

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20221216-1890-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.

Bilan de l'activité vente de l'Office du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022

Direction politique clients et solidarités
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration de prendre connaissance du bilan de l'activité vente de l'Office du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022.

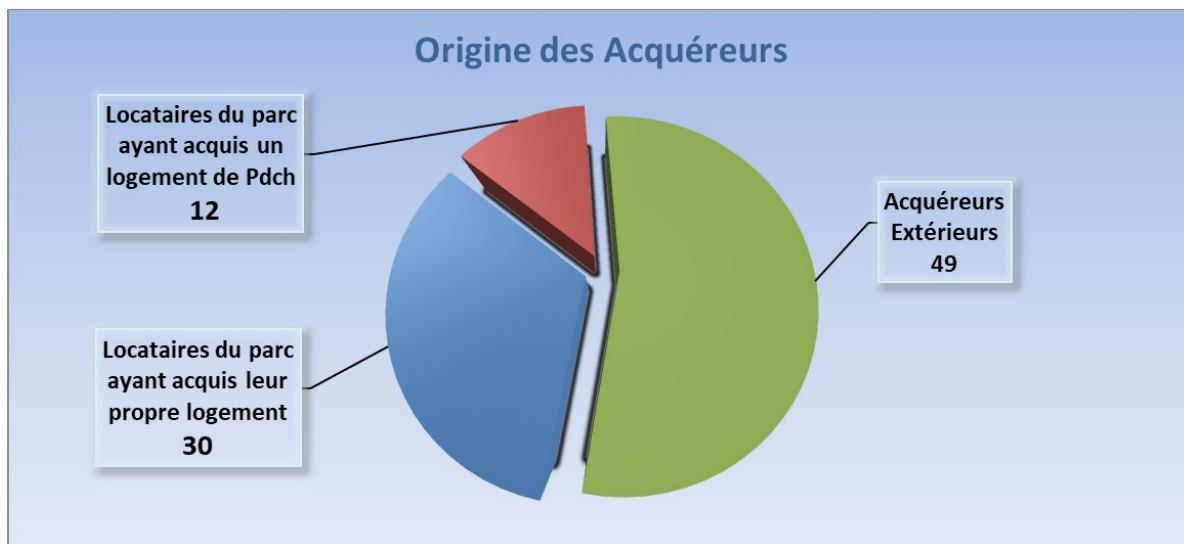
I - BILAN DE L'ANNEE DU 1^{ER} OCTOBRE 2021 AU 30 SEPTEMBRE 2022

Résultats en K€	Objectifs	Résultats	% de Réalisation
Nombre de Ventes	85	91	107 %
C.A.	8 100	9 309	115 %
Plus-value nette (Prix de vente - valeur nette comptable - frais sur ventes)	6 885	7 610	110 %
Plus-value nette Réelle (Prix de vente - valeur nette comptable - frais sur vente - capital restant dû remboursé)	—	4 013	—

Outre les ventes de patrimoine ancien, ont également eu lieu, au cours de cette période :

- une vente d'un logement neuf au sein de l'opération de Saint-Nicolas-les-Arras (appartement T4 de la copropriété les Jardins du Val Fleuri), pour 140 000 euros,
- 3 ventes de produits spécifiques (cellules commerciales, locaux de bureaux et garages) pour 858 601 euros
- une vente en bloc de 70 logements sis à Marck-en-Calais pour 7 500 k€ à Habitat Haut de France. La plus-value nette sur ce programme a été de 3 947 K€. La plus-value nette réelle pour Pas de Calais habitat s'est montée à 3 225 k€

II - ORIGINE ET TYPOLOGIE DES ACQUEREURS DU 1^{ER} OCTOBRE 2021 AU 30 SEPTEMBRE 2022

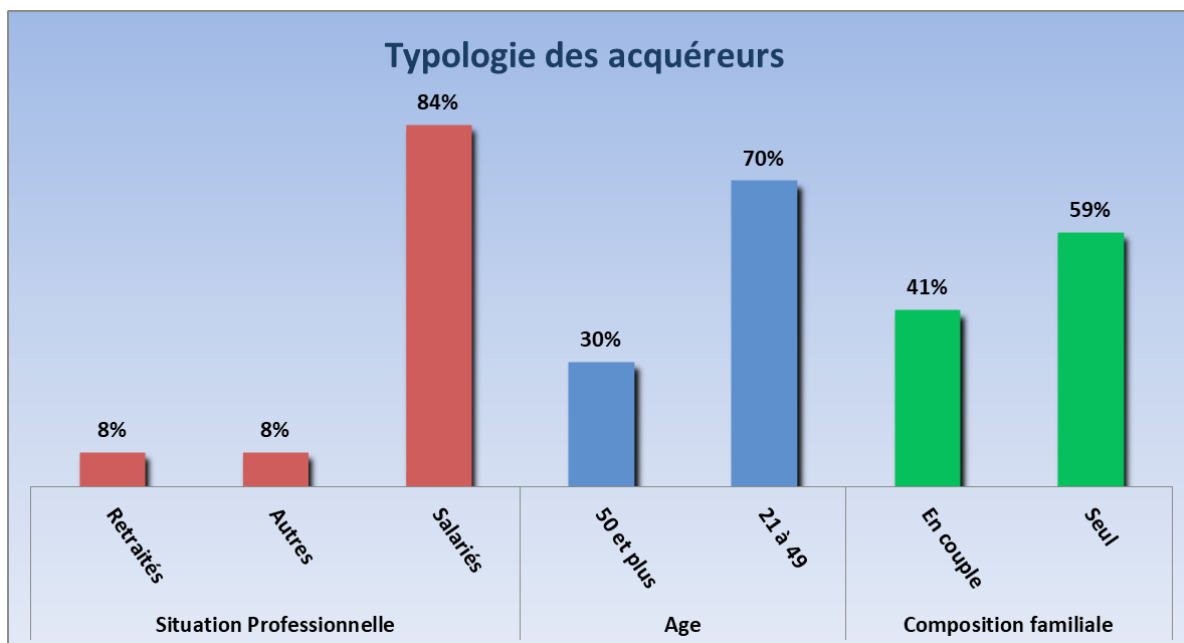


Les ventes aux locataires de Pas-de-Calais habitat sont stables. Le taux était de 47% en 2020 puis 46% pour l'année 2021 pour s'établir à 48 % au 30 septembre 2022.

Concernant les acquéreurs de logements vacants, 97% sont des acquéreurs de Rang 1 (sous plafond de ressources PLI +11%), 1% sont des acquéreurs de Rang 2 et 2% sont des acquéreurs de Rang 3.

Pour mémoire, un logement vacant doit être vendu à l'acheteur de rang le plus élevé dans l'ordre de priorité fixé par la loi c'est-à-dire :

- Rang 1. les personnes physiques sous plafonds de ressources PLI majorés de 11% parmi lesquelles les locataires logés dans le parc social du département et les gardiens employés dans le parc social du département ;
- Rang 2. une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ;
- Rang 3. autres personnes physiques, sans condition de ressources.



L'acquéreur type est un ouvrier ou un employé (77 % des acquéreurs), âgé de moins de 50 ans (71 % des acquéreurs).

Cette année, les acquéreurs de 50 ans et plus représentent 30% des ventes réalisées. Le poids de cette classe d'âge dans les acquisitions est à la hausse. Il est constaté une progression de 4 points au regard des années 2019-2020 où il se situait plutôt autour de 26 %.

III - BILAN DES VENTES AUX LOCATAIRES – OCCUPANTS

Ces ventes ont été effectuées suite aux orientations décidées par les Conseils d'Administration des 21 juin 2013, 20 juin 2014 et 23 juin 2017.

Elles concernaient les locataires-occupants, depuis plus de 5 ans dans le parc de Pas-de-Calais habitat, résidants dans un logement individuel acquis ou construit depuis plus de 10 ans.

Les ventes aux locataires occupants maintiennent leur progression. Leur poids est passé de 34% en 2020 et 2021 à 40 % au 30 septembre 2022.

Ces ventes ont été effectuées dans la limite d'un tiers du nombre de logements de chaque programme, sous réserve de l'accord du Maire de la Commune.

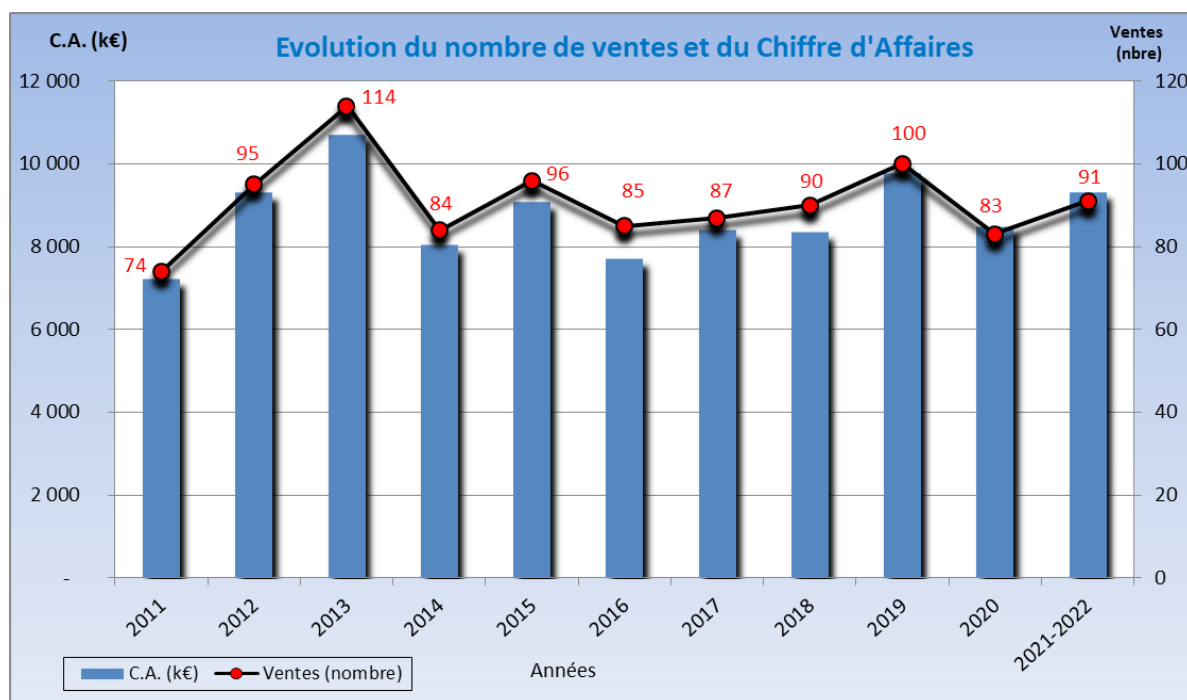
À ce titre, 30 ventes ont été réalisées du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022 pour un chiffre d'affaires de 3 195 k€.

IV - BILAN DES VENTES DE LOGEMENTS DIFFUS

Par délibération du Conseil d'Administration du 22 décembre 2017, Pas de Calais habitat a décidé de se séparer de logements dans le diffus (isolés), acquis au cours des années 1990 à 2000, en PLAI la plupart du temps, qui sont vacants depuis plusieurs années (vacance technique ou commerciale).

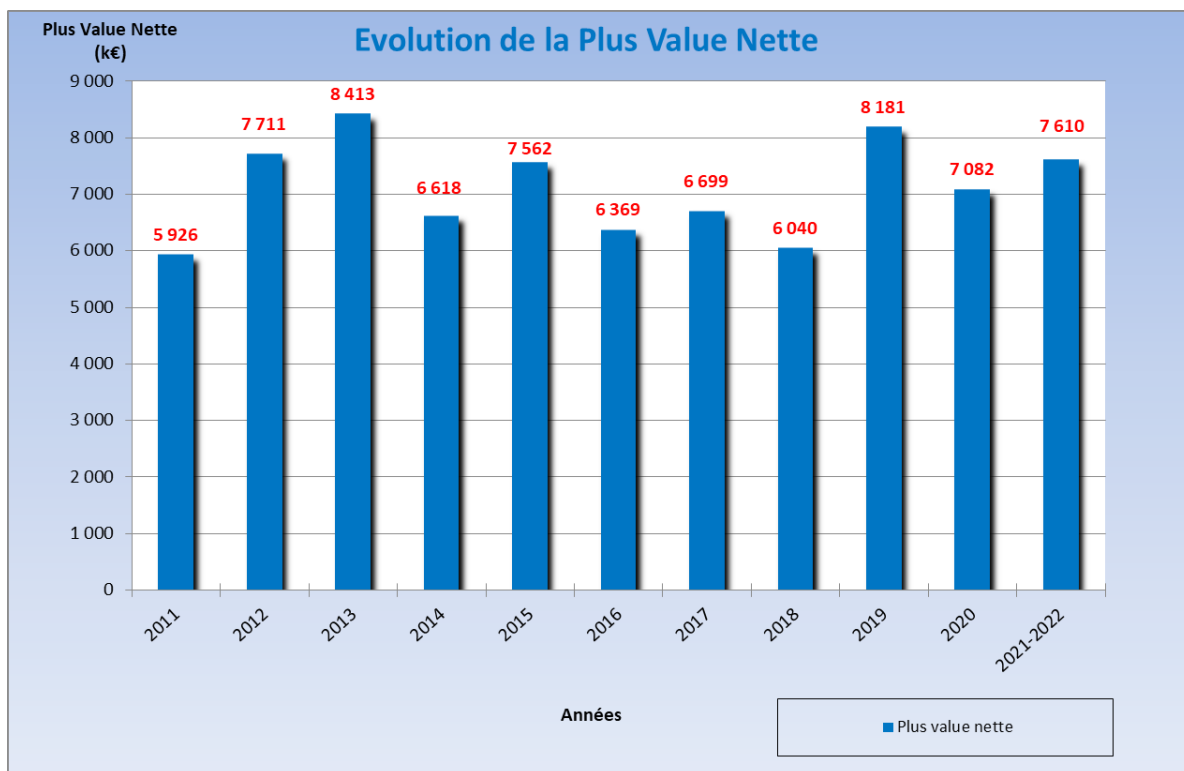
À ce titre, 6 logements ont été vendus du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022 : 6 PLAI pour la somme de 977 k€.

V - COMPARATIF ET EVOLUTION DES RESULTATS



Le prix de vente moyen d'un logement a été de **102 k€** du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022 et la plus-value moyenne d'un logement a été de **83 k€**. La plus-value correspond au calcul suivant : Chiffre d'Affaires - (Valeur nette comptable du bâti et du terrain + frais sur vente)

La plus-value nette réelle, après remboursement du capital restant dû, est en moyenne pour chaque logement vendu de **44 095€**.



VI - RAPPEL DE L'HISTORIQUE DES VENTES DEPUIS 2018

Nombre total de logements à vendre	Ventes réalisées du 1 ^{er} janvier 2018 au 30 septembre 2022	% de Réalisation
1441	515 9 collectifs 506 individuels	35.7 % 1.7 % de Collectifs 98.2 % d'Individuels

Pour mémoire, sur les 894 ventes réalisées depuis 10 ans, seuls 34 accédants ont revendu leur logement dans les cinq ans de l'acquisition, soit moins de 4% des logements vendus et les reventes sont majoritairement issues de la séparation d'un couple.

Pas-de-Calais habitat n'a pas mis en œuvre son droit de priorité afin de ne pas créer de mitage dans ces résidences.

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

- ✓ actent les résultats de la politique de vente du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022.

Décision adoptée à l'unanimité