le Conseil d'Administration**, présidé par Christophe PILCH, est composé de 16 administrateurs représentants des collectivités publiques, de la communauté bancaire et de grandes entreprises. Il définit et valide les axes d'intervention de la société.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président : Christophe PILCH, représentant la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin.

Administrateurs publics :

- ♦ Jean-Marie ALEXANDRE, représentant la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin ;
- ♦ Régis DELATRE, représentant l'Assemblée Spéciale ;
- ♦ Laurent DUPORGE, représentant la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin ;
- ♦ Philippe DUQUESNOY représentant le Département du Pas-de-Calais ;

♦ Hakim EL HAZOUZI représentant le Conseil régional des Hauts-de-France ;

♦ Michel HAMY, représentant l'Assemblée Spéciale ;

♦ Charly MEHAIGNERY, représentant la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin ;

♦ Bruno TRONI, représentant la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin ;

♦ Alain VAN GHELDER, représentant l'Assemblée Spéciale ;

♦ Cécile YOSBERGUE représentant le Département du Pas-de-Calais ;

♦ Non désigné, représentant la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay-Artois-Lys-Romane.

Administrateurs privés :

♦ Philippe BAILLY, représentant la Caisse d'Épargne Hauts-de-France ;

♦ Frédéric LEFEBVRE, représentant EDF-SAFIDI ;

♦ Sandrine FERRERO, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations ;

♦ Françoise ROSSIGNOL, représentant Pas-de-Calais Habitat.

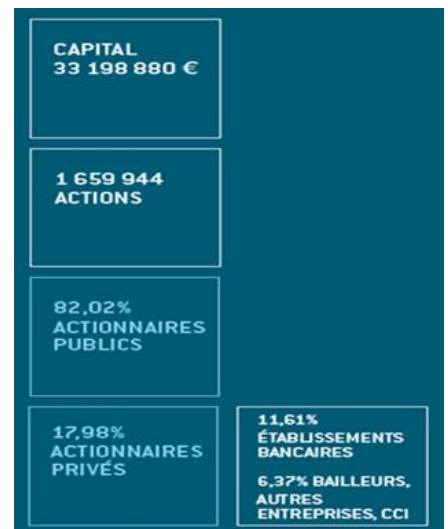
Représentants du personnel :

♦ Séverine GUERREIRO, assistante de direction ;

♦ Sarah GUILLEMANT, assistante ;

♦ Isabelle HAVET, assistante ;

♦ Valérie PRZYBYL, assistante.

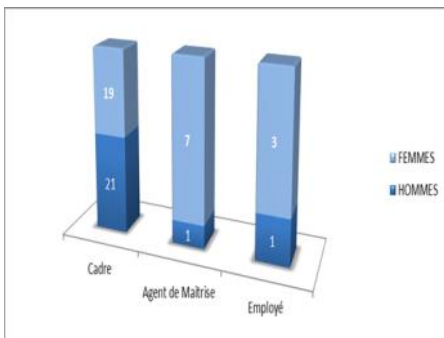


ORGANISATION :

ADAPTER LES EFFECTIFS AUX ENJEUX

Au 31 décembre 2021, Territoires Soixante-Deux emploie 52 salariés. Son effectif est en hausse par rapport à 2020. Les procédures de recrutement engagées fin 2020, afin de palier l'absence de plusieurs collaborateurs ayant quitté la société, ont en partie porté leurs fruits.

Malgré un marché de l'emploi des cadres sous tensions en 2021 et les difficultés de recrutement occasionnées, d'une part par la crise sanitaire et d'autre part par la pénurie de profils « responsable de projets », plusieurs recrutements se concrétiseront en 2022. Ces derniers, majoritairement sur des profils opérationnels, répondront aux enjeux stratégiques dans lesquels la société s'engagera en 2022.



L'ÉGALITE PROFESSIONNELLE ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

Territoires Soixante-Deux a compris que l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes était pour elle un véritable enjeu. Garantir à l'ensemble de ses collaborateurs l'égalité des droits et des chances lui permet notamment d'assurer ses besoins en compétence et d'améliorer leur bien-être en favorisant l'égalité de traitement.

L'année 2021 a ainsi été consacrée à la mise en place d'actions en matière de formations et de rattrapage en matière de rémunérations.

28 collaborateurs formés en 2021 361 heures de formation		
	Homme	Femme
Employé		2
Agent de maîtrise		1
Cadre	12	13
Total	12	16

FORMATION

Malgré une situation sanitaire encore tendue en 2021, de nombreuses formations ont pu se dérouler. Cela s'explique notamment par le recours aux formations en distanciel qui ont été majoritaires cette année. Territoires Soixante-Deux reste attachée au développement des compétences de

ses collaborateurs et à leur maintien dans l'emploi.

RÉMUNÉRATION

Les mesures de rééquilibrage par le biais d'augmentations individuelles s'effectuent chaque début d'année au regard notamment des budgets disponibles. A la vue des efforts sur les charges engagées depuis quelques années, les augmentations 2021 ont été limitées au rééquilibrage entre les salariés ou à des évolutions de fonction.

Rapport entre les rémunérations mini et maxi par catégories socioprofessionnelles			
	Homme	Femme	Total
Employé	1	1.14	1.17
Agent de	1	1.28	1.33
Cadre	2.87	2.87	2.87
Total	3.35	3.25	3.35

INDEX EGAPRO

Cet index est calculé à partir de quatre indicateurs : les écarts de rémunération, les écarts de taux d'augmentation, le rattrapage salarial pour les femmes après un congé maternité, la parité entre les femmes et les hommes parmi les dix plus hautes rémunérations. Pour 2021, Territoires Soixante-Deux obtient la note de 79/100.

RETOUR A UNE « NORMALITÉ OPÉRATIONNELLE » ET « PRÉPARATION AU CHANGEMENT »

Même si, en continuité de l'année 2020 l'activité générale de la société est restée impactée par le contexte sanitaire, 2021 marquera le retour à un fonctionnement quasi normal de l'activité opérationnelle des équipes.

En ayant maintenu pour l'entreprise un protocole le plus stable possible, les différentes évolutions du contexte COVID auront cette année plus impacté la vie privée des équipiers que leur activité professionnelle. L'amélioration significative des conditions fi-

nancières de réalisation des projets aura en effet globalement largement amélioré nos conditions de travail et notre productivité.

L'activité « promotion construction » continue de monter en puissance en 2021, le cap des 1000 logements aura été franchi, 200 logements auront été vendus, 430 sont en chantier. Le volume des budgets cumulés des 37 projets en cours évalué à 130 M€ est d'ores et déjà réalisé à plus de 40 %.

Pour l'aménagement, le volume d'activité est comparable aux années précédentes. L'équipe assure le pilotage de 58 projets de tailles très variables

(de 6000 m² à 156 hectares), dont 50% en extension urbaine. En 2021, les acquisitions foncières reportées depuis plusieurs années ont pu être réalisées, elles permettront l'engagement des chantiers en 2022. Le volume des budgets cumulés des 58 projets en cours peut être évalué à 500 M€ réalisé à 65 % pour les dépenses et 50 % pour les recettes.

La trajectoire d'achèvement du processus de redressement de la société n'est pas une finalité. Le monde change, les outils qui participent à la façon du monde doivent s'adapter pour continuer de servir.

UNE ANNÉE RICHE QUI TRADUIT UNE ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE IMPORTANTE EN 2021



13 janvier 2021
ZAC de la Turquerie Calais et Marck-en-Calais : arrivée de CARGO BEAMER



10 mai 2021
ZAC Multisites à Saint-Martin-Boulogne : démarrage du secteur Marlborough



21 juin 2021
Les Jardins Elisée à Liévin, un nouveau programme de maisons neuves commercialisé par Territoires Soixante-Deux



30 juin 2021
Libercourt pôle gare, pose de la première pierre de la résidence de la Paix



1 juillet 2021
Calais, parc d'activités de la Turquerie : nouvelle implantation en perspective



2 août 2021
ZAC Cité des Arts à Wingles, un nouveau programme immobilier de 53 logements sociaux



27 septembre 2021
Les Corons d'Aix, de nouveaux terrains à bâtir disponibles à Bully-les-Mines

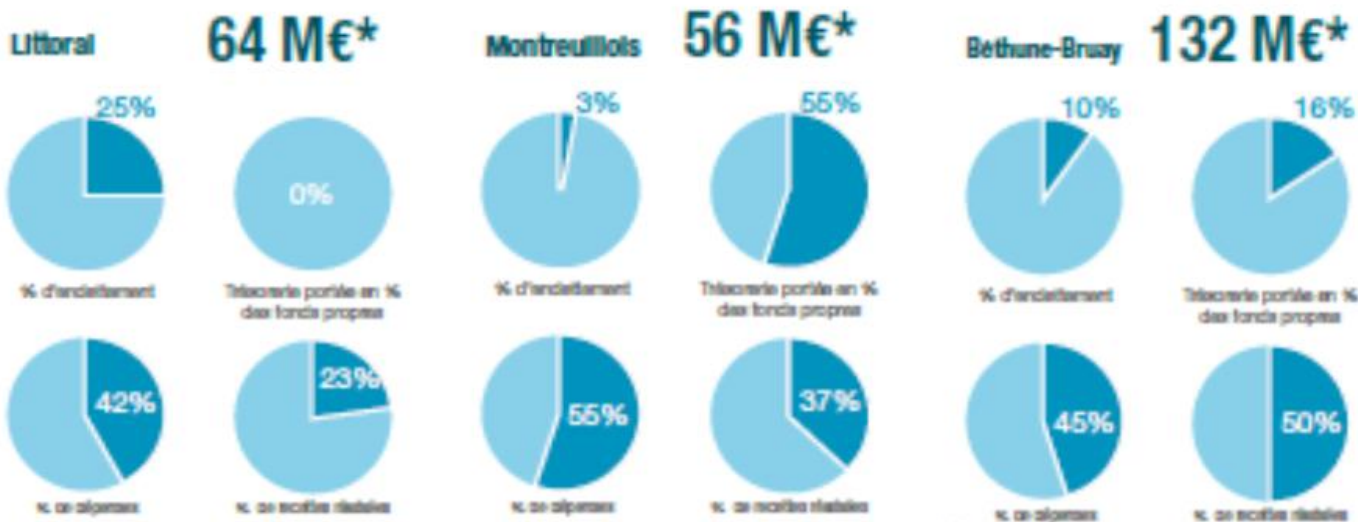


14 décembre 2021
Billy-Berclau, Territoires Soixante-Deux • Maisons et Cités : un partenariat gagnant-gagnant

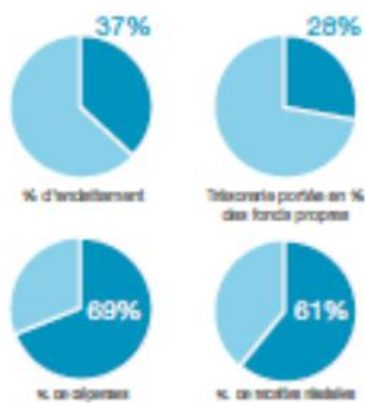


26 janvier 2022
Pose de la première pierre de la plateforme logistique du groupe SEB, ZAC de l'Alouette à Liévin et Bully-les-Mines

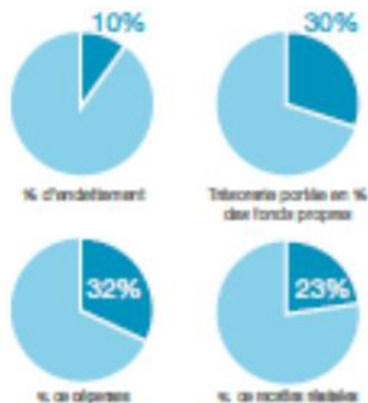
REPÈRES



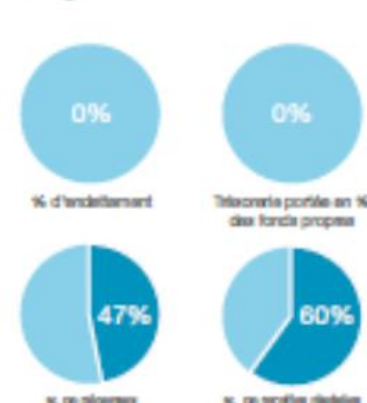
Lens-Liévin 247 M€*



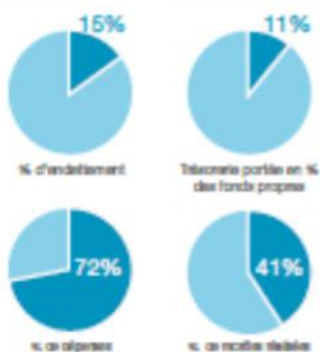
Hénin-Carvin 177 M€*



Arrageois 29 M€*



Nord 32 M€*



*Budget total des opérations en cours au 1^{er} janvier 2022

FAITS MARQUANTS

Le 09 avril 2021, le Conseil d'Administration a arrêté définitivement les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 faisant apparaître une perte de - 758 555,74 euros. Ces derniers ont été soumis à l'approbation des actionnaires, lors de l'Assemblée générale du 11 mai 2021.

Ce premier résultat négatif après quatre années où la société avait enregistré des résultats positifs est à l'image d'une année 2020 fortement impactée par une crise sanitaire qui a pénalisé l'activité de la société et surtout son développement. Néanmoins, la normalisation de l'accès aux financements bancaires, associée à la réalisation des ventes de « macro-lots » de développement économique qui étaient attendues en 2020 ont permis d'accroître l'activité opérationnelle au cours de l'année 2021 et permettre à Territoires Soixante-Deux d'afficher au 31 décembre 2021, un résultat positif de 684 532,57 €.

PASSER D'UN MODÈLE DE REDRESSEMENT À UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT

Ainsi, au regard du chemin parcouru depuis 2016, d'un redressement aujourd'hui avéré et dans la perspective d'une évolution significative de l'environnement économique de son territoire,

du fait notamment du projet de création d'une Société Publique Locale (SPL); Territoires Soixante-Deux a décidé, préalablement à la mise en place de son Plan à Moyen Terme (PMT) 2022-2025, de réinterroger son modèle économique et s'est engagée à l'issue du Conseil d'Administration du 19 février 2021, dans la mise en place d'une étude stratégique de développement en lien avec le Cabinet SEMAPHORES et son partenaire BMCI Consult.

Au-delà de l'élaboration de son futur plan d'affaires, cette étude lui permettra de revoir son positionnement stratégique afin qu'elle puisse répondre au mieux, aux besoins et attentes de ses partenaires et donneurs d'ordre présents et à venir.

Une première phase consacrée à la réalisation de son diagnostic financier et à une série d'entretiens avec des acteurs partenaires et « clients » a été présentée en Conseil d'Administration le 01 octobre 2021. Cette dernière a confirmé l'amélioration de la situation financière de la SEM, de son image et l'a confortée dans sa position d'outil au service du territoire et de ses élus.

S'en est ensuite suivie une phase d'évaluation des perspectives de la société à laquelle les équipes de Territoires Soixante-Deux ont été associées. En effet, un séminaire regroupant un échantillon représentatif des différents métiers de Territoires Soixante-Deux a travaillé de concert, pour explorer ses métiers, son positionnement actuel et à venir et ses « futurs » possibles.

De ces différentes prospections découleront des scénarios d'évolution et les conditions qui y seront attachées en termes d'évolutions financière, capitalistique et humaine, pour aboutir à la formalisation de son PMT 2022-2025, au cours du premier semestre 2022.

Les premières conclusions de cette étude ont en parallèle conforté le principe de participation active de la SEM au projet de création d'une grappe d'outils à destination du terri-

toire de ses principaux actionnaires, regroupant la SEM et une Société Publique Locale (SPL), dont l'association donnerait naissance à un Groupement d'Intérêt Économique (GIE).

PROJET DE CRÉATION D'UNE SPL PAR CERTAINES COLLECTIVITÉS, ASSOCIANT TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX AU TRAVERS D'UN GIE

C'est au cours de la séance du Conseil d'Administration du 07 décembre 2021, que les administrateurs de la SEM ont été informés de ce projet de création de grappe d'outils (SEM-SPL-GIE).

Pour mémoire, l'idée de créer une SPL sur le bassin minier a notamment émergé suite à la publication en 2018 du rapport Subileau et dans le cadre d'une délégation interministérielle pour le Renouveau du Bassin Minier.

Avec la mise en place des nouveaux exécutifs locaux en 2020, les discussions ont pu reprendre et c'est sur un territoire élargi que certaines collectivités, également actionnaires de Territoires Soixante-Deux, ont confirmé son projet de création.

L'année 2021 aura permis de poser les premiers jalons de ce projet et d'envisager la participation de Territoires Soixante-Deux via la constitution d'un Groupement d'Intérêt Économique, en parallèle de la création d'une SPL. En effet, la mutualisation de moyens et services entre la SEM et la SPL, dans le cadre de ce groupement, permettrait d'optimiser entre elles la gestion des flux d'activités tout en optimisant leurs coûts et leur fonctionnement.

Pour ce faire, il y aura lieu d'envisager une évolution de l'organisation de Territoires Soixante-Deux du fait du transfert de ses services « supports » au sein du GIE, ce qui nécessitera courant 2022, une procédure d'information/consultation de ses instances représentatives du personnel.

Ce projet devrait voir le jour à la fin du premier semestre 2022, une fois l'ensemble des étapes relatives à la mise en place des différentes structures réalisées.

QUELQUES ÉVOLUTIONS AU SEIN DE LA GOUVERNANCE

Lors de la séance du 19 février 2021, le Conseil d'Administration a procédé à la désignation des nouveaux représentants au Comité stratégique nouvellement composé. Cette désignation entre dans le cadre de la signature par l'ensemble des membres signataires du pacte d'actionnaires d'un avenant ratifiant la fusion du Comité d'engagement et du Comité stratégique en un seul comité.

Ainsi, Madame Françoise ROSSIGNOL, représentant la société Pas-de-Calais habitat et Monsieur Régis DELATTRE, représentant l'Assemblée spéciale, pour le compte de la ville de Carvin ont été désignés pour siéger au sein de cette instance qui s'est réunie 6 fois en 2021.

Dans la continuité des élections départementales et régionales des 20 et 27 juin 2021, le Conseil d'Administration du 1 octobre 2021 a pris acte de la désignation des trois nouveaux administrateurs représentant ces instances : Monsieur Hakim ELAZOUZI en tant que représentant permanent de la Région Hauts de France ainsi que Madame Cécile YOSBERGUE et Mon-

sieur Philippe DUQUESNOY en tant que représentants permanents du Département du Pas de Calais.

POURSUITE DE LA SORTIE DES PROCÉDURES CONTENTIEUSES

Un état d'avancement de ces dernières est transmis aux administrateurs lors de chaque Conseil d'Administration et chaque avancée significative, fait l'objet d'une note d'information, voire, le cas échéant, d'une délibération. Il faut retenir cette année que :

◆ dans le cadre du contentieux opposant Territoires Soixante-Deux à la ville d'Hénin-Beaumont sur les participations non honorées au titre de la Convention Publique d'Aménagement « Macé Darcy », l'année 2021 a vu l'échange de mémoires des parties, en prévision d'une décision du Tribunal administratif de Lille au cours du 1er semestre 2022 ;

◆ malgré une clôture d'instruction en avril 2021, Territoires Soixante-Deux est encore, à l'heure du texte, en attente d'une date d'audience, dans le cadre de l'action contentieuse menée par la SEM contre l'État suite à erreur commise par le commissaire enquêteur, lors de la procédure d'expropriation des terrains de l'opération

EHPAD de Fouquières-lès-Lens ;

◆ concernant le dossier Opalopolis, bien que des discussions avec la Communauté d'agglomération des Deux Baies en Montreuillois se soient poursuivies au premier semestre 2021, la procédure contentieuse a été engagée auprès du Tribunal administratif de Lille le 19 août 2021. Territoires Soixante-Deux a demandé au juge de prononcer la résiliation du contrat et d'examiner les modalités juridiques et financières de son expiration ;

◆ enfin, lors du Conseil d'Administration du 07 décembre 2021, les administrateurs ont autorisé la société à ester en justice dans le cadre d'un dossier pré contentieux sur l'opération Champ Gretz à Rang-du-Fliers et Verthon. En effet, l'introduction d'un recours contentieux par le GDEAM à l'encontre du permis de construire de la serre tropicale « Tropicalia » a retardé la réalisation de la vente des terrains de l'opération d'aménagement dont Territoires Soixante Deux est concessionnaire. Cela a généré un décalage important des recettes nécessaires à l'équilibre de l'opération et impacté sa trésorerie, lézant ainsi la SEM d'une recette attendue.

TRAVAUX ET CHANTIERS EN COURS :

ANNEZIN – ZAC DES PETITS BOIS : Ce secteur d'environ 12,4 hectares situé au Sud-Ouest de la commune, devrait accueillir à terme 310 logements de typologies différentes et un équipement public. Une première phase de travaux a été mise en œuvre en 2018 avec la réalisation des voiries primaires et la desserte des réseaux divers de 22 lots libres. Une dureté foncière qui a longtemps figée le déroulé de l'opération s'est conclue cette année par un accord amiable avec le propriétaire concerné et a permis l'acquisition d'un foncier de 8 738 m². Ainsi, le dernier tronçon de voirie des-

servant deux macro lots destinés à accueillir des maisons groupées en locatif social et en accession aidée, a pu être réalisé au dernier trimestre 2021. De même, la seconde phase d'aménagement a pu débuter à l'été 2021, avec les investigations au titre du diagnostic d'archéologie préventive. La SEM a également travaillé sur différents projets de construction et 2021 a pu voir le dépôt d'un sixième permis pour 41 logements collectifs en locatif sur une parcelle de 4 127m². Au total 112 logements en locatif social seront ainsi construits sur les phases d'aménagement 1 et 2. Les

négociations foncières nécessaires à la réalisation des phases suivantes de la ZAC se poursuivront en 2022.



ARRAS – SITE DIDEROT : Les travaux de démolition de l'ancienne maison de retraite par l'EPF et les interventions de diagnostics archéologiques se sont terminés en 2021. Les travaux de voiries pilotés par la SEM desservent aujourd'hui deux parcelles. Sur la première, Territoires Soixante-Deux réalise en VEFA un immeuble d'appartements pour Flandre Opale Habitat. La seconde accueillera quant à elle un programme immobilier de 40 logements collectifs en accession porté par Fiducim. Les études de ce futur quartier se sont poursuivies en 2021 par le dépôt du dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau. Les différents travaux de démolition construction engagés sur le site transforment progressivement la physionomie de cette friche urbaine en futur quartier résidentiel, dont les premiers travaux

d'aménagement sont envisagés en fin d'année 2022.



MÉRICOURT – ÉCOQUARTIER : Depuis maintenant 13 ans, Territoires Soixante-Deux pilote la reconversion de cette ancienne friche minière de 8 hectares qui accueillera à terme 300 logements. En 2021, se sont déroulés les aménagements définitifs du programme de 17 logements du promoteur Pierre et Territoires de France et des 13 terrains à bâtir. D'autres travaux de plantations ont également été menés en 2021. Ils ont ainsi permis

de finaliser les aménagements de plusieurs axes de desserte de la ZAC. Les actions se poursuivent aujourd'hui avec les travaux de desserte des réseaux d'un programme collectif et de finalisation des espaces publics bordant les futurs programmes d'habitat individuel mais aussi collectif qui seront construits par Territoires Soixante-Deux en VEFA pour le compte d'Adoma et Flandre Opale Habitat. En effet, en complément du programme de 9 maisons en promotion immobilière réalisé en VEFA pour des particuliers « Les Contemporaines » livré en mai.



OIGNIES - ZAC DE LA MAILLE VERTE : Ce secteur en devenir offre depuis 2019 une entrée de ville qualitative, ponctuée par des programmes immobiliers neufs qui associent de l'habitat individuel en locatif et en accession aidée mais aussi de l'habitat intermédiaire et collectif locatif. En 2021, le groupe Pierreval a démarré ses deux programmes de 62 logements collectifs. En parallèle, la SEM a poursuivi son rôle de promoteur public engagé à travers la réalisation d'un second programme immobilier de 36 logements intermédiaires pour Clésence, entreprise sociale pour l'habitat. Fin 2021, Territoires Soixante-Deux a décidé de préparer la commercialisation de nouveaux projets en lançant les études de conception d'un programme de 24 logements intermédiaires. Après le dépôt du permis de construire fin 2021, l'année 2022 sera principalement consacrée à la poursuite des études de ce nouveau programme de logements sociaux, sa commercialisation, et la désignation des entreprises qui seront amenées à réaliser les travaux.



RANG-DU-FLIERS-VERTON - ZAC CHAMP GRETZ : Cette opération a poursuivi en 2021 son développement, avec au nord sur un secteur d'habitat,

la cession à Coopartois d'une emprise foncière de 6 055 m² et en parallèle, la commercialisation par la SEM de la dernière phase de lots libres disponibles sur l'opération, dont les travaux de desserte et d'alimentation en réseaux divers se sont échelonnés de novembre à mai 2021. La SEM a également démarré les travaux de construction d'un programme immobilier neuf de 36 logements intermédiaires en locatif social pour le compte de Flandre Opale Habitat. Sur le secteur économique, au sud de l'opération, les travaux se sont poursuivis avec notamment le démarrage en juillet 2021 des voies 16/5 de l'axe principal nord-sud qui desservira le secteur « Parc Technologique » et le projet « Tropicalia ». Fin 2021, 81% des terrains sont commercialisés. Trois compromis de vente, réservant ainsi une surface de 3,6 hectares ont été signés. A l'entrée sud du site, un autre compromis a été signé, en octobre 2021, avec la société Obazyne pour le développement d'un projet d'activités de services aux entreprises sous la thématique du sport, de la santé et du bien-être sur près de 15 392 m².



SAINT-MARTIN-BOULOGNE - ZAC MULTISITES : Les deux premiers secteurs de cette opération accueilleront 285 logements mixtes. La livraison du secteur de la Waroquerie marque la première étape, avec l'inauguration au

printemps 2021 de la nouvelle « allée des Jardins d'Anémone », desservant au total 32 lots libres de constructeurs. Le nouveau quartier sur le secteur de Marlborough accueillera quant à lui un programme de 250 logements mixtes et un futur équipement socio-culturel. L'année 2021 a permis de libérer les terrains de la contrainte pyrotechnique et archéologique avant leur acquisition. En mai 2021 s'est déroulé le lancement commercial d'une première phase de 21 lots libres. Deux programmes collectifs, permettront, à terme, d'accueillir 84 nouveaux logements en VEFA aux particuliers sous forme d'un seul immeuble collectif en R+2. Le permis de construire de 14 logements, accepté en janvier 2021 et purgé au printemps 2021 a permis un lancement de la commercialisation dès l'été. Le second programme destiné à accueillir du logement social a fait l'objet de plusieurs évolutions sur l'année 2021. C'est finalement sur un programme de 69 logements répartis sur 2 immeubles collectifs, qu'un nouveau permis de construire a été déposé fin 2021. L'année 2021 aura également permis d'identifier un potentiel bailleur social pour ces 69 logements.



PERSPECTIVES 2022 :



L'étude décidée dans le cadre des orientations stratégiques 2021 et devant aboutir à la définition d'une nouvelle stratégie de développement s'est poursuivie et conduira courant 2022 à la validation d'un PMT 2022-2025.

Les résultats de cette étude ont notamment démontré que la structure financière de la société était assainie et qu'elle pouvait passer « d'un modèle de redressement à un modèle de développement ».

Pour cela, il lui faudra :

- achever le processus de renégociation des rémunérations sur opérations anciennes ;
- accroître son activité en veillant à maintenir l'effectif notamment celui affecté aux fonctions supports ;
- optimiser les effectifs opérationnels pour répondre au plan de charge identifié et à l'initialisation de nouveaux projets.



L'année 2021 aura permis d'envisager la participation de Territoires Soixante-Deux via la constitution d'un Groupement d'Intérêt Économique, en parallèle de la création d'une SPL.

Pour ce faire, il y aura lieu d'envisager une évolution de l'organisation de Territoires Soixante-Deux du fait du transfert de ses services « support » au sein du GIE.



Ce projet devrait voir le jour à la fin d'un premier semestre 2022, une fois l'ensemble des étapes relatives à la mise en place des différentes structures passées.

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, État, organismes sociaux, dettes court terme). Il mesure les ressources financières que la structure mobilise pour couvrir le besoin financier résultant des décalages des flux de trésorerie.

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.

Épargne brute : Excédent des recettes réelles de fonctionnement sur les dépenses réelles de fonctionnement. Appelée aussi "autofinancement brut", l'épargne brute est affectée à la couverture des dépenses de la section d'investissement (en priorité, le remboursement de la dette, et pour le surplus, les dépenses d'équipement).

Épargne nette : Épargne de gestion après déduction de l'annuité de dette, hors réaménagement de dette refinancé par emprunt, ou épargne brute diminuée des remboursements de la dette. L'épargne nette mesure l'épargne disponible pour l'équipement brut, après financement des remboursements de dette.

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.

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.

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.

TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX

FICHE D'IDENTITÉ

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Forme juridique : Société d'Économie Mixte ◆ Siège social : 2 rue Joseph Marie Jacquard à Liévin ◆ Capital : 33 198 880 € ◆ Date de clôture : 31/12 ◆ Siret : 327 910 634 ◆ Effectif moyen : 51 ETP ◆ Président : Christophe PILCH (représentant de la CAHC) ◆ Directeur général : Michel DENEUX ◆ % Détention : Actionnaires publics (82,02%), actionnaires privés (17,98%) 	Mission / Cœur de métier : <ul style="list-style-type: none"> ◆ Réalisation d'opérations d'aménagement, de construction, réhabilitation d'immeubles. ◆ Réalisation d'étude. ◆ Procéder à la promotion, location, exploitation, gestion immobilière.
---	---

LIENS AVEC LE DÉPARTEMENT

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Niveau de représentation du Département : Détention de 15,89% du capital social. ◆ Représentants du Département dans la structure : Au Conseil d'Administration : Philippe DUQUESNOY et Cécile YOSBERGUE En Assemblée générale : Philippe DUQUESNOY 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Contribution financière du Département : Détention au capital : 5 273 920 € ; Compte courant d'associés : 500 000 €. ◆ Convention : Convention d'apport en compte courant d'associés.
--	--

ACTIVITÉS

CHIFFRES CLÉS

<ul style="list-style-type: none"> ◆ 222 actes de cession signés : soit 13 actes à vocation économique pour un montant de 11,3 M€ ; 114 actes de lots libres pour un montant de 6,7M€ ; 58 actes de VEFA pour un montant de 25,8 M€ ; 8 actes de macro lots pour un montant de 1,9 M€ et 14 actes de patrimoine cédé pour un montant de 2,2 M€. ◆ 95 opérations (dont 82 opérations « vivantes ») soit 500 M€ de budgets cumulés en aménagement et 130 M€ de budgets cumulés en construction. 39 concessions d'aménagement, 12 opérations propres de lotissement, 20 opérations de VEFA à destination de bailleurs et 11 opérations de VEFA à destination de particuliers. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 5 réunions du Comité stratégique / Comité d'engagement. ◆ 5 réunions du Conseil d'Administration.
--	--

PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Réinterroger son modèle économique par la mise en place d'une étude stratégique de développement ◆ Fusion du Comité d'engagement et du Comité stratégique en un seul comité ◆ Poursuite de la sortie des procédures contentieuses (CPA « Macé Darcy », CPA « Fouquières-les-Lens », CPA « Opalopolis », CPA « Champ Gretz ») ◆ Passer d'un modèle de redressement à un modèle de développement, notamment avec la création de la SPL de l'Artois et du GIE VILLEAM au cours du 1er semestre 2022 [dans le prolongement du projet de création de grappe d'outils (SEM-SPL-GIE)]

ENJEUX ET PERSPECTIVES

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Formalisation et mise en place du Plan à Moyen Terme (PMT) 2022-2025, au cours du premier semestre 2022 ◆ Un début d'année marqué par une forte inflation : hausse des prix des matières et de l'énergie, augmentation de taux d'intérêt.
--

COMPTES EN EUROS

BILAN 2021		COMPTE DE RÉSULTAT 2021
Actif immobilisé : 5 049 79 €	Capitaux propres : 22 377 617 €	Chiffre d'affaires : 52 323 346 €
Actif circulant (hors trésorerie) : 157 453 819 €	Total des dettes : 135 110 350 €	Valeur ajoutée : 641 249 €
Trésorerie nette : 1 379 049 €	Total bilan : 164 223 925 €	Excédent brut d'exploitation : -3 238 184 €
RATIOS 2021		Résultat d'exploitation : 57 770 €
Indépendance financière (poids de la dette) : 68%		Résultat financier : 232 485 €
Durée apparente de la dette : 125 ans		Résultat exceptionnel : 379 978 €
Rentabilité des capitaux propres : +3.1%		Résultat de l'exercice : 684 532 €
Taux de rentabilité net : +1,3%		Capacité d'autofinancement : 384 202 €
Ratio d'activité : +8,5%		Total des produits : 50 515 964 €
Trésorerie en jours d'exploitation : 10 jours		Financement du Département (€ & %) : 0 euro (hors avance en comptes courants)
Fond de roulement : 92 593 590 €		
Besoin en fonds de roulement : 91 214 540 €		

Date de mise à jour des données : 30/06/2022



62 Pas·de·Calais
Mon Département

pasdecalais.fr •    