

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20221216-1892-DE-1-1  
Date de télétransmission : 19/12/2022  
Date de réception préfecture : 19/12/2022

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 DÉCEMBRE 2022**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame MENU, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur CHERET, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL, Madame VAN HEGHE.

**Excusés** : Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ.

### **Politique de vente 2023**

---

Direction politique clients et solidarités  
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

---

### **I - NATURES DES BIENS MIS EN VENTE DES LE 1ER JANVIER 2023**

Par délibération du 16 décembre 2022, le Conseil d'administration a validé la stratégie de vente de l'Office et la nature des biens à mettre en vente, à savoir :

- les logements diffus ;
- les logements en bande (double mitoyenneté, y compris le premier et le dernier

logement appartenant à un ensemble de logements en double mitoyenneté) restant à vendre à partir du moment où  $\frac{2}{3}$  des logements du programme a déjà été vendu ;

- les logements collectifs dans des résidences ayant déjà fait l'objet d'une vente partielle (Annexe 1).

## II - ELEMENTS DE CONJONCTURE

La conjoncture économique entraîne des conséquences négatives pour les ménages ayant des revenus de niveau moyen et qui ont pour projet d'acquérir un bien immobilier.

En effet, le déclenchement de la guerre en Ukraine, le rythme de l'inflation et les tensions sur les marchés financiers ont contribué à l'évolution à la hausse des taux immobiliers : l'an passé, ils se situaient encore aux alentours de 1% en moyenne, mais ils ont doublé pour atteindre 2,05% en octobre 2022 et 2,25 % en décembre 2022.

Les conséquences sont d'ores et déjà multiples :

- une part des prêts les plus longs qui recule lentement mais sûrement (durée de plus de 20 ans)
- un taux d'apport personnel exigé qui croît nettement
- un nombre de prêts accordés qui diminue depuis le début d'année, notamment pour les ménages les plus modestes.

Le nombre de ménages ayant des projets d'acquisition de logement au sein de notre parc pourrait, en 2023, évoluer à la baisse, ces éléments de conjoncture doivent être pris en compte pour déterminer les objectifs de vente fixés pour 2023.

## III - OBJECTIFS QUANTITATIFS

La détermination des objectifs quantitatifs en nombre de logements vendus est prévue dans la loi. L'article L. 443-7 du Code de la construction et de l'habitation prévoit : *“Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation.”*

Il convient donc de définir cet objectif, mais ce qui importe plus à l'Office en terme quantitatif est la plus-value nette réelle produite par la vente.

Dans le contexte actuel (cf. point 2.), il convient d'être prudent sur l'objectif quantitatif à atteindre en nombre de logements vendus.

Aussi l'objectif pour 2023, se situe entre 50 et 85 logements.

Quant aux objectifs de plus-value nette réelle produite par la vente, il est proposé de les minorer de 10 % par rapport aux plus-values moyennes réalisées et présentées dans le bilan des ventes réalisées du 1er Octobre 2021 au 30 Septembre 2022. Cette décote sur la plus-value nette réelle correspond aux travaux qui seront à engager pour que les logements puissent être mis en vente et répondre aux impératifs légaux.

Il est rappelé que la vente de l'ex-siège de l'Office pourrait intervenir en 2023 et permettrait de contribuer à cet objectif de plus-value.

\*\*\*\*\*

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

- ✓ valident la politique de vente de l'office pour l'année 2023 telle que définie au rapport.

Décision adoptée à l'unanimité

Logements collectifs dans des résidences ayant déjà fait l'objet d'une vente partielle en étiquette de A à E							
Numéro Lot	Adresse	Ville	DT	EPCI	Type	Motif de vacance	ETIQUETTE DPE
15531048	APPT 16 RES DES HOCHETTES 5 RUE DAUMIER	ARRAS	DT ARRAS	CU d'Arras	Type 3	Vacance Vente	C
15531047	APPT 15 RES DES HOCHETTES 5 RUE DAUMIER	ARRAS	DT ARRAS	CU d'Arras	Type 3	Non vacant	C
15531043	APPT 11 RES DES HOCHETTES 5 RUE DAUMIER	ARRAS	DT ARRAS	CU d'Arras	Type 3	Non vacant	C
44411009	APPT 9 TERRASSE DU VAL DE SCARPE 510 RUE MEDIOLANNAISE	SAINT NICOLAS	DT ARRAS	CU d'Arras	Type 3	Vacance Vente	B
44421009	APPT 9 RESIDENCE JARDIN DU VAL FLEURI 20 RUE DU VENTOUX	SAINT NICOLAS	DT ARRAS	CU d'Arras	Type 5	Vacance Vente	B
44411014	APPT 14 TERRASSE DU VAL DE SCARPE 510 RUE MEDIOLANNAISE	SAINT NICOLAS	DT ARRAS	CU d'Arras	Type 3	Vacance Vente	B
44421004	APPT 4 RESIDENCE JARDIN DU VAL FLEURI 20 RUE DU VENTOUX	SAINT NICOLAS	DT ARRAS	CU d'Arras	Type 3	Vacance Vente	B
44421012	APPT 12 RESIDENCE JARDIN DU VAL FLEURI 20 RUE DU VENTOUX	SAINT NICOLAS	DT ARRAS	CU d'Arras	Type 5	Vacance Vente	B
9211003	APPT 3 6 PLACE DE L HOTEL DE VILLE	LIEVIN	DT ARTOIS GOHELLE LENS LIEVIN	CA de Lens - Liévin	Type 4	Non vacant	C
9211004	APPT 4 6 PLACE DE L HOTEL DE VILLE	LIEVIN	DT ARTOIS GOHELLE LENS LIEVIN	CA de Lens - Liévin	Type 3	Non vacant	C
9211005	APPT 5 6 PLACE DE L HOTEL DE VILLE	LIEVIN	DT ARTOIS GOHELLE LENS LIEVIN	CA de Lens - Liévin	Type 4	Non vacant	C
9211007	APPT 1 4 PLACE DE L HOTEL DE VILLE	LIEVIN	DT ARTOIS GOHELLE LENS LIEVIN	CA de Lens - Liévin	Type 3	Non vacant	E
9211010	APPT 4 4 PLACE DE L HOTEL DE VILLE	LIEVIN	DT ARTOIS GOHELLE LENS LIEVIN	CA de Lens - Liévin	Type 4	Non vacant	C
9211028	APPT 4 3 PLACE DE L HOTEL DE VILLE	LIEVIN	DT ARTOIS GOHELLE LENS LIEVIN	CA de Lens - Liévin	Type 3	Non vacant	C
9211029	APPT 5 3 PLACE DE L HOTEL DE VILLE	LIEVIN	DT ARTOIS GOHELLE LENS LIEVIN	CA de Lens - Liévin	Type 4	Non vacant	C
9211034	APPT 4 5 PLACE DE L HOTEL DE VILLE	LIEVIN	DT ARTOIS GOHELLE LENS LIEVIN	CA de Lens - Liévin	Type 4	Non vacant	C
9211013	APPT 1 2 PLACE DE L HOTEL DE VILLE	LIEVIN	DT ARTOIS GOHELLE LENS LIEVIN	CA de Lens - Liévin	Type 4	Non vacant	E
2811002	APPT 2 RES SYLVIA 9 AV QUETTIER	BERCK	DT COTE D'OPALE AUDOMAROIS	CA des Deux Baies en Montreuillois	Type 2	Non vacant	E
2811015	APPT 7 RES SYLVIA 11 AV QUETTIER	BERCK	DT COTE D'OPALE AUDOMAROIS	CA des Deux Baies en Montreuillois	Type 4	Non vacant	E
2811009	APPT 1 RES SYLVIA 11 AV QUETTIER	BERCK	DT COTE D'OPALE AUDOMAROIS	CA des Deux Baies en Montreuillois	Type 4	Non vacant	D
12111177	APPT 9 BAT LES SPIREES 11 RUE ST EXUPERY	SAINT OMER	DT COTE D'OPALE AUDOMAROIS	CA du Pays de Saint-Omer	Type 3	Non vacant	D
Logements collectifs dans des résidences ayant déjà fait l'objet d'une vente partielle en étiquette F et G							
Numéro Lot	Adresse	Ville	DT	EPCI	Type	Motif de vacance	ETIQUETTE DPE
9211025	APPT 1 3 PLACE DE L HOTEL DE VILLE	LIEVIN	DT.ARTOIS GOHELLE LENS LIEVIN	CA de Lens - Liévin	Type 4	Non vacant	G
19511005	APPT 5 RESIDENCE DU STADE 1 RES DU STADE	NOEUX LES MINES	DT.BETHUNE BRUAY	CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane	Type 3	Non vacant	F
311003	APPT 3 16 RUE DU PUIITS	AIRE SUR LA LYS	DT.COTE D'OPALE AUDOMAROIS	CA du Pays de Saint-Omer	Type 4	Vacance Vente	G
2811024	APPT 8 RES SYLVIA 13 AV QUETTIER	BERCK	DT.COTE D'OPALE AUDOMAROIS	CA des Deux Baies en Montreuillois	Type 3	Vacance Vente	G