

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240216-7626-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.

Le Plan Stratégique de Patrimoine et ses déclinaisons

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 26 juin 2020, a été décidé d'entamer une refonte du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Le PSP immobilier qualifie donc le patrimoine de l'Office et il repose sur des indicateurs techniques, territoriaux/sociaux et financiers.

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 des réunions du Conseil d'administration du 26 mars 2021 et du 23 septembre

2022, de valider la liste des bâtiments constitutifs du PMT 2022-2024.

A cette date, il avait été précisé que l'amélioration de la connaissance technique des bâtiments et de leur performance énergétique notamment, permettrait d'affiner le PSP immobilier, ce travail est toujours d'actualité afin de doter à l'Office d'une stratégie patrimoniale adaptée aux réglementations les plus récentes.

Dans ce même esprit d'amélioration de la connaissance des éléments qui composent son patrimoine, l'Office a engagé l'élaboration d'autres plans stratégiques en complément du PSP Immobilier :

- le plan stratégique de patrimoine pour les locaux de travail de Pas-de-Calais habitat ;
- le plan stratégique de patrimoine pour les biens spécifiques (Foyers, EHPAD, Gendarmeries, Maisons d'accueil spécialisées, commerces et bureaux,...) ;
- le plan stratégique de patrimoine pour le foncier ;
- le plan stratégique de patrimoine végétal.

C'est une approche inédite que Pas-de-Calais habitat a choisi en considérant la totalité de son patrimoine représenté au sein de ces différents plans stratégiques, démontrant ainsi leur interdépendance, leur complémentarité et leur importance.

I - Le Plan Stratégique de Patrimoine Immobilier

Dans sa version actuelle, le PSP immobilier de Pas-de-Calais habitat repose certes sur une méthodologie aboutie, mais il a été essentiel de l'enrichir de données liées aux dynamiques territoriales pour mieux comprendre les enjeux auxquels l'Office doit répondre, EPCI par EPCI, commune par commune, dans les cœurs urbains des agglomérations mais également répondre aux exigences de l'article L.411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, défini comme suit :

“Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.”

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 17 décembre 2021, il a été décidé de mener une étude stratégique et prospective territorialisée sur l'habitat et le logement. Ces réflexions étant également partagées par le Département et l'Office, il a donc été décidé de conduire de manière conjointe cette étude contribuant pleinement à la prise en compte des besoins des publics cibles du Département.

Cette étude qui permet à l'Office de disposer d'une vision des enjeux à moyen et long terme en vue d'identifier les opportunités qui pourraient se présenter, à la fois sur son

patrimoine existant (en terme de rénovation, de transformation ou de cession) mais aussi pour son développement futur, a été présenté à l'occasion de la réunion des commissions du CA du 28 février 2023. Les membres du Conseil d'administration, lors de la séance du 17 mars 2023, ont approuvé les résultats de l'étude et ses conclusions et ont validé le fait qu'elle faisait partie intégrante de la stratégie de l'Office et de son PSP.

A - La connaissance technique liée au patrimoine de logements individuels

Lors de la réunion du Conseil d'administration du 26 mars 2021, le PSP de l'Office a été approuvé sur la totalité des logements collectifs du parc.

La connaissance technique du patrimoine individuel devant être améliorée, un travail important a été mené au cours de l'année 2023, par les services techniques des directions territoriales accompagnés par la Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage (DPMOA), afin d'enrichir les indicateurs techniques du PSP immobilier. Pour rappel, le patrimoine individuel de Pas-de-Calais habitat se décompose en deux grandes catégories : les logements individuels groupés (11 263 logements) et les logements individuels diffus (884 logements).

Il est également important de rappeler les principes de la stratégie de vente de l'office adoptés lors de la réunion du Conseil d'administration du 16 décembre 2022 concernant la nature des biens mis en vente à savoir les logements individuels diffus, les logements individuels en bande (logements restant à vendre à partir du moment où 2/3 des logements du programme a été vendu).

A ce jour, l'Office dispose, certes, d'une meilleure connaissance de son patrimoine individuel mais un défi reste à relever, celui de la performance énergétique de ce patrimoine.

B - La stratégie énergétique et son impact sur le Plan à moyen terme

2025- 2035

Pour répondre au défi climatique, à la diminution des rejets de gaz à effet de serre fixée par la Stratégie Nationale Bas Carbone à horizon 2050, l'environnement réglementaire évolue régulièrement.

Il est à rappeler que le critère de performance énergétique (DPE), qui établit si un logement est énergétiquement décent, a été modifié depuis le 1^{er} juillet 2021.

Ainsi, le calcul des étiquettes de performance énergétique ne dépend plus uniquement de la consommation d'énergie primaire du logement mais intègre aussi une composante climatique en tenant compte des émissions de gaz à effet de serre (GES). Le nouveau DPE comporte donc deux volets : la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre exprimées respectivement en kilowattheure d'énergie primaire et kilogramme équivalent de dioxyde de carbone (CO2). Pour atteindre une étiquette DPE (de A à G), un logement doit en conséquence atteindre un seuil de performance minimale sur chacun des deux critères (le plus mauvais des deux critères donnant l'étiquette retenue).

Dès 2025, il sera interdit de louer les passoires énergétiques (classées étiquette G), et dès 2028 pour le reste des passoires (classées F). Et à partir de 2034, ce sont les logements classés E qui seront interdits à la location.

L'indicateur technique figurant dans le PSP immobilier qui est associé au DPE se doit d'évoluer dans le sens de la réglementation. De la même manière, cette nouvelle donne entraînera une mise à jour des priorisations énergétiques..

Ces nouvelles règles du jeu entraînent un changement de paradigme qui aura beaucoup d'influence sur la stratégie patrimoniale et le PMT 2025-2035. Pour définir la stratégie de rénovation énergétique de son patrimoine, l'Office orientera donc ses choix techniques en matière de sources énergétiques, d'équipements de production et de distribution, de matériaux de construction et de décarbonation. Une étude portant sur le schéma directeur énergie de l'Office est lancée pour répondre à ces enjeux.

Estimation nouveau DPE (en nombre de bâtiments collectif)

émissions de gaz à effet de serre	consommation d'énergie primaire								Total
	Matrice	A	B	C	D	E	F	G	
	A	0	2	8	11	0	0	0	
	B	9	1	3	66	42	1	0	
	C	2	104	214	65	17	6	3	
	D	0	0	195	354	24	7	0	
	E	0	0	0	52	160	4	0	
	F	0	0	0	0	3	17	4	
	G	0	0	0	0	0	0	3	
	Total	11	107	420	548	246	35	10	

	Nombre de bâtiments	%	consommation d'énergie primaire	émissions de gaz à effet de serre	Préconisation
Bloc 1	274	20%	--	--	Enjeu de réhabilitation lourde intégrant une réflexion sur le vecteur énergétique

Bloc 2	146	11%	--	++	Enjeu de réhabilitation lourde avec une conservation du vecteur énergétique
Bloc 3	0	0%	++	--	Enjeu de substitution du vecteur énergétique
Bloc 4	614	45%	+	+	Performances énergétiques dans la moyenne du parc (neuf ou déjà réhabilité) mais qui nécessitent une amélioration pour être compatible avec les objectifs de 2050
Bloc 5	343	25%	++	++	Segment de parc compatible ou proche d'être compatible avec les objectifs de 2050
Total	1 377	100%			

II - Le PSP des locaux de travail des salariés de l'Office.

L'Office, à travers son PSP des locaux de travail, souhaite offrir à chacun de ses salariés, un environnement conforme aux exigences de la qualité de vie au travail. C'est un élément fort de la considération de l'Office pour ses collaborateurs. L'objectif à atteindre sera la création d'un standard, notamment pour les locaux à proximité géographique des locataires et des immeubles d'habitation.

En 2022, lorsque Pas-de-Calais habitat a travaillé à la mise en place d'une nouvelle organisation de ses 4 directions territoriales, ce PSP a permis d'apporter l'éclairage nécessaire à la réflexion stratégique et géographique.

A - Le périmètre

Le détail des locaux, au nombre de 164 unités, sont décomposées de la manière suivante :

- les directions territoriales, les centres d'exploitation, les agences, le point dialogue et le siège de l'Office soit 52 unités ;
- les locaux de pause des agents de proximité (locaux ADP) soit 112 unités.

Les locaux de travail sont de deux ordres :

- ceux intégrés au patrimoine locatif (principalement au sein du patrimoine de logements collectifs de l'Office) ;
- ceux situés hors du patrimoine locatif, à savoir les Directions Territoriales, le siège et quelques agences.

B- Le diagnostic et la méthode employée

Des visites d'évaluation, effectuées durant le premier semestre 2021, ont permis de

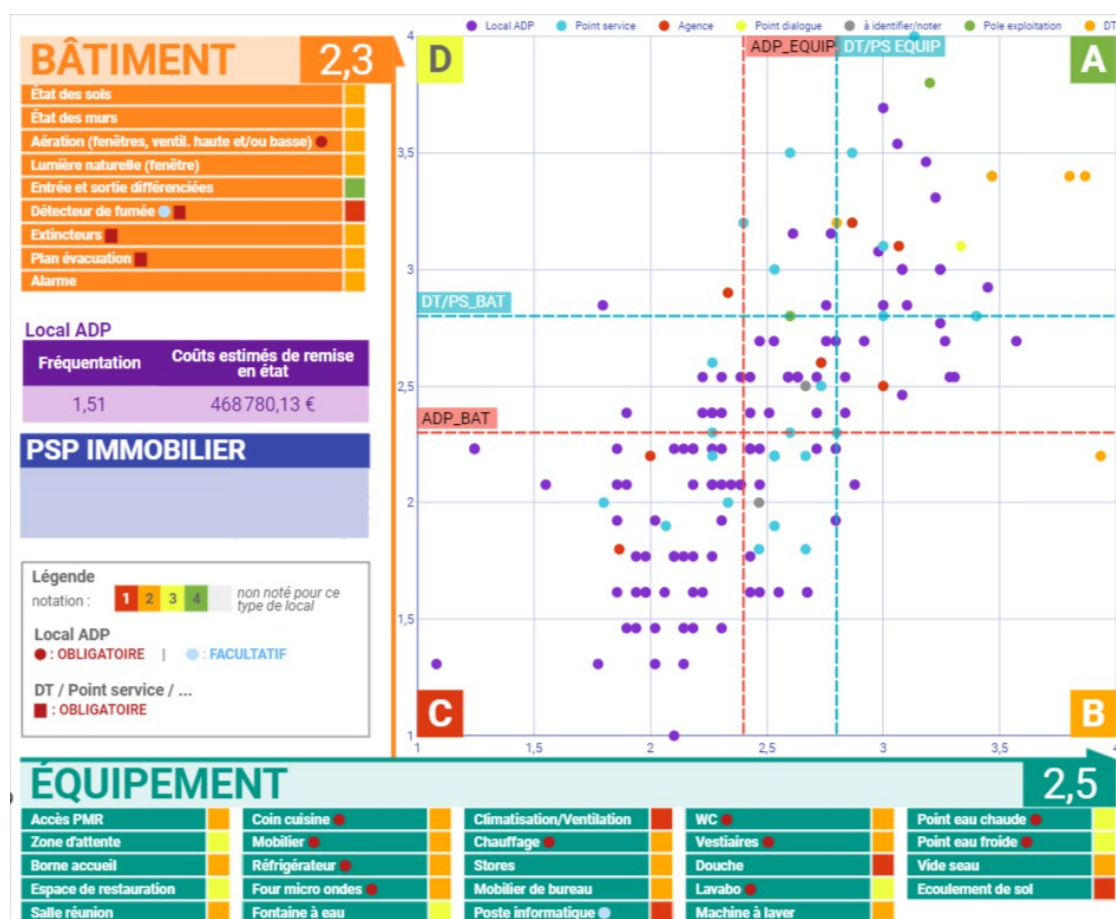
réaliser un diagnostic reprenant les deux axes évoqués ci-après. Une photothèque référencée a été réalisée durant ce diagnostic. Il est à rappeler que ces visites ont été organisées par la Direction des Ressources Humaines en concertation avec les équipes de proximité et en accord avec les instances représentatives du personnel.

La méthodologie employée est la même que pour le PSP immobilier à savoir une note de 1 à 4 pour chaque indicateur et axe, 1 étant la note la plus faible et 4 la plus forte.

Les indicateurs et leur cotation ont été regroupés en deux axes :

- l'axe **bâtiment** : reprenant l'état des sols et murs ;
- l'axe **équipement** : les différentes zones d'accueil, le mobilier.

De plus, dans le PSP immobilier qui regroupe les logements à usage d'habitation, la présence de locaux de travail a été indiquée, permettant ainsi de les inclure dans les études préalables aux projets de réhabilitation.



C - Constitution d'un plan à moyen terme

1 - Déploiement de la nouvelle organisation dans les territoires

En 2022, Pas-de-Calais habitat a mis en place une nouvelle organisation de ses 4 directions territoriales - Arras / Béthune-Bruay / Côte d'Opale-Audomarois / Artois-Gohelle - et de ses services aux locataires et habitants.

En repensant son modèle d'organisation et en harmonisant ses pratiques, l'Office a intégré dans cette démarche l'adaptation des locaux administratifs accueillant du public, principalement les agences. Pour chaque adaptation ou création d'un local, une étude de capacité a été réalisée, permettant un accueil adapté à la fois pour les collaborateurs de l'Office mais aussi pour le public.

A ce jour, 80 % des travaux et aménagements ont été réalisés, afin de répondre au déploiement du modèle d'organisation repensé.

Les travaux d'adaptation ou de création de locaux de travail restant à finaliser sont les suivants :

- la Tour Cézanne à Arras pour accueillir l'agence de Baudimont et Blancs Monts, livraison pour le 1er trimestre 2025 ;
- l'agence d'Auchel attendue pour 4ème trimestre 2024 ;
- l'agence rurale Ternois 7 Vallée qui à terme s'installera dans l'extension de la maison départementale des solidarités (MDS) de Saint-Pol-sur-Ternoise lors du deuxième trimestre 2024 ;
- l'agence de Liévin qui s'installera à la résidence Tabarin pour le 1er trimestre 2024 ;
- l'agrandissement de l'agence de Méricourt attendu pour le second trimestre 2024 ;
- l'agence de Courrières qui s'installera au sein de la Résidence "Les Platanes", à l'issue de la réhabilitation du bâtiment prévue pour le second semestre 2024 ;
- l'agence Le Portel, l'actuelle agence n'étant plus adaptée, un projet est en cours en lieu et place d'une supérette "Coccimarket" - 1er semestre 2025 ;
- l'aménagement de l'ancienne gendarmerie de Lumbres pour accueillir l'agence rurale est également en cours.

2 - Standardisation des locaux ADP

a - Définition d'un local de pause "agent de proximité" (ADP)

Pour chaque agence, à minima un local ADP doit exister. Il doit être en bon état d'accueil (sol et murs) et être correctement équipé (sanitaire, lavabo, point d'eau, four à micro-ondes, électroménager, mobilier, ...)

L'objectif à atteindre est la création d'un standard reprenant ces exigences, en uniformisant le mobilier, les différents équipements et le niveau de qualité du local (murs, sol, plafond, ...).

b - Plan d'adaptation des locaux ADP

La remise en état des locaux de pause ADP a été considérée comme prioritaire, une fois que les fondamentaux de l'accueil du public ont été satisfaits.

Aussi, l'Office a fait le choix :

1. de sélectionner, prioritairement, les locaux avec une note "bâtiment" faible ;
2. d'analyser les prises de vues réalisées ;
3. d'évaluer la fréquentation et l'usage ;
4. d'identifier les locaux faisant partie d'une opération inscrite au PMT afin de les intégrer au projet ;
5. de chiffrer le coût des travaux et équipements nécessaires pour atteindre le standard.

Suite à cette analyse, l'Office propose un plan à moyen terme au même titre que le PSP immobilier prenant en compte les diagnostics réalisés, la réorganisation des territoires et la qualité de vie au travail des salariés. La priorité est donnée à 49 locaux ADP, à savoir les locaux les plus faibles techniquement, les locaux restants seront traités au fil de l'eau à partir de 2026. Il est à noter qu'aucun local ADP ne présente de risques avérés en termes de sécurité.

Planification	Nombre de locaux ADP	Coût prévisionnel des travaux	Coût prévisionnel des équipements	Coût prévisionnel total
2024	26	61 K€	41 K€	102 K€
2025	23	48 K€	36 K€	84 K€
Total	49	109 K€	77 K€	186 K€

III - Le PSP pour les biens spécifiques.

Sous le vocable « biens spécifiques », sont entendus les biens dont les baux ou conventions se trouvent en dehors du champ du logement locatif social et des garages. Plus simplement, les "biens spécifiques" concernent tout bien immobilier n'étant pas à destination de locataires d'un bail classique, à savoir : commerces, bureaux, professions libérales, foyers (EHPA, EHPAD, MECS), gendarmeries, ...

Il est important de rappeler que ces biens génèrent un chiffre d'affaires de plus de 8 millions d'euros pour l'Office, par conséquent cela rappelle l'importance d'une identification précise de ce patrimoine et donc une amélioration de la connaissance dans le cadre du travail initié sur le PSP. Un recensement de l'ensemble des biens a donc été réalisé sur la base des données de gestion locative, il est à rappeler que ce recensement n'avait jamais été réalisé auparavant.

A - Les différents types de biens spécifiques

1 - Les gendarmeries

Sont ici considérés les locaux administratifs, les logements associés destinés aux gendarmes et à leur famille. Il convient d'y ajouter des locaux techniques tels que des garages. Deux modes de gestion existent pour ce type de bien : soit directement avec la

Gendarmerie nationale, soit avec la collectivité locale qui est titulaire du bail.

L'Office est actuellement propriétaire de 11 gendarmeries ce qui représente 139 logements, 10 locaux administratifs soit plus de 15 000 m² de surface totale.

Pas-de-Calais habitat accompagne le développement de ce type de bien, une gendarmerie est en cours de construction sur la commune de Savy-Berlette.

2 – Les biens spécifiques pour personnes âgées

Sont ici considérées les structures d'hébergement destinées exclusivement aux personnes âgées dépendantes ou non. L'Office est propriétaire de 2 types de biens de cet ordre :

- les établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), ces établissements sont médicalisés et ont pour mission d'accompagner les personnes âgées fragiles et vulnérables et de préserver leur autonomie par une prise en charge globale comprenant l'hébergement, la restauration, l'animation et le soin ;
- les résidences autonomie (EHPA) sont des ensembles de logements qui sont conçues pour accueillir des personnes âgées seules ou en couple, majoritairement autonomes.

Ces différents biens sont principalement gérés par des structures publiques ou à but non lucratif, le signataire du bail est donc soit une collectivité, soit une association.

L'Office est actuellement propriétaire de 6 EHPAD, représentant 23 500 m² ainsi que de 7 résidences autonomie pour une superficie totale de 12 600 m².

Pas-de-Calais habitat est également propriétaire de "béguinages", logements qui se situent à la fois entre ces biens spécifiques destinés aux personnes âgées et l'offre de logements ordinaires. Les béguinages ne sont pas des établissements médico-sociaux, ce sont des logements locatifs privés qui relèvent du droit commun. Les béguinages sont conçus pour des personnes âgées non dépendantes, seules ou en couple. Ce sont principalement des logements individuels de plain-pied, adaptés et accessibles au sein d'une résidence favorisant les liens sociaux.

L'Office est actuellement propriétaire de 946 logements de ce type regroupés au sein de 60 résidences, 16 d'entre elles ont obtenu le label "béguinage" attribué par le Département du Pas-de-Calais.

3 – Les biens spécifiques dédiés à l'enfance

Sont principalement considérées ici, les structures d'hébergement destinées aux enfants (moins de 18 ans) confiés à l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE). Il s'agit de biens spécifiques dont le signataire du bail est une association ou un établissement public (exemple : EPDEF).

L'Office est actuellement propriétaire de 4 structures pour l'accueil d'enfants sous protection de l'ASE représentant plus de 4 000 m².

4 – Les biens spécifiques dédiés aux personnes handicapées

Sont principalement considérées ici, les structures proposant un hébergement permanent aux adultes handicapés dépendants qui n'arrivent pas à réaliser seuls les actes de la vie courante ou des structures dédiées aux personnes en situation de handicap psychique. Il s'agit de structures dont le signataire du bail est principalement une association ou un établissement public.

L'Office est actuellement propriétaire de 4 maisons d'accueil spécialisé (MAS) et 4 structures dédiées à la santé mentale, représentant plus de 14 000 m².

5 – Les structures sociales

Sont considérées ici, les biens spécifiques à destination des gestionnaires de structures dans le domaine de l'accueil, de l'hébergement et de la réinsertion des personnes en situation d'exclusion sociale, comme par exemple :

- la pension de famille qui est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire ;
- la résidence sociale qui a pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire ;
- le centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) qui est un établissement comprenant ou non un hébergement, chargé d'accompagner, au titre de l'aide sociale, des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou recouvrer leur autonomie personnelle ou sociale, notamment en milieu ordinaire ou adapté (logement, emploi...).

Il s'agit de biens spécifiques dont le signataire du bail est une association ou un établissement public.

L'Office est actuellement propriétaire de 8 biens spécifiques pour une surface de plus de 8 000 m².

B - Spécificités des rapports entre bailleur et locataire

Les rapports entre le bailleur et le locataire d'un foyer ne sont pas contraints par la réglementation liée au logement social.

S'il existe une liberté contractuelle, des notes d'information du début des années 80 du ministère de l'urbanisme et du logement et notamment celle du 28 février 1983 proposent des pistes de facturation.

Cette liberté contractuelle s'inscrit dans une histoire qui veut que les bailleurs sociaux ne demandent pas la rédaction d'un bail aux locataires des foyers, comme ils peuvent le faire pour des surfaces commerciales et de bureaux, mais inscrit la relation dans une convention basée sur le principe de transparence intégrale.

Le bailleur porte le foncier et le bâti en lieu et place du gestionnaire et demande à ce dernier d'assurer l'ensemble des charges afférentes au bien, à savoir :

- les intérêts des emprunts contractés pour financer l'investissement ;
- l'amortissement de l'investissement (annuités) ;
- le taux d'intérêt qui aurait été perçu sur les fonds propres immobilisés ;
- les provisions pour grosses réparations (PGR) ou provisions pour gros entretien (PGE) qui visent à financer les travaux liés au clos et au couvert, qui sont une responsabilité du propriétaire mais que celui-ci ne peut pas assumer du fait de l'absence de marge sur la location (la PGR est un pourcentage du coût de revient du bien loué) ;
- les assurances du propriétaire ;
- les impôts et taxes (Taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères) ;
- les frais de gestion du propriétaire, en pourcentage du coût de revient du bien.

Ce modèle de transparence intégrale est favorable au locataire du fait de l'absence de marge bénéficiaire du bailleur et se justifie du point de vue de ce dernier par la mission d'intérêt public assurée par le locataire.

La facturation correspond à :

- des frais de gestion : pourcentage du prix de revient de l'opération valorisé chaque année par la variation d'un l'indice ;
- Les assurances du propriétaire ;
- Les taxes foncières ;
- La participation pour couverture du renouvellement des composants : après évaluation des coûts des composants, un pourcentage du prix de revient de l'opération permet de fixer le montant de la provision.

C - Constituer un plan stratégique

Afin de constituer un plan stratégique de patrimoine des biens spécifiques, il est nécessaire de prendre en considération des contraintes réglementaires telles que :

- la mise en conformité des établissements recevant du public (ERP) suivant un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) qui a pour objet de réaliser les aménagements nécessaires au respect des normes prévues par la loi "Handicap" de 2005, qui vise à garantir « l'égalité des droits et des chances, la participation

- et la citoyenneté des personnes handicapées » ;
- l'obligation réglementaire du Dispositif Éco Énergie Tertiaire (DEET), plus communément appelé « décret tertiaire », impose aux entreprises de réduire la consommation d'énergie de leurs bâtiments abritant des activités tertiaires et en fixe les objectifs de baisse.

La méthodologie employée pour les PSP n'est pas réellement applicable pour les biens spécifiques, il n'est donc pas possible d'appliquer une modélisation unique.

Afin de prendre en compte l'ensemble de ces paramètres, une fiche technique a été créée, composée d'indicateurs sur 4 axes :

- Juridique (typologie, type de convention, ...)
- Facturation (montant du loyer, ancienneté, ...)
- Financier (prêt, CRD, ...)
- Technique

Le principe de notation est conservé, à savoir 1 étant la note la plus faible et 4 la plus élevée.

Elle permet de positionner chaque bien et d'alimenter le plan à moyen terme. Une synthèse sera élaborée par catégorie de biens spécifiques.

Pour les commerces et bureaux, intégrés au patrimoine collectif, le positionnement PSP immobilier est appliqué. La présence d'une cellule commerciale ou bureau figurant dans les fiches PSP immobilier permet la prise en compte de ces éléments dans les opérations intégrés au PMT réhabilitation.

IV - Le PSP Végétal

L'Office considère son patrimoine végétal comme un bien commun qu'il faut penser dans une action globale en lien avec la qualité de vie des locataires et la transition écologique. C'est un changement de paradigme visant à percevoir l'arbre comme une source de bien-être et non plus comme un irritant. Le PSP végétal permet ainsi d'atteindre plusieurs objectifs :

- l'amélioration du cadre de vie et les bénéfices sociaux associés ;
- la sensibilisation des habitants aux bénéfices environnementaux des arbres et du végétal : l'arbre peut être utilisé comme une entame au dialogue ;
- la contribution à l'enjeu de performance thermique estival (confort d'été) : par le biais de l'ombre qu'ils fournissent et du phénomène d'évapotranspiration, ils rafraîchissent l'air ambiant et deviennent de véritables îlots de fraîcheur.
- la lutte contre le changement climatique : grâce à la photosynthèse, les arbres captent le gaz carbonique constituant ainsi des puits de carbone ;

A - Le recensement

Un travail de relevé du patrimoine végétal a été engagé au sein des 1700 ensembles du patrimoine collectif de l'Office. Ce travail a eu pour objectif de répertorier, identifier les

arbres et végétaux tout en sensibilisant les salariés de proximité à leur valeur ajoutée. 130 gardiens et responsables de site ont bénéficié d'une journée de formation par le Conservatoire National Botanique de Bailleul, afin d'être en mesure d'inventorier le patrimoine arboré.

Près de 6 000 arbres ont ainsi pu être recensés et qualifiés permettant ainsi d'anticiper sur les possibles risques, d'identifier les potentiels d'aménagement et les actions de terrain nécessaires pour maintenir ce patrimoine végétal.

B - Etablissement d'un plan d'actions sur 4 ans

L'élaboration du plan stratégique de patrimoine pour le végétal a permis :

- la mise en œuvre d'un nouveau marché d'élitage permettant :
 - la suppression sanitaire et ou sécuritaire afin de prévenir les risques d'accident (un plan de prévention des risques de chute en supprimant les arbres diagnostiqués comme sanitaires dangereux) ;
 - la préservation, l'entretien et la mise en valeur de 1600 arbres sur 4 ans ;
- l'écriture d'un nouveau cahier des charges pour l'entretien des espaces verts avec l'introduction de la tonte raisonnée (tondre moins souvent, mieux désherber) sur 140 résidences pour contribuer au maintien des habitats naturels nécessaires à l'écosystème et favoriser la pollinisation.

Le renouvellement est garanti par la plantation d'à minima deux arbres pour un abattage, avec des espèces locales pour préserver la biodiversité et créer des îlots de fraîcheur.

C - Illustrations d'une démarche orientée vers la qualité de vie des locataires et la transition écologique.

1 – Les jardins partagés, favoriser les circuits courts et le lien social.

La création des premiers jardins ouvriers par l'abbé Volpette à Saint-Étienne en 1894, puis repris et très largement amplifiée par l'abbé Lemire à partir de 1896 était déjà une réponse sociale à une crise tout autant sanitaire qu'économique.

De nos jours, bénéficier d'un jardin partagé est favorable à la santé et au bien-être, en donnant l'occasion de sortir en plein air à proximité de son domicile. Il permet de se sociabiliser avec d'autres locataires ou habitants du quartier. C'est une réponse concrète aux enjeux écologiques et climatiques.

L'Office contribue largement à cet effort en facilitant et en accompagnant ses locataires dans la création de jardins partagés, et plus largement leur maintien dans le temps : plus d'une dizaine de jardins partagés ont été facilités par Pas-de-Calais habitat.

En décembre 2020, a été proposé à la Commission Stratégie Patrimoniale, un projet de jardins sur le site du "Bois aux oiseaux" à Sains-en-Gohelle. L'aménagement de cet ancien site minier de 6 hectares, propriété de l'Office, passe par une collaboration avec la municipalité et la Communauté d'Agglomération. Il s'agit ici de redonner du sens à

un patrimoine foncier délaissé dans lequel la nature a repris ses droits et qui pourrait profiter aux habitants dépourvus d'espace naturel : leur offrir « une pièce verte en plus », un espace de rencontres et d'échange de savoir-faire (pratiques culturelles écologiques).

2 – Travail de concertation sur les espaces extérieurs.

Un travail de concertation sur les espaces extérieurs avec les locataires de l'Office concernés par une réhabilitation majeure est mené. Le principe de cette action est fondé sur la base d'une meilleure compréhension par les résidents de l'usage des espaces extérieurs situés à proximité de leur logement. Cette démarche permet de mieux comprendre les besoins et envies des usagers, de proposer le cas échéant un projet cohérent tout en permettant aux techniciens de l'office de partager avec les locataires leur engagement et leur expertise.

Quelques illustrations de cette démarche orientée :

- Avion : sur une parcelle arborée d'à peu près un demi hectare située en cœur de quartier de la République à Avion, était prévue la construction de logements. Le choix a été fait de préserver les 14 arbres du site (marronniers, érables, catalpas et platanes) et de construire sur une autre parcelle. Un entretien sanitaire de chaque arbre est d'ailleurs prévu en 2024 afin de permettre à chacun de profiter de ce potentiel îlot de fraîcheur ;
- Arques : au sein de la résidence la Garenne, les locataires ont été conviés à participer à une balade urbaine, afin de recueillir leurs avis sur les aménagements paysagers et la disposition du mobilier urbain, cette démarche a permis d'éviter l'abattage d'un cèdre du Liban, tout en aménageant leurs espaces extérieurs ;
- Nœux-les-Mines : au sein de la résidence Pagnol, la plantation d'arbres fruitiers et l'aménagement d'une prairie fleurie a répondu à une demande des locataires. L'amélioration de leur cadre de vie par l'apport de végétal a pu se réaliser par le biais d'une action collective conviviale sur site, renforçant par la même occasion le lien social.

V - Le PSP Foncier

Dans le cadre de sa stratégie patrimoniale, Pas-de-Calais habitat a décidé de constituer un Plan Stratégique pour son patrimoine foncier. Celui est nécessaire pour préparer l'Office aux enjeux actuels et futurs du foncier : spéculations et risques d'inflation des coûts du foncier liés au zéro artificialisation nette (ZAN), risques naturels, ...

Le PSP Foncier constitue le document de référence de la politique foncière de l'Office. Il a pour objectifs d'appréhender les caractéristiques du foncier détenu par Pas-de-Calais habitat, d'évaluer les contraintes, de déterminer les usages futurs et les orientations possibles et doit donc permettre de :

- bénéficier d'un outil d'aide à la décision pour adapter la stratégie foncière aux besoins de l'Office et aux spécificités des territoires sur lesquels il est implanté ;
- maîtriser la connaissance des éléments fonciers et l'identification des gisements fonciers ;
- s'inscrire dans le cadre d'une dynamique d'urbanisme de projets ;
- avoir une vision à moyen et long terme.

Les éléments fonciers sont catégorisés en foncier bâti (locatif), en réserves foncières, en Voirie et Réseau Divers (VRD), en Espace vert (EV).

A - Le foncier bâti

Il s'agit d'une portion de terrain d'un seul tenant et de même nature, où les bâtiments sont matérialisés. Les parcelles sont donc dites « bâties » dès lors qu'elles supportent des constructions.

La stratégie appliquée sera celle du PSP immobilier, du PSP locaux de travail ou encore du PSP des biens spécifiques selon la nature du bâti.

B - Les réserves foncières

La lecture combinée des articles L. 221-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme définit la réserve foncière comme étant l'acquisition progressive, dans l'intérêt général, des terrains dans des secteurs où l'affectation des sols et le programme d'utilisation ne sont pas encore définis avec précision.

Pour Pas-de-Calais habitat, cette définition peut être adaptée de la manière suivante : une réserve foncière est un terrain acquis non bâti ou très partiellement bâti ou encore constitué (suite à une démolition par exemple) et pouvant être une opportunité pour un développement potentiel.

1 - La méthode employée

a - L'exploitation de l'étude stratégique et prospective territorialisée

Pour mémoire, l'étude stratégique et prospective territorialisée sur l'habitat et le logement menée conjointement avec le Conseil départemental citée précédemment, avait été réalisée en trois grandes phases :

- les dynamiques des territoires ;
- les dynamiques démographiques, marchés immobiliers et demande de logements ;
- la prospective des besoins immobiliers dans le Département.

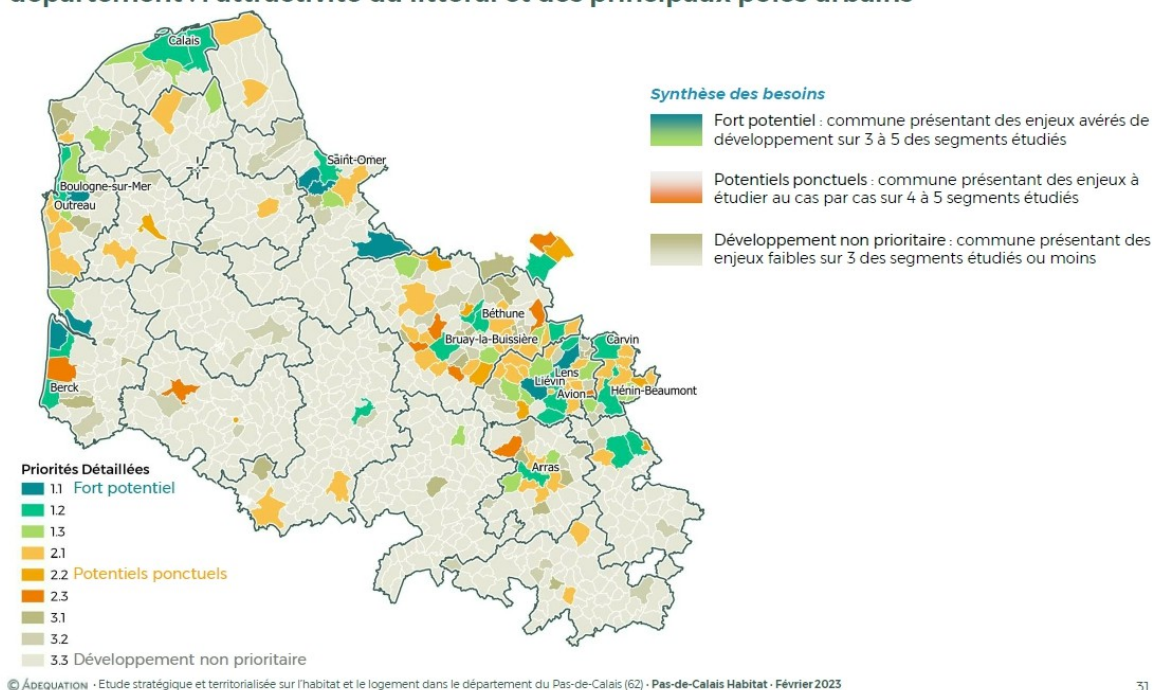
Cette dernière phase fut déterminante dans la définition des dynamiques des territoires et des besoins de logements par communes en fonction de différents segments (le logement locatif social, le logement locatif intermédiaire, l'accession à la propriété, le logement à destination des jeunes, le logement à destination des

personnes âgées).

Le potentiel de développement de chaque segment a donc été évalué pour déterminer les besoins futurs de logements dans le département et les effets de ces besoins pour Pas-de-Calais Habitat, sur son parc existant et mais aussi celui à venir. L'Office s'est donc appuyé sur les résultats de cette dernière phase pour positionner le potentiel d'attractivité des réserves foncières.

Synthèse de l'étude à l'échelle départementale

Synthèse : des besoins qui accompagnent les tendances démographiques du département : l'attractivité du littoral et des principaux pôles urbains



31

b - La cotation technique et territoriale des réserves foncières.

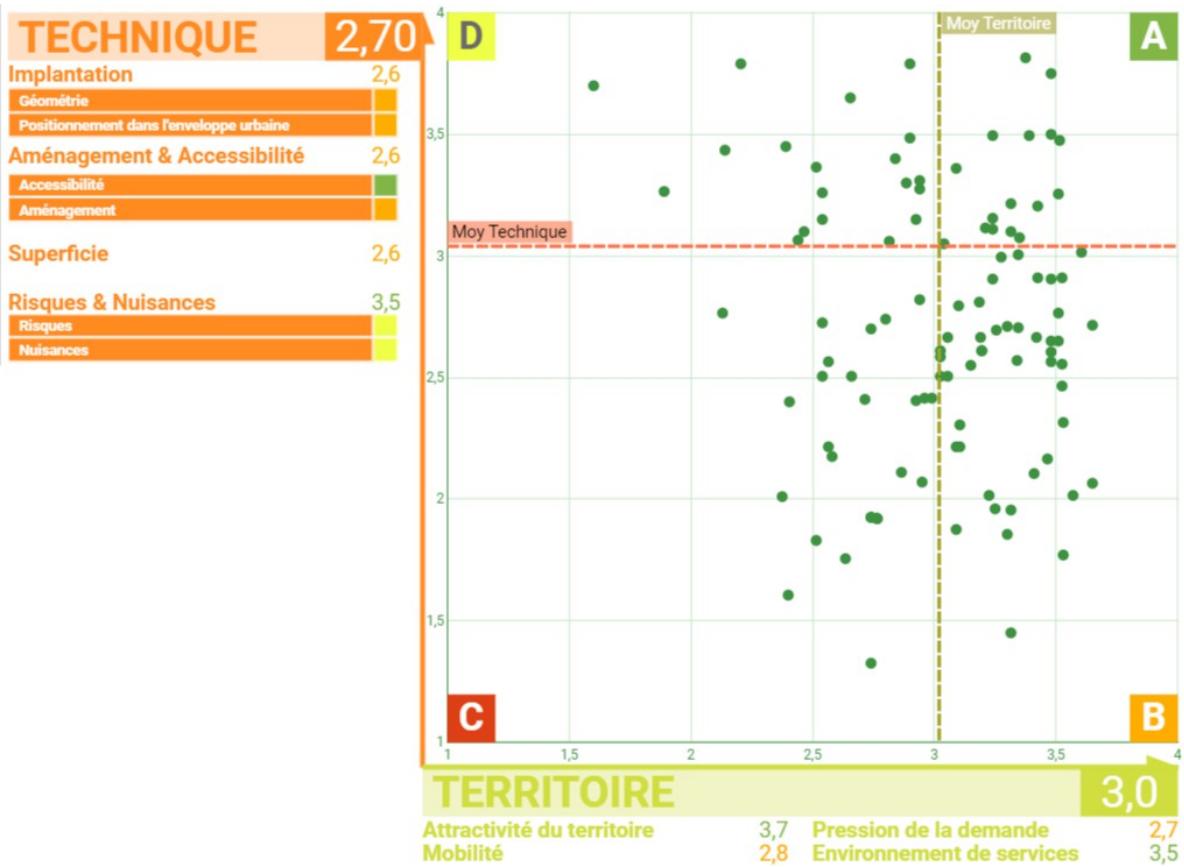
La démarche de cotation technique et territoriale a été réalisée sur les 93 parcelles cadastrales qui ont été regroupées en 60 réserves foncières : 43 parcelles seules et 17 unités foncières (parcelles cadastrales côte à côte regroupées).

Les 60 réserves foncières sont situées sur 31 communes du département et représentent un total de 350 910 m².

La méthode d'élaboration reprend les grands principes du Plan Stratégique Patrimonial immobilier tout en prenant en compte les spécificités du foncier. Les réserves foncières sont ainsi évaluées sur deux axes et leurs indicateurs associés :

- **Caractéristiques techniques** : géométrie, aménagement, accessibilité, superficie, risques, ...
- **Caractéristiques territoriales** : attractivité du territoire, services de proximité, mobilité, ...

Une pondération est appliquée sur les différents indicateurs composant les caractéristiques favorisant ainsi la catégorisation du patrimoine foncier.



2 - Le potentiel et les orientations stratégiques associées

a - les orientations stratégiques associées

Catégorie A : Étudier les faisabilités de développement

Dans le cas où toutes les caractéristiques techniques et territoriales sont favorables, elles sont propices au développement : l'office pourra étudier plus finement et envisager le futur développement à court terme.

Cette catégorie est composée de 28 réserves foncières, soit 150 095 m².

Catégorie B : Développer selon l'opportunité

Dans cette catégorie, les critères territoriaux sont favorables mais les critères techniques le sont moins, par exemple la réserve foncière n'a pas la bonne superficie ou géométrie, il sera de l'intérêt de l'Office de la conserver dans l'attente d'acquérir un terrain attenant, elle pourrait alors se déplacer en catégorie A.

Cette catégorie est composée de 31 réserves foncières, soit 49 489 m².

Catégorie C : Céder les terrains

Dès lors que ces terrains ne correspondent pas aux critères de "réserve foncière" définis par l'Office, et selon certains cas ou situations, céder les terrains est l'option à privilégier et ce afin d'éviter les coûts induits tels que leur entretien ou le paiement de la taxe foncière.

Cette catégorie est composée de 26 terrains soit 39 179 m².

Catégorie D : Contribuer aux politiques publiques et au cadre de vie

Les caractéristiques techniques de la réserve foncière sont favorables, mais les caractéristiques territoriales le sont moins, mais elles pourraient évoluer dans le temps. Les éléments fonciers qui constituent cette catégorie pourront être le soutien des politiques publiques pour améliorer l'attractivité du territoire ou encore la réponse à la réglementation dans le cadre du ZAN avec la compensation par exemple. Il est également possible d'envisager une autre affectation pour réaliser un projet interne ou externe qui améliorerait le cadre de vie des locataires : jardins partagés, îlot de fraîcheur,... entrant dans notre stratégie patrimoniale dédiée au végétal.

Cette catégorie est composée de 23 réserves foncières soit 247 215 m².

b - Les données d'arbitrage.

Les données d'arbitrages suivantes apportent, aux catégorisations précédemment citées, un éclairage ou une orientation au regard des projets territoriaux :

- le zonage QPV : une réserve foncière en zone QPV est considérée comme une opportunité de diversification ou d'amélioration du cadre de vie ;
- le zonage PLU(i) : une réserve foncière en zone A (Agricole) ne pourra pas en l'état être orientée pour le développement de logements ;
- l'article 55 de Loi SRU : les communes carencées renvoie au positionnement stratégique de Pas-de-Calais habitat sur ce territoire et de l'opportunité d'y construire des logements sociaux ;
- les opérations de revitalisation des territoires : les réserves foncières se situant dans le périmètre ORT ou bénéficiant de sa proximité pourront se projeter dans un environnement amélioré. En effet, les ORT visent une amélioration du cadre de vie propice au développement à long terme des territoires sur lesquels elles ont été contractualisées.

C - Voirie et Réseau Divers (VRD) et Espace vert (EV)

Avec le développement d'une offre d'habitat, de nouvelles voiries, de nouveaux équipements communs ou aménagement paysager sont créés.

Les éléments fonciers catégorisés en espace vert (EV) sont des espaces à dominante végétale (pelouse, herbes, arbres), d'origine naturelle ou aménagés par l'homme. La stratégie appliquée pour ces éléments fonciers par l'Office sera celle du PSP végétal.

En qui concerne, les éléments fonciers de type voirie et réseau Divers (VRD), relevant du domaine public, qui sont issus de la réalisation des voies d'accès, de la mise en œuvre des réseaux d'alimentation en eau, en électricité et en télécommunication, doivent être idéalement transférés vers les collectivités compétentes au travers de différentes procédures : transfert amiable, convention de transfert, ...

Chaque projet de transfert de propriété communément appelé rétrocession requiert une étude foncière et une analyse économique (taxe foncière, entretien courant, ...). Le but du PSP foncier étant la maîtrise de ce dernier, la rétrocession systématique n'est pas toujours la meilleure solution, notamment à des fins de développement futur.

L'Office a actuellement identifié les 20 opérations de rétrocessions non réalisées pour un budget total d'environ 750 k€. Il est à noter qu'il n'y a plus d'urgences de sécurité voire de réglementation, celles-ci ayant été traitées.

Ces opérations sont classées par priorités, de P1 à P4 :

- les opérations P1 sont déjà engagés, reste les actes notariés à finaliser en vue de la rétrocession ;
- les opérations P2 et P3 peuvent être inscrites dans un plan à moyen terme ;
- les P4 le seront à plus long terme.

Opérations	Priorité	Montant estimé
Saint Etienne au Mont - Les Quenelets	signé le 19.12.2023	300 € (acte)
Etaples - Mont Levin- Rue Pierre Trouée	signé le 04.12.2023	1500 €(acte)
St Etienne au Mont - Rés Jean Bardol	P1 - Signature 1er semestre 2024	400 € (acte)
Marquise - Square Fayeulle	P1 - Signature 1er semestre 2024	400 € (acte)
Barlin - La Verte Plaine	P1 - Signature 1er semestre 2024	300 € (acte)
Lens - Van Pelt	P1 - Signature 1er semestre 2024	300 € (acte)
Cambrin - Rues Barbanes Prêles Hellebores Potentilles Cardamines	P2 - travaux à programmer	50 000 € (travaux, acte)
Noyelles Godault - Résidence Jules Mousseron	P2 - travaux à programmer	40 000 € (travaux voirie et EV, acte)
Hénin Beaumont - Cité Foch, Joffre	P2 - travaux à programmer	12 108 € (travaux réseaux, acte)
Etaples - Motte Ouest	P2 - travaux à programmer	35 000 € (travaux réseaux,acte)
Achicourt - Rue Marcel Delis (Val de Lys)	P2 - travaux à programmer	340 000 € (travaux réseaux, éclairage, voirie, acte)
Verquin - Emile Zola	P3 - Doléances Commune/partenaires	10 000 € (travaux, ITV, acte)
Bruay la Buissière - Rue du Bourdonnnais (+ option Rue du Pays d'Auge, Rue de Savoie)	P3 - Doléances Commune/partenaires	15 000 € (ITV, géomètre,acte)
Ferques - Elisée Clais	P3 - Doléances Commune/partenaires	15 000 € (ITV, géomètre,acte)
Courrières - Le Rotois	P4 - Dossier à traiter	200 000 € (ITV, travaux)
Annay - Les Gabions (Tr2)	P4 - Dossier à traiter	10 000 € (travaux)
Libercourt - Rue Lordez	P4 - Dossier à traiter	10 000 € (travaux)

Opérations foncières	Commentaires	Montant estimé
Avion Quartier de la République	périmètre NPNRU	7 407 €
Carvin - Balzac/ Parking Villon / Contour Villon Curie		300 €
Lumbres - Casimir Gressier et Candide Couzin	régularisation foncière suite démolition	1 000 €

Dossiers en attente	Commentaires
Haisnes les la Bassée rues des Jacinthes, des Pervenches, des Bleuets et du 08 mai 1945	Rétrocession à négocier
Outreau - Debussy- Berlioz - Jean Philippe Rameau - Mozart	En attente => projet de développement

Les montants estimés pour la rétrocession se décomposent de la manière suivante :

- la mise en conformité de la voirie, de l'éclairage, des espaces verts ;
- les frais ponctuels :
 - frais notaire (actes) ;
 - prestations d'un géomètre (bornage) ;
 - contrôle des canalisations avec une caméra (ITV) ;
 - travaux divers.

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

- ✓ prennent acte des modifications qu'il conviendrait d'apporter au PSP immobilier liées à la stratégie énergétique en cours d'écriture et son impact sur le Plan à moyen terme 2025-2035.
- ✓ prennent acte de l'état d'avancement des PSP locaux professionnels, biens spécifiques, végétal et foncier et autoriser l'Office à poursuivre ces travaux qui aboutiront à la création de Plans à Moyen Terme associés.

Décision prend acte