

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240216-7377-DE-1-1  
Date de télétransmission : 26/02/2024  
Date de réception préfecture : 26/02/2024

Acte certifié exécutoire

**Bruno FONTALIRAND**

Directeur général



**Pas de Calais Habitat**

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



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

### **DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 FÉVRIER 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL.

**Excusés** : Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.  
Monsieur CAGIN.

**Convention de partenariat entre Coopartois, Pas-de-Calais habitat, Maisons et Cités, Maisons et Cités Accession**

---

Direction générale  
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

---

Lors de la réunion du 26 juin 2020, les membres du Conseil d'administration ont délibéré favorablement la conclusion d'un protocole partenarial réunissant Pas-de-Calais habitat, Maisons et Cités et CDC Habitat. La convention partenariale a été signée le 28 septembre 2020 sous les auspices du Conseil départemental du Pas-de-Calais et de la Banque des Territoires.

Le protocole partenarial a été conclu pour une durée de 2 ans et devait permettre :

- d'agir de manière coordonnée sur les enjeux de l'habitat, pour les habitants

- d'aujourd'hui et demain, sur l'ensemble du département ;
- de s'inscrire dans la continuité de l'étude menée en 2019-2020 par le Conseil départemental du Pas-de-Calais avec le cabinet Guy Taieb sur le logement social dans le département du Pas-de-Calais ;
- d'analyser les complémentarités possibles entre les 3 signataires pour la mise en œuvre d'une politique départementale de l'habitat.

Le protocole est arrivé à son terme à l'automne 2022. Son bilan est dressé ci-après. Dans la lignée de ce partenariat, les échanges entre Pas-de-Calais habitat et Maisons et Cités se sont poursuivis tout au long de l'année 2023.

## **I - BILAN GLOBAL DES ENGAGEMENTS PARTENARIAUX 2020 - 2022**

### **1 - Développer des coopérations opérationnelles en déclinaisons des stratégies patrimoniales.**

#### **La stratégie patrimoniale**

En juin 2020, quelques mois avant la signature du protocole d'accord, Pas-de-Calais habitat avait lancé la révision de son Plan Stratégique de Patrimoine. Lors de la réunion du Conseil d'administration du 26 mars 2021, le PSP immobilier de l'Office a été approuvé sur la totalité des logements collectifs du parc, permettant ainsi lors de la réunion du Conseil d'administration du 23 septembre 2022 de valider la liste des bâtiments constitutifs du PMT 2022-2024.

L'engagement avait été pris de lancer un travail d'analyse patrimoniale partagée par le croisement des PSP par territoire des trois parties signataires. Étant donné les degrés différents de maturité des PSP de l'Office et de Maisons et Cités, ce croisement n'a pu être réalisé dans les premiers temps de la signature du protocole. Néanmoins, sur certains projets majeurs de réhabilitation / développement, Pas-de-Calais habitat et Maisons et Cités ont travaillé de concert : l'îlot « Olof Palme / Curve » ou l'ancienne gendarmerie à Liévin, la réhabilitation de la cité de Belgique à Grenay et Loos-en-Gohelle, pour ne prendre que ces exemples.

#### **Le développement de l'offre de logement social et l'accession sociale à la propriété.**

La convention de partenariat précisait qu'un dialogue opérationnel serait à construire entre Pas-de-Calais habitat et Maisons et Cités pour développer une offre concertée au service des territoires. Dans l'objectif de produire une offre adaptée, les parties s'étaient engagées à réfléchir en commun sur l'accession sociale tant dans le neuf que dans l'existant y compris réhabilité, dans l'objectif de trouver un modèle économique, sur ce dernier volet, au travers notamment d'un O.F.S. Après étude cette solution n'a pas été mise en œuvre, du fait de sa complexité juridique au regard des résultats attendus à ce jour par les deux bailleurs.

### **2 - Promouvoir les coopérations "métiers"**

Une étude sur les possibilités de mettre en commun certaines expertises en moyens et ressources liées aux métiers du logement social avait été envisagée. En effet, le Groupe CDC Habitat a multiplié les projets visant à enrichir la qualité de service proposée à

disposition des locataires en s'appuyant sur des outils et procédures élaborés par les différents GIE du Groupe CDC Habitat.

Le Conseil d'administration a, en février 2021, confirmé son souhait de renforcer les actions de l'Office dans la lutte contre les incivilités et troubles de voisinage, ce qu'il a réaffirmé dans son projet politique de l'entreprise pour le mandat 2021-2027 voté en février 2022. Dans cette optique, Pas-de-Calais habitat a étudié les différents logiciels disponibles pouvant contribuer à cet objectif. Afin de mener à bien cette réflexion, un partenariat avec CDC Habitat a été signé afin de pouvoir utiliser l'outil Sentinelle. L'outil Sentinelle devrait être déployé en 2024 et permettra à l'Office de pouvoir comptabiliser et suivre les incivilités.

Au regard des systèmes d'informations opérant au sein de Maisons et Cités et plus largement du Groupe CDC Habitat, Pas-de-Calais habitat s'est engagé dans une réflexion globale sur le sujet de son système d'information. En effet, ce dernier fonctionnait en mode silo, avec une multitude de solutions applicatives. Ces applications s'appuyaient sur des bases de données et des référentiels distincts, elles n'étaient que partiellement interopérables, ce qui limitait la fluidité des process. L'Office a donc pris la décision de faire évoluer son système d'information en mettant en œuvre le Progiciel de Gestion Immobilière "Ulis" de la société Sopra, après en avoir échangé avec Maisons et Cités qui dispose d'une solution sœur du même éditeur.

### **3 - Contribuer à l'aménagement du territoire**

#### **En développant une nouvelle vision des espaces extérieurs des logements.**

Pas-de-Calais habitat et Maisons et Cités disposent de nombreux fonciers, soit en pied des immeubles collectifs ou au sein des cités. Ces fonciers sont dans certains cas en lien avec des espaces publics aménagés ou en devenir dans les projets des collectivités locales.

Les parties s'étaient engagées à étudier en commun des nouvelles formes d'appropriation et de qualification de ces espaces afin de les investir au profit des habitants, notamment dans le cadre de la trame verte des agglomérations du Bassin Minier ou encore dans le projet important de la Chaîne des Parcs.

En décembre 2020, un projet de jardins sur le site du "Bois aux oiseaux" à Sains-en-Gohelle a illustré cette nouvelle vision des espaces extérieurs. L'aménagement de cet ancien site minier de 6 hectares, propriété de Pas-de-Calais habitat, permettra de redonner du sens à un patrimoine foncier délaissé dans lequel la nature a repris ses droits et qui pourra profiter aux habitants dépourvus d'espace de jardin. La proximité immédiate de la cité 10 de Sains-en-Gohelle permettra d'associer les locataires de Maisons et Cités à la définition et aux usages des espaces publics du bois aux oiseaux.

## **II - CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE COOPARTOIS, PAS-DE-CALAIS HABITAT, MAISONS ET CITES, MAISONS ET CITES ACCESSION.**

Forts de l'expérience partenariale acquise, les deux bailleurs se proposent de poursuivre et de recentrer leur collaboration sur l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et la vente. Il importe aujourd'hui de formaliser un partenariat autour de ces deux thèmes.

Il est donc proposé que Coopartois, Maisons et Cités Accession, Pas-de-Calais habitat et Maisons et Cités s'engagent ensemble dans un partenariat, au travers d'une convention pluriannuelle. Cette convention emporte le principe de la constitution d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) ayant pour objectif de faciliter ou de développer l'activité économique de ses membres, d'améliorer ou d'accroître les résultats de leur activité et de faire réaliser des économies à ses membres.

## **1 - L'assistance à la maîtrise d'ouvrage**

En ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage, les deux bailleurs et les deux coopératives font le constat de la difficulté croissante à équilibrer leurs opérations, que ce soit en constructions neuves ou en réhabilitations, du fait du renforcement des normes énergétiques (thermiques + GES) et de l'inflation des coûts de construction qu'il génère et de l'augmentation du coût du foncier dans un contexte de maîtrise croissante de l'artificialisation des sols.

Pour faire face à ces évolutions structurelles, les deux bailleurs et les deux coopératives souhaitent mutualiser à l'avenir leurs fonctions d'assistance à maîtrise d'ouvrage au travers d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE).

## **2 - Les ventes du patrimoine**

En ce qui concerne la vente HLM, les deux bailleurs soumis à une obligation de mise en vente chaque année d'une partie de leur parc, font le constat d'une évolution structurelle du marché, qui tend à exclure une part croissante des ménages de l'achat immobilier et/ou développe l'insécurité technique et économique de l'acquisition.

Les deux bailleurs, en tant que porteurs de l'intérêt général du logement social, considèrent qu'il leur faut aujourd'hui promouvoir de manière beaucoup plus forte leur activité de vente. Par ailleurs, les deux bailleurs ont pris la décision de mutualiser de manière expérimentale leur agence commerciale de location HLM à Arras. Cette vitrine commune au cœur de la ville servira leur politique de vente HLM.

Les deux coopératives sont confrontées au même défi de visibilité sur le marché, de développement de leur politique promotionnelle et de notoriété auprès de nouveaux publics.

Pour faire face à ces enjeux, les deux bailleurs et les deux coopératives souhaitent mutualiser à l'avenir leurs fonctions vente au travers d'un groupement d'intérêt économique. Il en découlerait une offre structurée d'accession sociale à la propriété portant à la fois sur des produits neufs, portés par les coopératives, et des produits anciens, portés par le bailleur.

## **3 – Formalisation d'un partenariat emportant le principe de la constitution d'un G.I.E.**

En conséquence, il est proposé que Coopartois, Maisons et Cités Accession, Pas-de-Calais habitat et Maisons et Cités s'engagent ensemble dans un partenariat quadripartite, au travers d'une convention pluriannuelle. Cette convention emporterait le principe de la constitution d'un GIE tel qu'énoncé ci-dessus.

Il pourrait ainsi être formé entre les membres de la convention et avec toutes autres personnes morales qui seraient ultérieurement admises comme membre ou dont l'adhésion viendrait à être acceptée par la suite, un Groupement d'Intérêt Economique

non-employeur.

L'objet du Groupement, ayant pour objectif de faciliter ou de développer l'activité économique de ses membres, d'améliorer ou d'accroître les résultats de leur activité et de faire réaliser des économies à ses membres, serait le suivant :

A - L'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour les domaines d'activités ci-dessous listés qui restent sous maîtrise d'ouvrage d'un de ses membres ou toute autre structure dans laquelle un de ses membres détient des participations et à titre accessoire et complémentaire, pour le compte de tiers :

- la recherche foncière,
- l'aménagement,
- le renouvellement urbain, les opérations de réhabilitation sur le patrimoine (locatif, foyers, résidences spécifiques, logement et résidences étudiantes),
- les programmes neufs (locatif, foyers et accession à la propriété),
- le rachat de patrimoine,
- et plus généralement faire toutes opérations et études permettant la réalisation de l'objet qu'il poursuit dans les limites qu'il comporte et compte tenu des évolutions de la réglementation.

Le Groupement ne pourrait avoir pour effet de dessaisir les maîtres d'ouvrage de leurs prérogatives. En conséquence, en aucun cas, le Groupement ne pourrait se substituer au maître d'ouvrage dans les décisions suivantes :

- au choix d'engagement des opérations,
- au choix du processus de réalisation,
- au choix des entreprises,
- à la réception des travaux,
- à l'engagement de la responsabilité des entreprises durant les périodes de garantie.

B – Les ventes du patrimoine d'un de ses membres ou toute autre structure dans laquelle un de ses membres détient des participations et à titre accessoire et complémentaire, pour le compte de tiers :

- patrimoine locatif existant en lots,
- patrimoine locatif existant en bloc,
- patrimoine en accession à la propriété,
- parcelles et fonciers issus d'opérations d'aménagement,
- fonciers divers.

Les membres du Groupement auraient les droits et les obligations qui résultent des dispositions légales ou réglementaires en vigueur ainsi que par le contrat constitutif et le règlement intérieur qui seront mis au point entre les membres.

Chaque membre du Groupement aurait le droit d'utiliser les services du Groupement pour toute opération relevant de l'aménagement, de la réalisation de programmes neufs, des opérations de réhabilitation sur le patrimoine et des ventes. Le G.I.E. ne poursuivrait aucun but lucratif.

Le Groupement serait administré par une gouvernance spécifique qu'il conviendra de préciser. Le principe général serait que chaque membre du Groupement, dans la proportion du nombre de ses parts par rapport au nombre total de parts du Groupement :

- participe, avec voix délibérative, aux assemblées des membres,
- est tenu des dettes du GIE dans la proportion du nombre respectif de ses parts.

Le Groupement pourrait, au cours de son existence, admettre de nouveaux membres, personnes morales relevant impérativement de la réglementation HLM.

La présente délibération porte le principe d'une convention de partenariat, qui emporte à son tour le principe de la constitution d'un G.I.E. dans les termes définis au présent rapport et non la constitution du G.I.E., qui sera soumise à une délibération spécifique du Conseil d'administration dans les prochains mois. La Commission « Habitat et Stratégie » du Conseil d'administration sera chargée du suivi des travaux préparatoires.

Pour mémoire, le Conseil d'administration de Coopartois a délibéré favorablement sur le sujet le 22 janvier dernier. Les Conseils d'administration de Maisons et Cités et de Maisons et Cités accession délibéreront sur le sujet à l'occasion de leurs réunions du mois de mars 2024.

\*\*\*\*\*

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

- ✓ approuvent le bilan global du protocole partenarial réunissant Pas-de-Calais habitat, Maisons et Cités et CDC Habitat signé le 28 septembre 2020
- ✓ approuvent le principe de ce partenariat quadripartite, emportant le principe de la constitution d'un G.I.E., dans les termes présentés au rapport
- ✓ délèguent au Bureau du Conseil d'administration l'approbation, dans la limite du présent rapport, des clauses, charges et conditions de la convention de partenariat entre Pas-de-Calais habitat, Coopartois, Maisons & Cités et Maisons & Cités Accession, selon les principes définis au présent rapport.

Décision adoptée à la majorité des membres présents ou représentés

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