

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250314-13990-DE-1-1
Date de télétransmission : 24/03/2025
Date de réception préfecture : 24/03/2025

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 14 MARS 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Madame BRAS, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH.

Politique générale de vente et objectifs 2025

Direction générale et Direction des politiques locatives
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno et Mme PACHECO Isabelle

Par délibération du 20 mai 2022, le Conseil d'administration a retiré l'ensemble des listes de ventes délibérées depuis 1987 ainsi qu'à compter du 1er septembre 2022 la « nouvelle politique de vente » délibérée en juin 2013, juin 2014 et juin 2017 portant sur les logements individuels, acquis ou construits depuis plus de 10 ans, non compris dans les premières listes.

Pas-de-Calais habitat, lors de la séance du Conseil d'administration du 16 décembre 2022 a décidé de modifier la nature des biens à mettre en vente, les biens concernés

devant répondre aux critères suivants :

- 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 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 critères tiennent compte également des impératifs légaux et économiques, mais aussi des complexités techniques, urbanistiques et opérationnelles.

Il apparaît toutefois que la majeure partie des logements répondant à ces critères sont, à ce jour, occupés par des locataires qui ne souhaitent pas forcément acquérir leur logement ou encore qui n'ont pas la capacité financière de le faire. De plus, une partie de ces logements ne répondent pas aux critères définis par les articles L. 443-7 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation (normes minimales d'habitabilité non atteintes, classe énergétique F ou G par exemple) et nécessitent donc des travaux de rénovation ou d'adaptation.

Ils ne peuvent donc pas être vendus à ce jour.

Pour rappel, 61 logements ont été vendus en 2023 et 2024, conformément aux résultats présentés lors des Conseils d'Administration des 15 décembre 2023 et 13 décembre 2024.

I - ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DE VENTE

La réglementation impose à l'Office de faire disparaître les logements les plus énergivores de son parc d'ici au 31 janvier 2033. Dans le même temps, l'Office doit veiller à reconstituer son parc qui diminue régulièrement du fait des démolitions (programme ANRU) et des ventes.

Le rapport de l'ANCOLS sur la capacité de l'Office à respecter les exigences de la loi climat et résilience insiste sur le caractère tendu de sa stratégie financière. En cas d'aléas économiques, techniques, réglementaires, l'Office devrait donc réduire ses ambitions en matière de développement pour se concentrer sur la réhabilitation de son parc.

Une politique de vente qui permettrait à la fois de sortir du parc des logements énergivores et de générer une plus-value importante, sans restreindre l'offre de logements sociaux dans les territoires les attractifs présenterait l'avantage de détendre la stratégie financière de l'office, de réduire l'effort de réhabilitation à mener et de financer le renouvellement du parc avec des logements neufs énergétiquement performants. Telle est l'ambition de la politique générale de vente faisant l'objet du présent rapport.

II – CRITERES PROPOSES

Il est proposé d'asseoir la politique de vente de l'Office sur les critères suivants :

Le DPE : tous les biens dont le DPE est compris entre A et D n'ont pas vocation à être vendus, sauf cas exceptionnel dérogatoire et argumenté.

Le Rendement Locatif Brut - RLB : qui permet de définir le niveau de rentabilité d'un bien à la location. Il s'agit du rapport entre le loyer annuel sans vacance et le prix de vente actualisé (valeur vénale du bien). Un logement avec un rendement locatif brut supérieur à 5% est un logement à conserver à la location. Le RLB représente donc le revenu généré par la location d'un logement en proportion de son coût total.

L'attractivité communale : l'étude, réalisée par le Cabinet Adéquation, sur la stratégie prospective territorialisée (dont les conclusions ont été approuvées par le Conseil d'administration du 17 mars 2023), identifie le potentiel de développement des communes sur base de critères liés à la population, au logement, à l'emploi...etc.). Elle permet ainsi à l'Office de disposer d'une vision des enjeux à moyen et long terme par EPCI et par communes et fournit un indicateur caractérisant le niveau présent et futur de dynamisme du marché immobilier (de 1.1 pour les communes les plus dynamiques et donc les plus attractives à 3.3 pour les communes qui le sont le moins).

La Plus-Value Théorique : pour qu'une vente soit profitable à l'Office, il faut qu'elle dégage de la plus-value. Celle-ci permet à l'Office de constituer des fonds propres utiles à la création ou à la rénovation de patrimoine. Cette plus-value se calcule par soustraction de la valeur nette comptable au prix de vente. Ce dernier ne peut à ce stade qu'être estimé sur base des prix du marché et de l'état du logement (une décote sur le prix de vente du marché peut raisonnablement être appliquée à hauteur de 10% pour les logements ayant un DPE en D et à hauteur de 20 % pour les logements ayant un DPE en E et moins). Dans tous les cas, le prix de vente délibéré (en Bureau ou en CA est établi sur base d'une estimation notariale).

La conjonction de ces quatre critères permet de définir une politique générale de vente. Ainsi un logement :

- dont le DPE est égal ou inférieur à E,
- dont le rendement est inférieur à 5%,
- situé dans une commune dont l'attractivité est inférieure à 2.2 selon la nomenclature de l'étude Adéquation,
- pour lequel la plus-value nette, après travaux éventuels, est significative,

a vocation à intégrer la liste des biens pouvant être proposés à la vente.

Le croisement des trois premiers critères permet d'identifier une liste de 1096 logements dont 819 logements individuels (251 en lotissement, 568 individuels diffus) et 277 logements collectifs.

Si ces biens étaient vendus, ils généreraient une plus-value, avant travaux, de l'ordre de

88 millions d'euros, sur base d'un prix au m² estimé volontairement à un niveau modeste de 1060 euros.

La décision de mise en vente de chacun de ces biens serait bien sûr soumise au Conseil d'administration ou au Bureau par délégation.

Dans le cadre de la présente politique générale il est proposé un objectif de 70 ventes pour l'année 2025.

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

- ✓ abrogent la délibération du 16 décembre 2022 relative à la stratégie de vente à l'exception des biens pour lesquels la vente a été décidée par délibération avec fixation du prix ou bien pour lesquels une offre d'achat a été réceptionnée par l'office
- ✓ valident les critères proposés et les orientations de la politique générale de vente pour définir les biens à orienter à la vente
- ✓ fixent les objectifs 2025 de la politique de vente tels qu'énoncés dans le rapport.

Décision adoptée à l'unanimité