

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241213-12291-DE-1-1
Date de télétransmission : 16/12/2024
Date de réception préfecture : 16/12/2024

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 13 DÉCEMBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE.

Excusés : Madame LEROUGE qui a donné pouvoir à Madame BOUNY, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur DUCONSEIL qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.
Monsieur CAGIN.

Politique de vente - Résultats 2024 et Orientations 2025

Direction générale et Direction des politiques locales

Rapporteur :

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 doivent avoir un rendement locatif faible dû à une vacance technique ou commerciale et sont caractérisés par un niveau technique faible et/ou situés dans un environnement de faible attractivité territoriale. Cette stratégie de vente peut être qualifiée de défensive dans la mesure où elle consiste à vendre du patrimoine que l'office ne souhaite plus posséder.

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

Ainsi, pour l'année 2024, le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a défini un objectif de vente de 35 logements pour une plus-value nette de 3 millions d'euros.

I – RÉSULTATS DE LA POLITIQUE DE VENTE

Les précédents résultats ayant été arrêtés au 30 septembre 2023, le bilan présenté reprend les résultats du 1^{er} Octobre 2023 au 30 septembre 2024, à savoir :

- **Pour les logements :**

Du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024, 29 ventes ont été réalisées pour un chiffre d'affaires de 2 747 344 euros.

La plus-value nette représentée par ces ventes s'élève à 2 120 833 euros.

Il est important de noter que sur les 29 ventes réalisées du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024, 26 l'ont été au profit d'acquéreurs de rang 1.

Observation est ici faite que 7 de ces 26 ventes l'ont été au profit de locataires du parc de l'Office et que 2 des 26 ventes l'ont été au profit d'acquéreurs de rang 2.

- **Pour les terrains :**

Du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024, il a été réalisé un chiffre d'affaires de 839 796 euros pour un total de 10 ventes.

La plus-value nette sur ces 10 ventes est de 544 249 euros.

- **Pour les produits spécifiques :**

Du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024, il a été réalisé un chiffre d'affaires de 965 000 euros pour un total de 4 ventes.

La plus-value nette sur ces 4 ventes est de 153 361 euros.

III – POLITIQUE DE VENTE 2025

Le contexte socio-économique demeure compliqué. Les conditions d'octroi des prêts bancaires sont peu favorables à nos principaux acquéreurs, les ménages aux revenus

moyens ou modestes, bien que les taux d'intérêts baissent enfin un peu.

Dans le même temps, il nous faut envisager une politique de vente offensive du fait de la situation financière tendu de l'ensemble du secteur du logement social et de l'office en particulier. Il est donc proposé de passer d'une politique de vente défensive à une politique de vente offensive, centrée sur le rendement financier des ventes de manière à dégager rapidement une plus-value nette beaucoup plus importante.

La mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine et l'adoption d'un Plan à Moyen Terme 2025-2034, à l'occasion du Conseil d'administration du mois de mars prochain, permettront de définir une nouvelle politique de vente offensive qui, outre le PSP et le PMT, devra tenir compte des résultats de l'étude stratégique territorialisée élaborée conjointement avec le Département et de la plus-value nette que chaque vente est susceptible de générer.

Sans attendre, la délibération du mois de mars prochain, qui définira des critères précis de mise en vente, il est proposé, d'ici là, d'autoriser les services de l'Office à initier une démarche de vente proactive et de renvoyer l'autorisation de vente au Bureau du Conseil d'administration (réunion de janvier et février 2025), si une vente ne pouvait pas attendre la délibération du mois de mars prochain.

En effet, au 30 septembre 2024, la majorité des 190 logements vacants qui répondent aux critères définis par le Conseil d'administration du 16 décembre 2022, nécessite des travaux de remise en état ou d'embellissement avant-vente (118 logements sont concernés, dont 82 en travaux lourds et 36 en cours de travaux), ce qui ne permet pas de s'inscrire dans une démarche offensive.

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^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.
- ✓ valident le principe d'une libéralisation de la politique de vente dans l'attente de la délibération de la nouvelle politique en mars 2025 et de renvoyer, comme cela est actuellement le cas, la décision de vente au Bureau du Conseil d'administration.
- ✓ valident dès maintenant le principe de la recherche de partenaires financiers capables d'acquérir en bloc des résidences appartenant à l'Office.

Décision adoptée à l'unanimité

Tableau récapitulatif des conditions de vente

Logement occupé	Logement vacant
<p>Personnes physiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locataire en place depuis au moins deux ans, • Son conjoint, • Ses ascendants/descendants,* • Ses ascendants/descendants avec conjoint, partenaire pacsé, concubin* <p>*Sous plafond PLS</p> <p>Personnes morales de droit privé : si logements occupés PLS construits ou acquis depuis plus de 15 ans</p>	<p>Par ordre décroissant,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les personnes physiques sous plafonds de ressources PLI +11%, parmi lesquelles : <ol style="list-style-type: none"> a) Locataires logés dans le parc social du département b) Gardiens employés dans le parc social du département 2. Collectivité territoriale – Groupement de collectivités territoriales 3. Autres personnes physiques (sans condition de ressources) <p>Logements vacants PLS construits ou acquis depuis plus de quinze ans : en priorité aux personnes énumérées ci-dessus et, à défaut, à toute personne morale de droit privé.</p>