



**Pas-de-Calais**  
*Mon* Département

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



**ANNEE  
2024**





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

---

Dans leurs domaines d'intervention respectifs, les Établissements Publics et Organismes Associés (EPOA) constituent des relais importants de l'action du Département auprès des territoires et des habitants. Ils contribuent ainsi à assurer une proximité et une qualité de service particulièrement reconnus et appréciés de tous.

Le Département entretient donc légitimement un partenariat privilégié avec ces structures. Financièrement, tout d'abord, la collectivité veille à honorer ses engagements et donner les moyens nécessaires au bon fonctionnement de chacun. Cependant, nos relations dépassent largement ce strict cadre financier, tant les synergies sont aujourd'hui importantes dans nos interventions respectives avec comme unique ambition de rendre service aux habitants du Pas-de-Calais.

Ces collaborations qui associent également très largement les acteurs des territoires d'intervention des EPOA s'inscrivent dans le cadre d'un dialogue de gestion désormais bien installé et qui permet une coordination de qualité et sécurisée.

L'année 2024 a été particulièrement dense pour chacun. Au-delà de l'activité quotidienne, elle aura aussi été marquée par des événements extraordinaires. Dans les moments dramatiques comme lors des terribles inondations qui ont touché de nombreux territoires, ou dans ceux beaucoup plus joyeux comme ceux vécus autour des jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024, le Département a su trouver auprès des EPOA de son territoire de véritables relais et soutiens.

Ce rapport d'activité annuel permettra à chacun de constater les services rendus par chacun de ces établissements et organismes associés.

**Jean-Claude LEROY**  
Président du Conseil départemental du Pas-de-Calais



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

---

### Se transformer sans trahir nos valeurs

L'année 2024 restera comme une année d'action, d'innovation et de transformation. Dans un contexte où le logement est au cœur des fractures sociales et territoriales, Pas-de-Calais habitat n'a cessé d'adapter ses réponses, avec un seul fil conducteur : rester fidèle à sa mission de service public.

Loin de subir les mutations du secteur, nous les anticipons. Accélération des réhabilitations thermiques, lancement de projets de construction hors-site inédits dans notre région, mise en place d'outils numériques au service des locataires comme des collaborateurs : notre Office se modernise sans jamais se détourner de l'essentiel.

Cet essentiel, c'est la proximité avec les habitants. Ce sont les femmes victimes de violences, les jeunes en insertion, les aînés isolés, les familles aux revenus modestes, les personnes en situation de handicap... Tous ont besoin de logements adaptés, mais aussi d'un accompagnement humain. Pas-de-Calais habitat répond présent, aux côtés des collectivités, des associations, des acteurs du territoire.

L'Office, c'est aussi une force vive de près de 840 salariés (CDI et CDD), dont l'engagement, la compétence et la fierté professionnelle sont la première richesse. Ensemble, nous avons posé les bases d'une organisation plus performante, plus réactive, plus durable.

Alors que 2025 s'annonce déjà intense, je veux remercier toutes celles et tous ceux qui, chaque jour, font de Pas-de-Calais habitat un acteur engagé, innovant et solidaire. Le logement social n'est pas une réponse parmi d'autres. Il est un levier majeur d'égalité, de dignité et d'avenir. Et nous continuerons à le défendre, concrètement dans chaque quartier, au service de tous.

**Jean-Louis Cottigny**

Président de Pas-de-Calais habitat

## MISSIONS

Fil conducteur stratégique et document de référence, le projet de mandat 2021-2027 oriente les travaux du Conseil d'administration et structure l'action des collaborateurs de l'Office, sous la responsabilité du Directeur général et du Comité de direction générale. Les dimensions sociales, humaines, architecturales, urbaines, environnementales se mêlent et se conjuguent au sein de ce projet de mandat. Il préfigure ce que sera le logement de demain, et au-delà du logement, la mission sociale qui est la nôtre. Il se structure autour de 4 axes :

### Axe 1 - Accompagner dans le logement

L'Office s'engage à fournir des logements de qualité à des tarifs abordables, favorisant ainsi l'inclusion sociale de tous les publics, y compris les plus fragiles. Parmi eux, des personnes âgées et/ou handicapées, des jeunes adultes, des familles nombreuses ou monoparentales mais aussi des femmes victimes de violences conjugales. La réponse apportée à ces situations particulières, à ces parcours de vie singuliers, ne peut être unique. C'est par une offre dédiée et un accompagnement particulier que Pas-de-Calais habitat répond aux besoins spécifiques des habitants et rend ainsi le parc social accessible au plus grand nombre.

### Axe 2 - Accompagner par le logement

Pas-de-Calais habitat explore constamment de nouvelles approches pour améliorer la vie en collectivité, encourageant la participation citoyenne. L'Office est proactif auprès de celles et ceux qui sont éloignés de l'emploi et cherche à donner à chacune et à chacun les moyens de son émancipation. Cet accompagnement par le logement se réalise, dans la quasi-totalité des cas, en lien étroit avec les collectivités territoriales.

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

Pas-de-Calais habitat contribue activement à la rénovation de quartiers existants tout en investissant dans de nouveaux projets de construction respectueux de l'environnement. Il a entrepris des projets de rénovation énergétique de grande envergure, visant à améliorer la performance énergétique de son parc immobilier tout en réduisant son empreinte carbone.

### Axe 4 - Faire des salariés les acteurs clés du projet et du changement

Les femmes et les hommes qui œuvrent au quotidien au sein de l'Office sont les premiers acteurs de la mise en application du projet voulu par le Conseil d'administration. Le sens du service public traverse l'ensemble de l'entreprise et la question des valeurs est au cœur de l'engagement de chacun.

Pas-de-Calais habitat se transforme pour mieux relever les défis qui se posent à l'entreprise et, au-delà, à l'ensemble du secteur du logement social. L'entreprise sera au rendez-vous vis-à-vis de ses salariés. L'Office maintiendra sa politique de proximité et pour cela cherchera à repenser son modèle de financement. Il accompagnera les collaborateurs et leur offrira des perspectives d'évolutions de carrière. Ainsi, l'Office met en œuvre la gestion des emplois et des parcours professionnels et son corollaire, le plan stratégique de formation à 3 ans. L'égalité professionnelle femmes-hommes reste un chantier prioritaire.

## ORGANISATION

Créé en 1931, Pas-de-Calais habitat est l'Office Public de l'habitat du Département du Pas-de-Calais. Présent dans 214 communes du département, l'Office gère 38 966 logements et 1 752 places en foyer, pour plus de 82 000 personnes logées. Acteur majeur de la cohésion sociale dans le département, l'Office se mobilise au quotidien afin d'offrir des solutions structurantes aux défis d'aujourd'hui et de demain : maîtrise des charges, transition énergétique, lutte contre l'isolement social, accompagnement des familles les plus en difficultés, maintien à domicile des personnes âgées, accès au logement des jeunes...

Pas-de-Calais habitat est ancré dans le territoire grâce à ses 4 directions territoriales et ses 38 lieux d'accueil.

5 directions supports apportent leurs expertises :

- la Direction Générale d'Appui
- la Direction de la Performance
- la Direction des Ressources Humaines
- la Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage
- la Direction des Politiques Locatives

## La gouvernance de l'Office

Le Conseil d'administration est composé de 27 membres avec voix délibérative :

- 6 Conseillers départementaux
- 9 personnalités qualifiées désignées par le Département
- 2 représentants d'associations œuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées désignés par le Département
- 5 représentants élus par les locataires
- 3 représentants des institutions sociales (CAF, UDAF, Action Logement)
- 2 représentants des organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département

Et 1 membre avec voix consultative :

- 1 représentant du CSE de Pas-de-Calais habitat

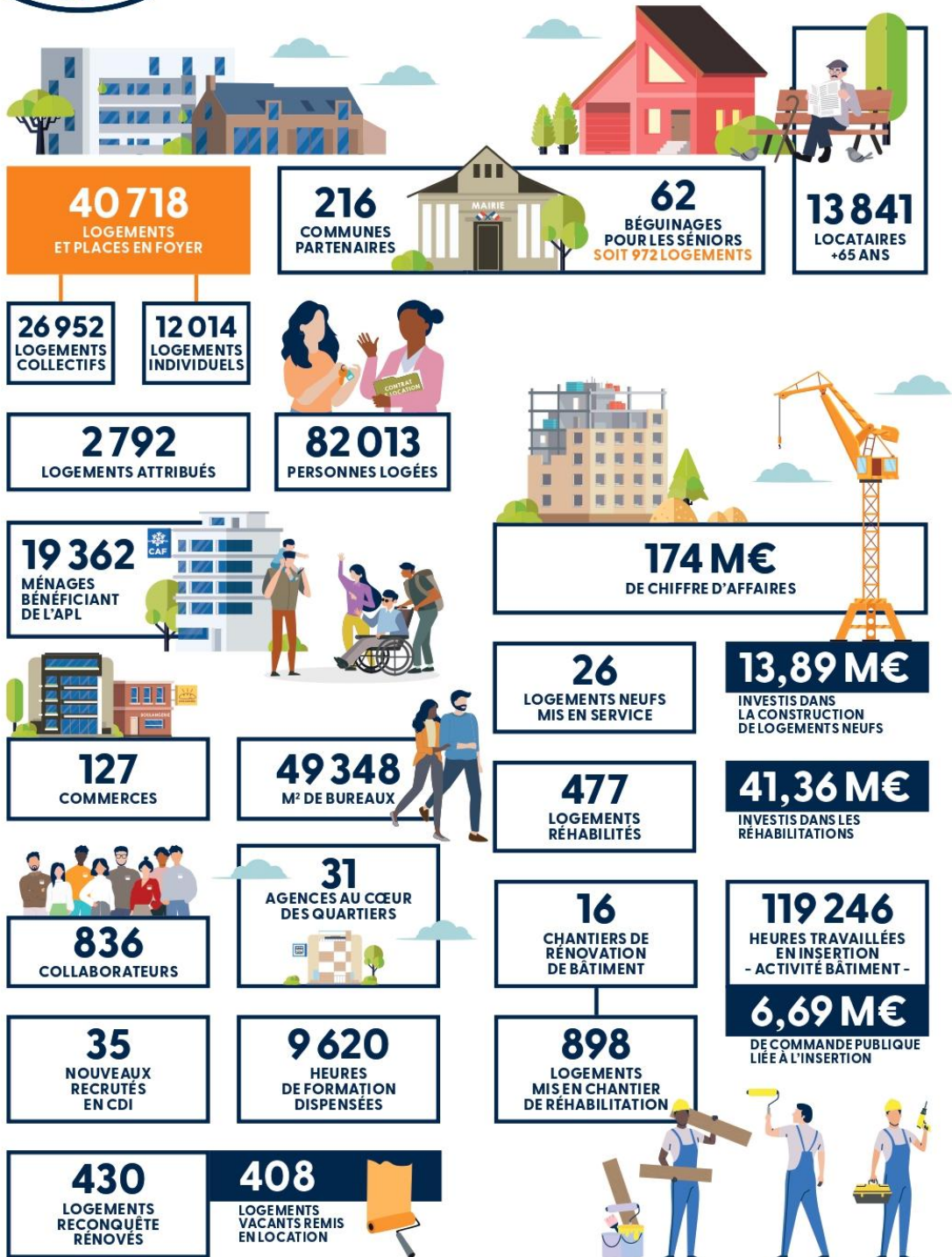
Ses compétences sont larges puisque "il règle par ses délibérations les affaires de l'Office" (art. L.421-10 du CCH). Il exerce ainsi une compétence d'orientation générale et de contrôle de l'activité de Pas-de-Calais habitat.

Il a délégué certaines de ses compétences au Bureau du Conseil d'administration.

**En 2024, le Conseil d'administration s'est réuni 4 fois et le Bureau du Conseil d'administration 10 fois. 263 délibérations ont été adoptées.**



# LES CHIFFRES CLÉS 2024



Source : données internes Pas-de-Calais habitat | Chiffres arrêtés au 31/12/2024

# BILAN DES ACTIONS 2024

## ACCOMPAGNER DANS LE LOGEMENT

### La Maison du Logement pour Tous à Arras

La Maison du Logement pour Tous, inaugurée le 17 juillet 2024, est un nouvel espace inédit en France. Elle simplifie les démarches des habitants en recherche d'un logement à louer ou à acheter, en réunissant l'offre de Maisons & Cités, sa coopérative d'accession ainsi que Coopartois pour Pas-de-Calais habitat. Deux bailleurs majeurs du territoire ont ainsi choisi de s'unir pour créer une maison commune, afin d'offrir aux prospects et aux locataires un guichet unique où déposer leur demande ou échanger sur leur logement.

### Les agences se transforment

Pas-de-Calais habitat s'appuie sur un maillage de 28 agences et 13 points contact répartis dans tout le département, au plus près des habitants, des partenaires et des collectivités. En 2024, plusieurs agences ont été réorganisées ou renouvelées – à Liévin, Bruay-la-Buissière, Bully-les-Mines, Sallaumines, Saint-Pol-sur-Ternoise, Saint-Martin-Boulogne, Le Portel, Saint-Étienne-au-Mont – selon un modèle axé sur un accueil de qualité, la proximité et une meilleure transversalité des services. L'Office déploie également sa nouvelle identité visuelle dans ses accueils, où les couleurs du logo prennent vie. Sur la Direction Territoriale Béthune-Bruay, les zones d'intervention ont été redéfinies autour de trois agences : Béthune, Bruay-Auchel et Beuvry-Noeux.

### Le Point dialogue ancré dans les territoires

Implanté depuis sa création en juin 2002 à la tour Bergson à Lens, le Point dialogue a été décentralisé au sein des Directions territoriales afin de renforcer la proximité avec les locataires et d'améliorer la qualité de service. Cette nouvelle organisation permet aux conseillers de mieux connaître le patrimoine, de suivre les dossiers de plus près et de collaborer étroitement avec les équipes de terrain. Un serveur vocal interactif (SVI) a également été déployé pour orienter plus efficacement les appels.

### Aux côtés des personnes âgées

Pas-de-Calais habitat, en partenariat avec la Maison du Département Solidarité de l'Arrageois, a mis en place un service de courtoisie pour les seniors isolés. Dans les quartiers prioritaires de la Ville à Grenay, Hénin-Beaumont, Lens, Loos-en-Gohelle et Sallaumines, les locataires de plus de 65 ans, sous conditions de ressources, bénéficient de 10 heures d'aide à domicile grâce au dispositif « Mieux-vivre à la maison ».

En lien avec les caisses de retraite des Hauts-de-France, des ateliers de prévention « Défi autonomie seniors » ont également été menés à Arras (Ouest), Saint-Laurent-Blangy, Avion, Bully-les-Mines, Mazingarbe, Loos-en-Gohelle et Saint-Omer.

Pour les plus de 90 ans, une ligne téléphonique dédiée a été créée avec le Centre de Relation Client de Logista Hometech « Ateliance ».

Le 5 novembre, le nouveau béguinage Jeannine Skowronek a été inauguré à Avion.

## ACCOMPAGNER PAR LE LOGEMENT

### Les collectifs d'habitants

C'est par le biais du dispositif « Eting'ailes le parcours » que l'approche collective a été développée. Cette dernière consiste à mobiliser les habitants exclus à travers des collectifs pour développer des activités dans les quartiers. Les équipes de proximité de Pas-de-Calais habitat jouent également un rôle clé. Elles sont formées à accompagner les locataires dans leur projet.

Au 31 décembre 2024, Pas-de-Calais habitat accompagnait 22 collectifs d'habitants dans le département.

### Un hommage aux mineurs

À l'occasion des cérémonies de commémoration de la catastrophe minière de Liévin le 27 décembre 1974, une fresque a été réalisée sur le pignon de la résidence rue Louis Daquin à Liévin, du 9 au 15 septembre, par l'artiste Rouge Hartley. Le bailleur social a aussi donné la parole aux Liéviinois avec le recueil de 42 témoignages pour ne pas oublier, dans un ouvrage intitulé « Des Vies ». Lors de cette année du cinquantenaire, des temps d'échanges avec les habitants et les associations minières ont été mis en place régulièrement.

### L'Opérabus

Financé par Pas-de-Calais habitat, dans le cadre des plans d'action de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) négociés avec les villes, l'Opérabus a permis d'amener l'opéra et son univers baroque au pied des résidences. Cette salle de spectacle ambulante a fait escale, du 7 au 12 octobre, à Hénin-Beaumont, Montigny-en-Gohelle, Avion et Sains-en-Gohelle avec cinq représentations par jour.

### Le Pimms Médiation à Saint-Michel

Ouvert début novembre au pied de la résidence Saint-Michel à Arras, le nouveau local du PIMMS Médiation (Maison France Services), aménagé par Pas-de-Calais habitat, facilite l'accès aux services publics pour les personnes en difficulté. Sa localisation en centre-ville répond pleinement aux besoins de proximité des usagers, en leur offrant un accompagnement concret dans les démarches du quotidien.

### Un partenariat en faveur de la santé

Dans le cadre des nouveaux contrats de ville 2024-2030 et des plans d'action liés à l'abattement TFPB, Pas-de-Calais habitat a mené plusieurs actions autour de la santé dans les quartiers prioritaires d'Avion (quartier République), Lens (Grande Résidence), Hénin-Beaumont et Montigny-en-Gohelle (ZAC des 2 villes).

En partenariat avec l'Assurance Maladie et les collectivités, cette année test visait à faciliter l'accès aux soins, en misant sur la prévention et une approche de proximité auprès d'un public souvent fragile. Des salariés de l'Office ont été formés par la CPAM aux dispositifs d'accès aux droits et à la santé (MAS, CSS, 100 % santé, prévention). Le personnel de terrain a ainsi pu repérer des situations de rupture ou de renoncement aux soins et orienter les locataires concernés, avec leur accord. Des rencontres santé ont également été organisées dans les résidences.

### Un partenariat en faveur de l'insertion et de l'emploi

Une convention de partenariat entre Pas-de-Calais habitat et l'E2C Côte d'Opale (Ecole de la 2ème Chance) a été signée en faveur de l'insertion et de l'emploi des jeunes de 18 à 25 ans dans le bassin d'habitat du Boulonnais. Pas-de-Calais habitat facilite le parcours des stagiaires sélectionnés et organise des séances de découverte des métiers, des visites de sites ou des séances de simulation d'entretien dans le cadre du parcours-type de l'E2C.

# BILAN DES ACTIONS 2024

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

### **Des études stratégiques**

Deux grandes études stratégiques ont été lancées : l'une sur la résilience du patrimoine, c'est-à-dire sa capacité à s'adapter aux changements climatiques, l'autre sur sa performance énergétique. Elles visent à définir les travaux de réhabilitation à mener d'ici 2033, avec pour objectif de porter l'ensemble du parc au minimum à l'étiquette D. Les résultats ont été intégrés au PSP, permettant dès juin 2024 de préformater le PMT 2025-2033. Le PMT 2024 prévoit déjà 32 opérations de réhabilitation.

### **NPNRU ZAC des Deux-Villes**

Grâce au soutien du Département du Pas-de-Calais et de la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin, les résidences Platanes, Peupliers, Saules, Ormes et Oliviers à Hénin-Beaumont sont en cours de réhabilitation depuis février, pour une durée de 21 mois. Ces 144 logements collectifs nécessitent des travaux importants pour améliorer le confort des appartements. En octobre, un logement témoin a été présenté aux locataires pour leur permettre de visualiser le processus et les résultats des travaux. En mars, les résidences Flandres, Bourgogne et Dauphiné à Montigny-en-Gohelle ont été démolies. Les chantiers du NPNRU se poursuivront jusqu'en 2030.

### **NPNRU Avion**

Pendant 57 ans, la tour des Frênes aura marqué le quartier de la République, reconnu Quartier prioritaire Politique de la Ville par l'État. Sa démolition en avril, emporte avec elle 72 appartements. Par ailleurs, la réhabilitation complète de la résidence située rue Marcel Dandre à Avion, représente un investissement de plus d'un million d'euros. Elle offre désormais aux locataires des logements plus modernes, confortables et performants sur le plan énergétique avec un passage de l'étiquette D à C.

### **NPNRU Outreau**

Le 8 avril s'est tenue la pose de la première pierre des 9 maisons individuelles construites rue Alfred Letailleur à Outreau. Elles marquent le point de départ du renouveau du quartier de la Tour du Renard.

### **Réhabilitation de la résidence Pierre Pollet à Marquise**

C'est une transformation totale qu'a connue la cité HLM de Marquise, devenue la résidence Pierre Pollet du nom d'un ancien maire de la commune. Depuis le mois d'août, les locataires bénéficient de logements bien isolés et embellis. Construite en 1956, la cité HLM de 39 maisons individuelles en îlots nécessitait d'importants travaux de rénovation thermique. Les logements en bandes ont évolué de l'étiquette énergétique E à B, et ceux en pignon sont passés de F à C. 534 heures d'insertion ont été réalisées sur le chantier en partenariat avec l'Association Mission Insertion Emploi (AMIE) du Boulonnais.

### **Réhabilitation Kemmel, Cassel, Gris-Nez à Saint-Nicolas-lez-Arras**

Construits en 1971, les trois bâtiments de la résidence forment un ensemble de 172 appartements qui font l'objet d'une importante réhabilitation depuis le mois d'avril. Un logement témoin a permis aux locataires de comprendre le processus des travaux et de visualiser les résultats. De plus, la présence d'un pilote social a facilité les échanges entre les entreprises et les locataires. Les travaux, d'une durée de deux ans, visent à atteindre l'étiquette énergétique C.

### **Construire en hors-site**

En juin s'est tenu le kick-off du projet de construction modulaire de 99 logements à Arras et Frévent. Ce rendez-vous a permis de mettre en relation les différents acteurs du projet, d'expliquer le déroulement des travaux et de déterminer les potentiels problématiques qui pourraient apparaître afin de les éviter et fluidifier l'avancement du projet. C'est la première fois que Pas-de-Calais habitat opte pour une construction hors-site en 3D bois marquant une avancée majeure dans notre manière de concevoir l'habitat. C'est aussi une première en Hauts-de-France. Les modules préfabriqués, réalisés dans l'usine de TH à St-Quentin, seront assemblés directement sur les sites d'Arras (42 logements) en mai 2025 et de Frévent (57 logements) en septembre 2025. Le lendemain de la réunion, c'est dans le Jura, à Dole, que les équipes de la direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage se sont retrouvées pour une visite de l'usine TH. Ce projet s'inscrit également dans une dynamique de réindustrialisation des Hauts-de-France. En effet, TH Groupe a déjà recruté et formé 40 compagnons menuisiers spécialisés, avec une montée en effectif prévue à 100 d'ici 2025.

### **Des logements inclusifs à Vieille-Chapelle**

Le 17 juillet s'est tenue la pose de la première pierre des trois habitats inclusifs à Vieille-Chapelle. La Ferme Sénéchal est constituée d'un corps de ferme d'environ 1200 m<sup>2</sup> et de 2 hectares de terre attenants à l'habitation. Portée par l'association Sourires d'Artistes et soutenue par le Département du Pas-de-Calais dans le cadre de son engagement handicap, elle est devenue une Maison Inclusive et Solidaire. Elle accueille des personnes avec autisme de plus de 16 ans dans un cadre chaleureux pour favoriser l'épanouissement, l'insertion sociale et professionnelle. Chaque pavillon, d'une superficie de 250 m<sup>2</sup>, peut accueillir 6 résidents et comprend des espaces communs et un espace privé. Ils ont été adaptés aux besoins des jeunes autistes : grands espaces, gestion de la lumière et des bruits.

### **Aux côtés de la Gendarmerie nationale**

Le mardi 21 novembre s'est déroulée la pose de la première pierre de la gendarmerie de Savy-Berlette. La sortie de terre des bâtiments, en décembre 2025, permettra de concentrer en un même lieu les brigades d'Aubigny-en-Artois et d'Avesnes-le-Comte.

Le projet comprend une brigade de gendarmerie d'une superficie de 414 m<sup>2</sup> ainsi que 18 logements de fonction dont 11 logements individuels et 7 semi-collectifs répartis sur deux bâtiments. Pas-de-Calais habitat est le 1<sup>er</sup> partenaire de la Gendarmerie pour la construction de nouvelles casernes dans le département. Depuis 2011, l'Office a ainsi réalisé 9 casernes, permettant à celles et ceux qui nous protègent, de remplir leurs missions dans les meilleures conditions. Le coût de l'opération est estimé à 5 578 286 €.

### **Lutter contre la vacance technique**

Le 19 juin, une délibération du Conseil départemental, votée à l'unanimité, acte le versement d'une subvention de 4 millions d'euros à Pas-de-Calais habitat, afin de remettre en état au moins 400 logements sur les années 2023-2024. Le programme de rénovation porte sur des travaux en dehors des opérations de réhabilitation programmées afin de réduire la vacance technique de logements et ainsi répondre rapidement aux besoins des habitants.

## OBJECTIF NATURE

Pas-de-Calais habitat mène plusieurs initiatives concrètes en faveur de la biodiversité. La tonte raisonnée permet de préserver la flore locale et de favoriser la faune en limitant les interventions sur certains espaces verts. La reconquête de friches transforme des terrains délaissés en espaces naturels propices au développement de la biodiversité. Pour exemple, l'ancien site minier de 6 hectares à Sains-en-Gohelle, le Bois aux oiseaux, offre une pièce verte en plus aux résidents. Inauguré en octobre, il propose des parcelles collectives et individuelles à aménager selon ses envies : prairie fleurie, coin lecture, potager, cuisine extérieure ou même balançoire pour les enfants. Avec Les Anges Jardins à Avion, dans le cadre de l'appel à projets ANRU « Les Quartiers fertiles », Pas-de-Calais habitat soutient l'agriculture urbaine et la réintroduction de la nature en ville. Enfin, le Plan stratégique végétal structure ces actions en intégrant la végétalisation au cœur des projets de rénovation et de construction, pour un habitat plus durable et respectueux de l'environnement.

## LES SALARIÉS, ACTEURS CLÉS DU DÉVELOPPEMENT

Pas-de-Calais habitat accorde une attention particulière à la formation. En 2024, 595 collaborateurs ont été formés, ce qui représente 9 620 heures de formations collectives et individuelles. Le montant consacré à la formation représente plus de 2,71% de la masse salariale de l'Office, alors que l'obligation légale est de 1,31%. Le plan stratégique de formation 2023-2026 a également été déterminé. Il comporte 10 axes, qui permettront aux collaborateurs de l'Office de répondre aux enjeux de l'entreprise.

### En chiffres

Au 31 décembre 2024, Pas-de-Calais habitat compte 769 salariés en CDI et 67 CDD dont 267 personnels de proximité (dont 242 en CDI). La moyenne d'âge est de 46 ans, la part des moins de 35 ans est de 18,5%. La répartition de l'effectif est de 53,5% de femmes et 46,5% d'hommes. Les femmes représentent 55,4% du personnel d'encadrement, 71,3% des agents de maîtrise et 35,4% du personnel d'exécution. L'index d'égalité professionnelle femmes-hommes est de 99/100. En 2024, 35 collaborateurs ont été recrutés en CDI et 45 salariés ont eu une promotion interne.

### Une entreprise inclusive

En 2024, Pas-de-Calais habitat compte 74 travailleurs handicapés. 90 postes ont été aménagés afin de soulager un handicap ou de le prévenir pour un montant de 25 958 euros.

L'Office participe à la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées et à l'opération nationale « DuoDay », laquelle permet à des demandeurs d'emploi en situation de handicap de partager le quotidien professionnel de collaborateurs et découvrir ainsi leurs métiers. Pour les personnes concernées, c'est l'opportunité de découvrir un environnement de travail, de préciser un projet professionnel ou d'amorcer un parcours d'insertion, de convaincre un employeur de ses possibilités en termes d'intégration, de performance et d'autonomie.

### Une entreprise labellisée

Le 17 octobre dernier, Bruno Fontalirand, Directeur général, a reçu le label "Entreprise engagée". Cette distinction a été attribuée lors de la cérémonie "Les entreprises s'engagent", organisée en partenariat avec 7 lycées de la région. Elle est bien plus qu'un simple prix. Elle représente la reconnaissance de notre engagement en faveur de l'insertion professionnelle des jeunes, ainsi que de notre rôle actif dans l'accompagnement des étudiants, stagiaires et apprentis au sein de notre organisation.

### La santé et la sécurité au travail

En juillet, l'accord sur la politique de la QVCT a été signé avec 49 mesures réparties en 6 grands thèmes : le contenu du travail, le management participatif et l'engagement, l'égalité professionnelle pour tous, les compétences et les parcours professionnels, les relations professionnelles et le climat social, la santé au travail. Tout au long de l'année, Pas-de-Calais habitat a mené une politique forte de santé et de sécurité au travail à travers de multiples actions. Afin de réduire la pénibilité des postes, notamment pour les personnels de proximité, l'équipe de Lens Grande Résidence a, par exemple, bénéficié d'une auto-laveuse.

Le 18 avril, une journée dédiée à la santé et la sécurité au travail était organisée à destination de 50 managers de la proximité, pour remettre ce sujet au cœur du discours managérial. Du 17 au 28 juin, le challenge Bougez ! a été organisé afin d'inciter les collaborateurs à la marche avec des défis à réaliser en équipe et des quiz.

En septembre, grâce à un showroom mobile (le camion Tricorp) les collaborateurs ont pu découvrir et essayer les vêtements de la nouvelle collection avant de recevoir leur dotation individuelle.

En parallèle de nombreuses actions de prévention sont menées (campagne de vaccination contre la grippe, TMS, don du sang, journée sans tabac, Octobre rose, Movember...).

## UN OFFICE QUI SE TRANSFORME

### Un nouveau progiciel de gestion intégré : ULIS

Le 8 janvier marque la mise en exploitation du nouveau progiciel de gestion intégré, ULIS. Cet outil, au service de la performance globale de l'Office, permet d'améliorer la qualité de service offerte aux locataires. Par ailleurs, les applications mobiles d'ULIS –Gestion des Réclamations Clients(GRC), Synthèse Patrimoine Locataire(SPL) et Visite de Conformité (VTC) –permettent au personnel de proximité d'accéder en temps réel à toutes les données relatives à un logement et à un locataire.

### La certification ISO 9001

L'année 2024 était consacrée à la préparation de la certification. Accompagné par le cabinet Ernst & Young, Pas-de-Calais habitat a développé une démarche participative avec les collaborateurs, permettant l'adaptation et l'innovation des pratiques. Renforcer le service aux locataires, analyser les risques et renouveler la ressource documentaire, sont autant de chantiers engagés dans les plans d'action afin de préparer la mise en place du système de management de la qualité.

À l'image du baromètre de satisfaction des locataires, le label ISO 9001 met en valeur le travail réalisé par l'ensemble des collaborateurs de l'office et leur engagement pour la qualité des services rendus.

L'ISO 9001 sera demain un outil d'amélioration continue, venant conforter les résultats exprimés par les locataires dans les enquêtes de satisfaction sur la qualité de vie, les relations de services ou encore la prise en charge des demandes. La certification ISO 9001 est prévue en juin 2025.

### La maintenance prévisionnelle avec Active 3D

Depuis septembre, Pas-de-Calais habitat travaille sur la mise en place d'un logiciel de gestion technique du patrimoine : Active 3 D.

En étant connecté au PGI Ulis, il permet d'avoir une base commune de données patrimoniales pour faire de la maintenance préventive. L'objectif est de connaître l'état des équipements en temps réel pour faire de la programmation, de la satisfaction locataires et réduire les coûts de la maintenance car, aujourd'hui, le curatif coûte plus cher que le préventif. Il permet une gestion simplifiée des équipements, de faire gagner du temps et de donner une vision technique au personnel de terrain. La mise en application est prévue en juillet 2025.

## LES PERSPECTIVES 2025

### Une accélération des opérations de réhabilitation thermique du parc

Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine, décliné en un Plan à Moyen Terme (PMT) et des projets de rénovation urbaine (PRU) des collectivités territoriales, Pas-de-Calais habitat va mener en 2025 une politique forte en matière de réhabilitations mais aussi de constructions neuves, parfois inédites avec du hors-site. Le classement opéré tient compte de deux types de priorités indépassables : la priorité sécuritaire dès lors qu'il en va de la sécurité des locataires et la priorité énergétique relative aux bâtiments ayant un DPE en G et dont la relocation est interdite en 2025.

### Le démonstrateur Cuvier à Dainville

Ce projet de rénovation énergétique, piloté par Pas-de-Calais habitat en collaboration avec la Maison de l'Habitat Durable et la CUA, se distingue par son approche respectueuse de l'environnement, utilisant des matériaux biosourcés pour une transformation par l'intérieur. Dans une volonté de sensibiliser les habitants à ce type de rénovation, Pas-de-Calais habitat a ouvert les portes de cette maison inoccupée le 8 novembre 2024 pendant les travaux et le 4 avril 2025 à l'achèvement du chantier.

L'objectif était de montrer aux particuliers qu'il est possible de rénover de manière durable tout en conservant l'esthétisme des bâtiments. Des professionnels ont répondu aux questions concernant le coût des travaux, les aides potentielles, les choix de matériaux et les techniques utilisées lors de cette rénovation.

### Métamorphose du quartier Baudimont à Arras

Après la réhabilitation et l'agrandissement des 103 logements de la Tour Cézanne, la réhabilitation de 298 autres logements commence : 80 rue Matisse, 79 rue Renoir et 139 rue Rouault. Parmi eux, 19 logements du bâtiment Rouault 1 seront démolis. L'objectif principal est d'améliorer la performance énergétique, de moderniser les logements et de renforcer le cadre de vie des résidents. La présentation des travaux aux locataires a eu lieu lors de deux réunions publiques le 7 décembre. Ces travaux permettront un passage de l'étiquette D à B en matière de performance énergétique. Pour la rue Matisse, des balcons seront ajoutés. Le chantier débutera au 3e trimestre 2025 pour une livraison prévue au 3e trimestre 2027. Parallèlement, une maison des services sera créée au rez-de-chaussée de la Tour Cézanne, remplaçant ainsi l'agence actuelle située dans le bâtiment Rouault, destiné à la démolition.

En tant que lieu d'approche collaboratif, la maison des services visera à renforcer et formaliser les partenariats avec les acteurs locaux et donner des espaces dédiés aux initiatives des habitants.

### Grande Résidence à Lens : repenser le quartier

En novembre 2024, Bruno Fontalirand, Directeur général de Pas-de-Calais habitat, a réuni les équipes de la Grande Résidence de Lens et des membres des directions du siège pour initier un groupe de travail pluridisciplinaire. Ensemble, les participants ont commencé à réfléchir à l'avenir du quartier, confronté à de nombreux défis, notamment un taux de vacance technique très élevé (299 logements) et une perte d'attractivité. Après plusieurs réunions, une enquête d'image auprès des habitants et des communes avoisinantes et un observatoire des loyers, un diagnostic avec un plan d'actions sera proposé par le groupe de travail afin de reconquérir ce patrimoine.

### Réhabilitation de la résidence Danvers à Arques

La résidence Adrien Danvers de 64 logements, construite en 1964 à Arques, s'apprête à bénéficier d'un programme de réhabilitation complet. Jean-Louis Cottigny, Président de Pas-de-Calais habitat, souligne : « Ces travaux répondent aux objectifs fixés par le Conseil d'administration quant à la réhabilitation du parc. Pour les locataires, le gain est appréciable : des logements plus grands, plus agréables et des factures d'énergie moindres grâce à la connexion du bâtiment au réseau de chaleur municipal et à une isolation performante qui fera passer son étiquette énergétique de E à B. » Cette réhabilitation représente un investissement de 7,73 millions d'euros, soit 120 854 euros par logement.

### La reconquête de 600 logements vacants

Après la reconquête de 400 logements en vacance technique en 2023-2024 grâce à la subvention de 4 millions d'euros accordée par le Conseil départemental, Pas-de-Calais habitat voit plus grand avec la rénovation de 600 logements en 2025-2026 sur l'ensemble du département du Pas-de-Calais. L'objectif est de les remettre en location rapidement pour répondre aux besoins des habitants du territoire.

### Le GIE CORESIAL

La création du GIE CORESIAL marque une avancée stratégique pour Pas-de-Calais habitat, Maisons & Cités, Maisons & Cités Accession et Coopartois. Ce projet repose sur un principe fondamental : unir nos forces pour mieux répondre aux enjeux actuels du logement.

Dans un contexte où les exigences réglementaires se renforcent et où les coûts de construction ne cessent d'augmenter, la mutualisation devient une nécessité. CORESIAL, contraction de Collaboration, Résilience et Alliance, traduit cette ambition commune : partager nos savoir-faire, optimiser nos ressources et innover ensemble, tout en préservant l'identité et l'indépendance de chacun. CORESIAL aura pour mission principale de renforcer l'efficacité de nos actions dans trois domaines clés. En matière de maîtrise d'ouvrage et de développement, il permettra une meilleure gestion des projets neufs et de réhabilitation, en combinant les expertises de chaque partenaire pour relever les défis techniques et économiques. Dans le domaine de la vente du patrimoine, il facilitera la mise en valeur et la commercialisation des biens (logements anciens, PSLA, terrains), en renforçant la visibilité des offres et en structurant une politique d'accession sociale plus cohérente. Enfin, en ce qui concerne la gestion des copropriétés, il optimisera le suivi administratif et financier, en assurant une représentation efficace de nos intérêts au sein des assemblées de copropriétaires.

### KLARO, l'allié pouvoir d'achat des locataires

Pour accompagner ses locataires dans l'accès à leurs droits, Pas-de-Calais habitat leur propose gratuitement Klaro, un outil numérique innovant conçu pour simplifier l'identification des aides disponibles et les démarches associées. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, Klaro est accessible via l'espace locataire sur le site internet de Pas-de-Calais habitat ou son application. Il permet aux locataires d'effectuer, en quelques clics, une simulation personnalisée des aides sociales auxquelles ils peuvent prétendre : aides au logement, à la santé, ou encore dispositifs d'accompagnement à la transition énergétique. Pas-de-Calais habitat est le premier bailleur dans les Hauts-de-France à proposer gratuitement cet outil à ses locataires, soit près de 40 000 foyers susceptibles de maximiser leurs droits et d'alléger leurs dépenses.

### Un nouveau règlement intérieur pour les locataires

Depuis le 9 avril 2025, un nouveau règlement intérieur entrera en application pour l'ensemble des résidences collectives, les parties privatives et communes, les espaces extérieurs, mais aussi les logements individuels de Pas-de-Calais habitat. Fruit d'un travail approfondi, il reflète l'engagement de l'Office à améliorer la qualité de vie de ses locataires tout en luttant fermement contre les incivilités.

# 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, états, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Pas-de-Calais habitat

## FICHE D'IDENTITE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ♦ <b>Forme juridique</b> : Office Public de l’Habitat – Etablissement Public Local à Caractère Industriel et Commercial<br>♦ <b>Siège social</b> : 4 avenue des Droits de l’Homme 62000 Arras<br>♦ <b>Dotation</b> : 2 259 602 €<br>♦ <b>Date de clôture</b> : 31/12<br>♦ <b>Siret</b> : 344 077 672 00022<br>♦ <b>Effectif moyen</b> : 800 ETP<br>♦ <b>Président</b> : Jean-Louis COTTIGNY (Conseiller départemental)<br>♦ <b>Directeur</b> : Bruno FONTALIRAND | <b>Mission / Cœur de métier</b> :<br>Réaliser des opérations de « construction, acquisition, aménagement, réservation foncière, réhabilitation, gestion d’habitations collectives ou individuelles », à destination de personnes sous plafonds de ressources.<br>Gérer des immeubles à usage principal d’habitation (qui appartiennent à l’État, aux collectivités locales, à des organismes d’habitation à loyer modéré, à des sociétés d’économie mixte, à des organismes à but non lucratif).<br>Réaliser des opérations d’aménagement (soit directement après accord des collectivités locales intéressées, soit en vertu d’une convention ou d’un traité de concession).<br>(art. L421-1 du CCH). |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## LIENS AVEC LE DÉPARTEMENT

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Niveau de représentation du Département</b> :<br>Représentation au Conseil d’Administration : 22% (6/27) de Conseillers départementaux et 33% (9/27) de personnalités qualifiées désignées par le Conseil départemental. Le Président de l’Office est de droit un Conseiller départemental.<br><b>Représentants du Département dans la structure</b> :<br>6 Titulaires : Jean-Louis COTTIGNY, Jean-Claude LEROY, Olivier BARBARIN, Fatima AIT-CHIKHEBBIH, Alexandre MALFAIT, Sylvie MEYFROIDT. | <b>Contribution financière du Département</b> :<br>♦ <b>Budget 2025</b> : 4 059 200 € <ul style="list-style-type: none"><li>- 4 000 000 € en fonctionnement pour la maintenance du parc de logements;</li><li>- 59 200 € en fonctionnement dont 30 000€ dans le cadre de « solutions logement jeunes primo locataires » , 6 000€ dans le cadre de « solutions logement jeunes en situation de précarité » (solde 2024) et 23 200€ (total projet à 29 000€, solde en 2026 ) dans le cadre de « solutions logement jeunes en situation de précarité ».</li></ul> ♦ <b>Liquidations 2024</b> : 11 860 000 € <ul style="list-style-type: none"><li>- 2 800 000 € en fonctionnement au titre du solde la convention de soutien à Pas-de-Calais Habitat signée en 2023, dans le cadre de la coopération renforcée entre le Département et l’Office (stratégie d’accompagnement du bailleur à moyen et long terme pour engagement et remise en état d’au moins 400 logements, convention de 4 000 000 € avec versement de 1 200 000 € en 2023, rattaché en 2024 chez PDCH) ; 430 logements rénovés dans le cadre de cette convention ;</li><li>- 5 000 000 € en fonctionnement et 4 000 000 € en investissement au titre des conventions signées en 2024 (cf convention partenariale 2024-2033);</li><li>- 60 000 € en fonctionnement pour des projets « solutions logement » dont 6 000 € pour le solde de la convention concernant le projet « Solution logement pour les jeunes majeurs de l’ASE », 24 000 € dans le cadre du projet « solutions logement jeunes en situation de précarité » et 30 000 € en dans le cadre du projet « Solutions Logement Jeune : un jeune un logement ».</li></ul> ♦ <b>Garantie d’emprunts</b> : 176 550 488 € au 31/12/2024. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ACTIVITES

### CHIFFRES CLÉS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ♦ <b>Patrimoine géré</b> : 38 966 logements (dont 12 014 logements individuels et 26 952 collectifs) et 1752 équivalents logements Résidences / foyers (collectifs).<br>♦ <b>Construction / réhabilitation</b> : 26 logements mis en service / 477 logements réhabilités / 898 logements mis en chantier de réhabilitation.<br>♦ <b>Vente</b> : 34 logements vendus. ♦ <b>Démolition</b> : 309 logements. | ♦ <b>Données sociales</b> : <ul style="list-style-type: none"><li>- 82 013 personnes logées dans le parc locatif de l'OPH ;</li><li>- 2 792 attributions de logements ;</li><li>- 19 362 ménages percevant l'APL.</li></ul> ♦ <b>Relogement dans le cadre du FSL</b> : <ul style="list-style-type: none"><li>- 458 dont 189 familles prioritaires dans le Département.</li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ♦ La convention partenariale 2024-2033, entre le Département du Pas-de-Calais et l'Office public départemental de l'habitat Pas-de-Calais habitat, délibérée le 29 janvier 2024, prévoit de concourir à l'objectif stratégique partagé entre les partenaires de garantir une offre de logement social de qualité, rénovée et performante thermiquement sur l'ensemble du territoire départemental. La réhabilitation thermique de 10245 logements soumis aux obligations de la loi « climat et résilience » concourt concrètement à la réalisation de cet objectif |
| ♦ Contrôle de l’Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) de mars à juillet 2024. Ce contrôle était limité à l’évaluation de trois compétences liées à la connaissance du parc et de sa cartographie énergétique, à la capacité à mener les opérations de rénovation et à celle de les financer. 5 recommandations ont été émises et travail important de mise à jour de modélisation économique (Plan Moyen Terme).                                                                                                                                |
| ♦ Adoption d’un nouveau règlement intérieur applicable aux locataires de Pas-de-Calais Habitat (Octobre 2024) et modification du périmètre des commissions thématiques par regroupement (passe de 5 à 3): fusion des commissions « qualité de vie » et « accompagnement social des locataires » , fusion des commissions « Habitat Stratégie » et « Finances », commission « Patrimoniale »                                                                                                                                                                        |
| ♦ Evaluation finale de la Convention d’Utilité Sociale (CUS) 2019-2024 (2 <sup>e</sup> génération).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ♦ La conclusion de plusieurs conventions dont : <ul style="list-style-type: none"><li>- Convention de partenariat entre Coopartois, Pas-de-Calais habitat, Maisons et Cités, Maisons et Cités Accession</li><li>- Convention de gestion en flux du contingent de logements réservés par Action Logement Services</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
| ♦ La Signature d’un Contrat de Délégation de Service Public relatif à la conception, la réalisation et l'exploitation d'un réseau de chaleur urbain sur le territoire des communes de LE PORTEL et d'OUTREAU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### ENJEUX ET PERSPECTIVES

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ♦ La stratégie énergétique et son impact sur le plan à moyen terme 2025-2033 : mise en œuvre des obligations de la loi climat et résilience à horizon 2033 en matière de réhabilitation                                                                                                                                                            |
| ♦ Accompagnement du Département dans le cadre de la convention pluriannuelle de partenariat 2024-2033.                                                                                                                                                                                                                                             |
| ♦ Le contexte économique a des incidences directes sur les opérateurs de logement social : inflation (conditionne l’Indice de Révision des Loyers) et l’évolution des coûts des travaux dans le cadre des programmes de réhabilitation.                                                                                                            |
| ♦ Elaboration de la CUS 2025-2030 (3 <sup>ème</sup> génération).                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ♦ Constitution d’un Groupement d’Intérêt Economique non employeur entre Coopartois, Pas-de-Calais Habitat, Maisons et cités, Maisons et cités accession : CORESIAL. Ce GIE qui sera créé au troisième trimestre 2025 permettra de mutualiser les ressources des 4 membres pour la maîtrise d’ouvrage, la vente HLM et la gestion des copropriétés. |

## COMPTES EN EUROS

| BILAN 2024                                                        |                                    | COMPTE DE RÉSULTAT 2024 <small>(source SIG HLM)</small>    |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Actif immobilisé : 1 347 033 846 €                                | Capitaux propres : 404 623 497 €   | Chiffre d’affaires : 174 037 708 €                         |
| Actif circulant (hors trésorerie) : 51 140 413 €                  | Total des dettes : 1 072 844 411 € | Valeur ajoutée : 32 260 115 €                              |
| Trésorerie : 98 993 947 €                                         | Total bilan : 1 497 168 205 €      | Insuffisance brute d'exploitation : - 51 328 €             |
| RATIOS 2024                                                       |                                    | Résultat d'exploitation : - 6 441 981 €                    |
| Indépendance financière <small>(poids de la dette)</small> : 71 % |                                    | Résultat financier : 3 117 833 €                           |
| Durée apparente de la dette : 13 ans                              |                                    | Résultat exceptionnel : 13 426 082 €                       |
| Rentabilité des capitaux propres : 2,5 %                          |                                    | Résultat de l'exercice : 10 101 934 €                      |
| Taux de rentabilité net : 5,8 %                                   |                                    | Autofinancement net HLM : 28 808 343 €                     |
| Ratio d’activité : 2,6 %                                          |                                    | Total des produits : 277 848 095 €                         |
| Trésorerie en jours d'exploitation : 200 jours                    |                                    | Financement du Département (€ & %) : 9 083 000 € soit 3,3% |
| Fonds de roulement : 107 273 106 €                                |                                    |                                                            |
| Besoin en fonds de roulement : 8 279 160 €                        |                                    |                                                            |

Date de mise à jour des données : 18/07/2025



pasdecalais.fr •    