



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEROUGE, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PILCH, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL, Monsieur FLAMENT.

Excusés : Madame BRAS qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur CAGIN, Madame LEFEBVRE, Madame MAQUET.

Politique de vente - Résultats 2025 et Orientations 2026

Direction des politiques locatives
Rapporteur : Mm [REDACTED]

I - CONTEXTE

Par délibération du Conseil d'administration en date du 14 mars 2025, Pas-de-Calais habitat a acté la politique générale de vente de l'Office et a redéfini les critères de mise en vente des logements. Par délibération du 20 juin 2025, la mise en œuvre opérationnelle de cette politique a été validée.

L'Office a ainsi exclu de céder les logements considérés comme économiquement rentables pour son activité et a conditionné la vente des logements situés dans des territoires connaissant une forte tension locative.

L'objectif est à la fois de céder les logements ne correspondant plus aux attentes des locataires et de répondre à la demande de parcours résidentiel formulée par ceux-ci tout en conservant à la location les typologies de logement faisant l'objet de demandes

nombreuses sur chacun des bassins résidentiels du département.

II – RÉSULTATS 2024/ 2025

Les précédents résultats ayant été arrêtés au 30 septembre 2024, le bilan présenté reprend les résultats du 1^{er} Octobre 2024 au 31 août 2025, à savoir :

▪ **Pour les logements :**

Du 1^{er} octobre 2024 au 31 août 2025, 43 ventes ont été réalisées pour un chiffre d'affaires de 4 032 220 euros.

La plus-value nette, déduction faite des travaux réalisés, représentée par ces ventes s'élève à 2 671 519 euros.

Il est important de noter que toutes les ventes réalisées durant cette période l'ont été au profit d'acquéreurs de rang 1.

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 départementb) Gardiens employés dans le parc social du département2. Collectivité territoriale – Groupement de collectivités territoriales3. 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>

▪ **Pour les terrains :**

Du 1^{er} octobre 2024 au 31 août 2025, 2 ventes ont été réalisées pour un chiffre d'affaires de 18 720 euros. La plus-value nette de ces 2 ventes est de 3 623 euros.

▪ **Pour les produits spécifiques :**

Du 1^{er} octobre 2024 au 31 août 2025, 3 ventes ont été réalisées pour un chiffre d'affaires de 415 700 euros. La plus-value nette sur ces 3 ventes est de 202 081 euros.

III – OBJECTIFS 2026

Dans la mesure où le contexte socio-économique demeure compliqué, malgré un ralentissement très net de l'inflation, les perspectives de ventes immobilières dans la catégorie des biens proposés par l'Office demeurent incertaines. Cela incite à avoir des objectifs de vente très raisonnables pour l'année 2026, quitte à les dépasser, dans le respect bien sûr des critères généraux de la vente, tels que délibérés en mars et juin 2025.

La nécessité d'évaluer les travaux nécessaires à une éventuelle remise en location des biens qui pourraient être vendus (cf. délibérations susnommées) pousse également à la modestie des objectifs et explique la raison pour laquelle les objectifs de vente 2026 de logements individuels ne sont que quantitatifs. Il est en revanche proposé de mettre à la vente les logements appartenant à une copropriété (liste en annexe 1) du fait de ventes antérieures, en raison des coûts de gestion qu'ils génèrent et de la difficulté d'y mener une politique patrimoniale.

Il est ainsi proposé d'établir le nombre prévisionnel de vente de logements en 2026 à 40 ventes pour une plus-value nette estimée à 2,5 millions d'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^{er} octobre 2024 au 31 août 2025.
- ✓ valident l'objectif de vente de logements à 40 ventes en 2026.
- ✓ valident l'objectif de plus-value prévisionnelle de 2,5 millions d'euros.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1

Logements en copropriété proposés à la vente				
DT	VILLE	NOM COPROPRIETE	Nbre de Log. PDCH	Nbre total de lots
Béthune Bruay	Noeux-les-Mines	Résidence du stade	2	40
	Saint-Pol-sur-Ternoise	Résidence les Fauvettes	3	4
Côte d'Opale	Equihen	Les Estombelles	1	3
	Aire-sur-la-Lys	Résidence Manet	2	16
	Saint-Omer	Résidence Les Spirées	2	72
	Berck / Mer	Résidence Sylvia	3	58
	Camiers	Résidence de la colline	3	8
		Résidence de la colline	10	28
Arras	Arras	Résidence Daumier	6	102
		Résidence St Aubert	1	10
		Pergaud - Bossuet	5	8
	Saint-Nicolas-lez-Arras	Médiolanaise	89	123
		Les terrasses du val fleuri	34	52
	Aigny	Raoul Briquet	2	3
Artois-Gohelle	Avion	Résidence Parent	1	19
	Liévin	Résidence de l'Hôtel de Ville	48	140
		Résidence Willy Brandt	2	6
		Résidence Oleof Palme	4	12
	Hénin-Beaumont	Baudelaire	18	76