

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250620-16281-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/06/2025
Date de réception préfecture : 26/06/2025

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 20 JUIN 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, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PILCH, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL, FLAMENT.

Excusés : Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Madame ROSSIGNOL.

Déclinaison opérationnelle de la politique générale de vente

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage

Rapporteur : M. [REDACTED]

Par délibération du 14 mars 2025, le Conseil d'administration a validé les critères et les orientations de la politique générale de vente. Les critères retenus sont les suivants :

- Les logements dont le DPE est égal ou inférieur à E,
- Les logements dont le rendement est inférieur à 5%,
- Les logements situés dans une commune dont l'attractivité est inférieure à 2.2 selon la nomenclature de l'étude adéquation,
- Les logements pour lesquels la plus-value nette après travaux est significative.

L'articulation de ces 4 critères permet de définir un ensemble de biens pouvant être mis à la vente. A l'usage, il apparaît nécessaire pour faciliter l'activité des services de l'Office de préciser davantage l'articulation entre ces 4 critères. Tel est l'objet de l'arbre de décision de l'annexe 1, qui précise le devenir, du point de vue de la mise en vente ou de la remise en location, des biens analysés.

Dans l'ordre, les biens sont évalués au regard de leur caractère vendable ou non selon la réglementation en vigueur. Les Biens ayant un DPE en F ou en G sont donc exclus de la vente et orientés soit vers la démolition, soit vers une remise en état en vue de la vente.

Dès lors les biens sont classés en fonction de leur DPE : DPE égal à E ou DPE supérieur à E, puisque la loi climat et résilience rendra impossible la location des biens en E à compter du 01 janvier 2024.

Les biens en DPE E sont ensuite évalués au regard de leur rendement locatif, c'est-à-dire en intégrant dans le rendement locatif brut le coût des éventuels travaux à réaliser pour leur remise en location s'ils sont vacants.

Si le rendement locatif est inférieur à 5%, les biens sont orientés vers la vente s'ils sont vacants et ouverts à la vente si le locataire le demande.

Si le rendement locatif théorique est supérieur à 5%, les biens vacants sont orientés vers la vente et les biens loués ouverts à la vente à des conditions qui diffèrent selon la possibilité ou l'impossibilité de faire passer le DPE au-dessus de E à un coût acceptable (rendement locatif après travaux supérieur ou égal à 5%).

Les biens en DPE D ou supérieur ne sont normalement pas destinés à la vente, sauf dans le cas d'un parcours résidentiel pour le locataire occupant les lieux et à la condition que le rendement locatif soit inférieur à 5%. Dans le cas d'un logement situé en zone attractive, un critère complémentaire de développement d'une offre de substitution ayant un rendement locatif supérieur à 5% est posé comme condition à la vente.

Enfin, il est proposé en complément du cadre proposé ci-dessus, que le critère de rendement locatif de 5% soit assoupli à la hausse par tranche de 0,5% si les équilibres économiques généraux de l'Office appellent une augmentation des recettes nette de la politique de vente.

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

- ✓ approuvent la déclinaison opérationnelle de la politique générale de vente, telle que présentée dans le présent rapport.

Décision adoptée à l'unanimité

