

Rapport au Bureau du Conseil d'Administration n°28-24 Séance du 30 septembre 2024

Direction/Service : Direction Stratégie Patrimoniale - Direction Gestion, Commercialisation et Vente

Objet : Actualisation de la grille de prix de vente des logements du programme 73 rue de Gisors à Pontoise (0886)

Résumé :

Conformément à la délibération n° 03-22 du Bureau du Conseil d'Administration du 24 janvier 2022, le programme de Pontoise rue de Gisors a été mis en vente à la suite de la subdivision des macro-lots de copropriété permettant ainsi la vente par lot.

A ce jour, seuls trois logements ont pu être vendus : un logement vacant et deux logements occupés. Pour autant, quatre logements sont actuellement vacants (non remis en location dans le cadre de la vente), et malgré une mise en vente effective, n'ont pas trouvé acquéreur dans les conditions proposées.

Dans ce contexte et face aux difficultés rencontrées dans la démarche de mise en vente, il est nécessaire de réinterroger les conditions de mise en œuvre de ce programme de vente. Il est donc proposé au Bureau du Conseil d'Administration d'actualiser la grille de prix des logements vacants.

Descriptif du programme et ses logements :

Adresse : 73 rue de Gisors à PONTOISE

Programme non conventionné

VNC au 31/12/2023 : 2 256 509,16 €

Nombre de lots VOH au 01/08/2024 : 40 appartements et 40 emplacements de stationnement

Typologie des logements :

- studios
- logements de type 2
- logements de type 3
- logements de type 4

4 logements sont actuellement vacants (2 T3/2 T4).

L'ensemble est sous le régime de la copropriété, chaque logement et emplacement de stationnement fait l'objet d'un lot de copropriété bien distinct permettant les transferts de propriété.

Parcelles :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	16	73 rue de Gisors	00 ha 35 a 26 ca
BE	478	71 rue de Gisors	00 ha 01 a 78 ca
BE	479	71 rue de Gisors	00 ha 40 a 13 ca
BE	483	69 rue de Gisors	00 ha 00 a 67 ca
BE	484	69 rue de Gisors	00 ha 03 a 49 ca
BE	487	25 rue Poulain	00 ha 00 a 61 ca
BE	488	25 rue Poulain	00 ha 14 a 70 ca

Total surface : 00 ha 96 a 64 ca

Grille de prix actuelle (délibération n° 03-22 du Bureau du Conseil d'Administration) :

	Prix pour un logement vacant	Prix pour un logement occupé (décote)	Ecart décote
T1	3 250 €	2 600 €	20,00 %
T2	2 900 €	2 320 €	20,00 %
T3/T4	2 700 €	2 160 €	20,00 %
Moyenne	2 950 €	2 360 €	20,00 %

Déterminé en 2022, le prix actuel au m² des logements est compris entre 2 700 € et 3 250 € en fonction de la typologie des logements.

Une décote importante de 20 % a été initialement prévue au bénéfice des occupants qui souhaitent acquérir leur logement.

Etat de la commercialisation :

Depuis le lancement de la mise en vente de ce programme à l'été 2023, seuls trois logements ont été vendus :

- 2 logements occupés ont été vendus au prix : soit 2 320 €/m² pour le T2 et 2 160 €/m² pour le T3 ;
- 1 logement vacant a été vendu en-dessous du prix (selon autorisation du Conseil d'Administration d'une marge de 10 % de négociation) : soit 2 565 €/m² au lieu de 2 700 €/m² (5 % en-dessous du prix affiché).

Synthèse historique des ventes réalisées :

Référence	Logement vacant / occupé	Prix de vente	Date de vente
0886 0035	Vacant	157 500 € (-5,01 %)	01/02/2024
0886 0014	Occupé	121 080 €	01/02/2024
0886 0015	Occupé	142 214 €	28/02/2024

Depuis lors, 4 logements ont été mis en vente, dont le plus ancien est vacant depuis la fin de l'année 2022, sans qu'aucune offre n'ait été formulée.

La mise en ligne des annonces pour ces logements a généré au total 54 prises de contact (email et téléphone), qui n'ont finalement abouti qu'à une vingtaine de visites infructueuses.

Le secteur géographique (notamment le cimetière en face et la présence de commerces en pied d'immeuble), l'absence d'ascenseur dans une cage d'escalier ou d'espaces extérieurs, ont été avancés par les candidats comme des points bloquants.

Par ailleurs, le fait que les deux cages d'escalier soient *quasi* entièrement dédiées au locatif, entraîne chez certains candidats une inquiétude dans leur projet de résidence principale alors même que les prix de vente se situent très proches prix du marché classique.

En revanche, dans le cadre des prises de contact avec les occupants, nous avons pu noter un engouement certain pour l'accession à la propriété. Cela a pu aboutir à la vente de deux logements. Toutefois, la conjoncture actuelle ne facilite pas la prise de décision des occupants à acquérir leur

logement. Plusieurs foyers nous ont indiqué attendre la baisse des taux avant de s'engager dans des démarches d'acquisition.

Etude de marché et réactualisation des prix :

Les difficultés de commercialisation rencontrées par Val d'Oise Habitat peuvent trouver une première explication au regard du marché immobilier spécifique de l'agglomération de CERGY-PONTOISE, lequel apparaît comme saturé.

En effet, au 01/08/2024, nous pouvons retrouver 467 annonces d'appartements à vendre sur le site *Se Loger* pour la commune de PONTOISE et 590 annonces pour la commune de CERGY. **Cela implique une forte concurrence sur le marché de la vente.**

De plus, le contexte économique actuel sur les taux d'emprunts ne facilite pas les transactions, les candidats à l'acquisition se situent bien souvent dans une position attentiste au regard de l'évolution des taux.

Par ailleurs, il s'avère qu'après une étude des prix au m² du secteur (annexe n° 1), le prix moyen pour le parc privé se situe dans une fourchette comprise entre 2 365 €/m² et 2 990 €/m², soit une moyenne déterminée à 2 770 €/m².

Selon la source *Meilleurs Agents*, le prix moyen sur la commune de Pontoise a chuté de 5,4 % en 2 ans.

Toutefois, les prix de vente déterminés en 2022 pour notre programme se situent quant à eux toujours au prix de marché d'époque, soit dans une fourchette comprise entre 2 700 €/m² et 3 250 €/m².

Dans ces conditions, nous proposons donc, afin de poursuivre nos objectifs de vente, d'actualiser la grille de prix de vente pour tenir compte de ces évolutions et positionner nos logements à vendre dans la fourchette basse du marché actuel, afin de disposer d'un avantage concurrentiel sur le marché.

Nous proposons également de maintenir un prix de vente évolutif par typologie, pour tenir compte des ajustements sur les petites typologies.

Nouvelle grille de prix :

Nous proposons un ajustement de la grille de prix uniquement s'agissant du prix des logements vacants.

Aussi, le prix des logements occupés resterait inchangé, seule la décote proposée viendrait *de facto* être diminuée, réduisant (sans le supprimer) l'écart entre le prix occupant et le prix vacant.

Proposition :

	Nouveau prix	Ancien prix	Ecart
T1	2 800 €	3 250 €	-16,07 %
T2	2 500 €	2 900 €	-16,00 %
T3/T4	2 350 €	2 700 €	-14,89 %
Moyenne	2 550 €	2 950 €	-15,69 %

	Prix pour un logement vacant	Prix pour un logement occupé (décote)	Ecart décote occupant
T1	2 800 €	2 600 €	7,14 %
T2	2 500 €	2 320 €	7,20 %
T3/T4	2 350 €	2 160 €	8,09 %
Moyenne	2 550 €	2 360 €	7,45 %

La grille de prix complète du programme est annexée au présent rapport (annexe n°2).

Il est proposé :

- une baisse des prix des logements vacants en moyenne de l'ordre de 15,70 % permettant un prix de vente moyen à 2 550 €/m² au lieu de 2 950 €/m² ;
- le maintien des prix des logements occupés permettant une décote entre 7 % et 8 % ;
- la suppression de la marge de négociation de 10 % préalablement permise, compte tenu de la baisse des prix (impliquant qu'aucune offre en-dessous du prix ne pourra être acceptée).

La VNC du programme s'élève au 31/12/2023 à **2 256 509,16 €**.

Le prix de vente global de la résidence (base prix occupants) s'élève à **5 485 635 €**.

Aussi, les prix de vente demeurent bien au-dessus de la VNC du programme, confirmant la pertinence de la vente.

Enfin et compte tenu du fait que les logements vacants sont bloqués à la relocation (coût de la vacance), si malgré la baisse des prix, la mise en vente ne s'avérait toujours pas fructueuse, nous proposerions au Conseil d'Administration délibérant dans le cadre de la politique de vente annuelle en février 2025 la remise en location des logements vacants et la poursuite des ventes sur les logements occupés.

En conséquence, il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver la nouvelle grille de prix de vente des lots du programme situé 73 rue de Gisors à PONTOISE (programme 0886) ;
- D'autoriser la Directrice générale ou son représentant dans le cadre des délégations en vigueur à solliciter toutes autorisations à cet effet et à signer tous actes.