

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241018-11847A-DE-1-1  
Date de télétransmission : 25/10/2024  
Date de réception préfecture : 25/10/2024

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 18 OCTOBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE.

**Excusés** : Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur GLORIAN, Monsieur DHAUSSY qui a donné pouvoir à Monsieur MALFAIT, Monsieur DUBREUCQ qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame LEFEBVRE qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur DUCRON.  
Monsieur PILCH.

Conditions de location des foyers logement relevant des politiques du  
Conseil départemental

---

Direction générale

Rapporteur : M. [REDACTED]

---

#### **I – LE DEPARTEMENT, COLLECTIVITE D'ADOSSEMENT DE PAS-DE-CALAIS HABITAT**

Pas-de-Calais habitat contribue aux politiques de la collectivité départementale dans le

domaine du logement et de l'habitat, il est donc naturellement son bras armé s'agissant des compétences confiées au Département.

L'Office accompagne les ambitions du Département énoncées dans le Pacte des Solidarités Humaines et territoriales adopté le 12 décembre 2022, lors de la séance plénière du Conseil départemental.

Une attention particulière est portée sur l'ambition 12 : adapter l'offre en lieux d'accueil et les ouvrir sur leur environnement.

## **II - LES STRUCTURES CONCERNEES**

Elles répondent précisément à des critères relevant de la compétence exclusive ou conjointe du Département en matière d'aide sociale à l'enfance et d'accompagnement des personnes âgées ou en situation de handicap et concernent exclusivement les biens immobiliers loués par l'office pour les typologies d'hébergement suivantes :

- Maisons d'enfants à caractère social,
- Résidences autonomie,
- Etablissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes,
- Foyers d'hébergement,
- Foyers de vie,
- Foyers d'accueil médicalisé pour personnes en situation de handicap.

## **III – NOTES MINISTERIELLES ET PRINCIPE DE REDEVANCE**

Lorsqu'un bailleur social délègue la gestion d'un logement-foyer à un gestionnaire, une convention doit être conclue entre les deux parties pour préciser le rôle de chacun et répartir les charges entre le propriétaire (le bailleur social) et le gestionnaire (locataire).

Deux notes ministérielles, la première en date du 13 janvier 1981 et la seconde du 28 février 1983 qui modifie quelque peu la première, préconisent des conditions de location de ces logements-foyer et proposent un modèle type de convention de location entre propriétaire et gestionnaire.

La convention entre le bailleur et le gestionnaire est régie par les règles de droit commun [Code Civil], la négociation entre les deux parties demeure libre et avant tout basée sur le partenariat et le principe de la transparence.

Le bailleur porte le foncier et le bâti en lieu et place du gestionnaire et demande à ce dernier d'assurer l'ensemble des charges afférentes au bien au moyen du paiement d'une redevance annuelle composée des éléments suivants :

- Le montant des annuités (intérêt et amortissement) dû par le propriétaire en vue du remboursement des emprunts contractés pour la construction ou la réhabilitation du foyer.
- La reconstitution, y compris la rémunération annuelle des fonds propres investis, immobilisés par le bailleur,
- la participation au titre de l'entretien courant qui est calculée sur la base d'un montant annuel en fonction du nombre de logements ou d'équivalent logement du foyer,
- la provision pour couverture du renouvellement des composants qui permet la réalisation par l'office des travaux liés au clos et au couvert qui sont de la responsabilité du propriétaire. Cette provision est calculée annuellement sur la base d'un prorata du prix de revient de l'opération hors coûts foncier.
- les assurances du propriétaire,
- les impôts et taxes (Taxe foncière, Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères et toutes autres taxes locatives),
- les frais de gestion du propriétaire, ces frais de gestion étant déterminés pour partie au titre de suivi administratif et technique du foyer et pour l'autre partie en fonction du nombre de logements ou d'équivalents logements de la structure.

Le modèle de la transparence intégrale se justifie par la mission d'intérêt public assurée par le gestionnaire dès lors que son champ d'action relève des politiques du Conseil départemental.

\*\*\*\*\*

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

- ✓ approuvent le principe de la transparence intégrale pour définir les modalités de la relation contractuelle entre Pas-de-Calais habitat et les gestionnaires des foyers logement relevant de la compétence du Département,
- ✓ délèguent au Bureau la fixation des modalités de conventionnement dans le respect de la présente délibération.

Décision adoptée à l'unanimité