

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20231215-6669-DE-1-1  
Date de télétransmission : 22/12/2023  
Date de réception préfecture : 22/12/2023

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 15 DÉCEMBRE 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, 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.

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

### **Politique de vente - Résultats 2023 - Objectifs 2024**

---

Direction politique clients et solidarités  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

---

Par délibération en date du 16 décembre 2022, le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat 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) restants 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.

Ces logements devront avoir un rendement locatif faible dû à une vacance technique ou commerciale et seront caractérisés par un niveau technique faible et/ou situés dans un environnement de faible attractivité territoriale.

L'Office exclura ainsi de céder les logements considérés comme économiquement rentables pour son activité.

Ainsi, pour l'année 2023, il a été défini un objectif de vente situé entre 50 et 85 logements pour une plus-value nette de 6,8 M€.

## **I – CONTEXTE**

La conjoncture économique actuelle a entraîné des conséquences négatives pour les ménages ayant des revenus de niveau moyen et qui avaient pour projet d'acquérir un bien immobilier en 2023.

En effet, la guerre en Ukraine, le rythme de l'inflation et les tensions sur les marchés financiers ont contribué, entre autres, à l'évolution à la hausse des taux immobiliers : ils sont passés de 1% en moyenne en 2022, à plus de 4% en moyenne en cette fin d'année 2023.

Les conséquences sur les ventes ont été immédiates et multiples :

- quasi-arrêt des prêts les plus longs (durée de plus de 20 ans)
- obligation d'avoir un apport personnel conséquent (environ 10% du prix d'acquisition)
- des accords de prêt de plus en plus longs à obtenir voire refusés, notamment pour les ménages les plus modestes.

Au sein de notre parc, le nombre de ménages ayant des projets d'acquisition de logements a également, en 2023, diminué fortement pour les mêmes raisons.

L'ensemble de ces éléments a concouru à faire chuter très fortement le nombre de demandes d'acquisition et par conséquent le nombre de ventes.

## **II – RÉSULTATS 2023**

Les précédents résultats ayant été arrêtés au 30 septembre 2022, le bilan présenté reprend les résultats du 1<sup>er</sup> Octobre 2022 au 30 septembre 2023, à savoir :

- Pour les logements :

Du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 30 septembre 2023, 36 ventes ont été réalisées pour un chiffre d'affaires de 3 434 900 euros.

La plus-value nette représentée par ces ventes s'élève à 2 893 729 euros.

Il est important de noter que sur les 20 ventes réalisées du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 31

décembre 2022, 14 l'ont été au profit de locataires sous plafonds de ressources HLM. Pour 2023 (du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre), ce sont 13 des 16 ventes qui ont été réalisées au profit de locataires sous plafonds de ressources HLM, soit plus de 81 % des ventes.

D'autre part, il faut également souligner que la plus-value nette réalisée cette année, qui s'élève à près de 2.9 M€, et représente 50% du résultat précédent, a été réalisée avec seulement 1/3 du nombre de ventes réalisées l'année précédente.

- Pour les terrains :

Du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 30 septembre 2023, 5 ventes ont été réalisées pour un chiffre d'affaires de 727 862 euros.

La plus-value nette sur ces 5 ventes en 2022 est de 437 883 euros.

- Pour les produits spécifiques :

Du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 30 septembre 2023, 4 ventes ont été réalisées pour un chiffre d'affaires de 825 001 euros.

La plus-value nette sur ces 4 ventes en 2022 est de 447 930 euros.

### **III – OBJECTIFS 2024**

Au regard du contexte socio-économique actuel très tendu, des taux d'intérêts toujours à la hausse et des conditions d'octroi des prêts bancaires durcies, nous pouvons supposer que les ventes immobilières 2024 seront encore très contraintes et peu favorables à nos principaux accédants, les ménages aux revenus moyens ou modestes.

Il est donc impératif, à ce jour, de tenir compte de cette situation pour fixer les objectifs des ventes à venir sur l'année 2024.

De plus, compte-tenu des travaux à effectuer dans les logements et nécessaires pour répondre aux normes minimales d'habitabilité, de leur durée, cette notion doit également être prise en compte.

En effet, au 30 septembre 2023, sur les 153 logements vacants et répondant aux critères définis par le Conseil d'administration du 16 décembre 2022, la majorité des logements nécessite des travaux de remise en état ou d'embellissement avant-vente (150, dont 77 en travaux lourds, sur 153).

Il est donc proposé d'établir le nombre prévisionnel de vente de logements en 2024 à 35 pour une plus-value nette estimée à 3 000 000 euros.

\*\*\*\*\*

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

- ✓ Prennent acte des résultats de la politique de vente du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 30 septembre 2023.
- ✓ valident l'objectif de 35 logements vendus en 2024.
- ✓ valident l'objectif de plus-value nette issue des ventes à 3 millions d'euros.

Décision adoptée à l'unanimité