

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241213-12173-DE-1-1  
Date de télétransmission : 18/12/2024  
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 13 DÉCEMBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,  
Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK, Madame  
ROSSIGNOL.

**Transparence intégrale : modalités et mode de calcul pour les logements-foyers**

---

Direction de la performance et Direction des politiques locales

Rapporteur : M. [REDACTED]

---

#### **I- CONTEXTE**

Le Conseil d'administration du 18 octobre 2024 a approuvé le principe de la transparence intégrale en tant que cadre de la relation contractuelle entre Pas-de-Calais habitat et les gestionnaires des logements-foyers relevant de la compétence du Département. Cette délibération s'inscrit dans le partenariat formalisé fin 2023, qui lie l'office et le Département.

Comme le précise la délibération du 18 octobre dernier, l'office propose de mettre en œuvre un principe de transparence financière complet pour les établissements qui accueillent les publics de l'Aide Sociale à l'Enfance, des personnes âgées ou en situation de handicap. Ainsi, l'office s'engage à travers ces conventions à ne pas réaliser de gains économiques sur la mise en location des foyers pour les types d'établissements suivants

- Maisons d'enfants à caractère sociale
- Résidences autonomes

- Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- Foyers d'hébergement
- Foyers de vie
- Foyers d'accueil médicalisé pour personnes en situation de handicap

Pour chacune des structures concernées, Pas-de-Calais habitat conclut une convention avec le gestionnaire de l'établissement. Cette convention,, détaille les modalités de la relation entre l'office et le gestionnaire.

## II - LE CALCUL DES REDEVANCES

Pour permettre la mise en œuvre concrète de ce principe de transparence financière, il est proposé de retenir pour toutes les conventions qui seront établies à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 les modalités de détermination de la redevance détaillée ci-après. La redevance sera constituée de la somme des éléments suivants :

- Les annuités d'emprunt : cet élément constitue l'élément principal de la redevance annuelle. L'office appliquera ainsi le coût réel des annuités payées pour le ou les emprunts relatifs au logement-foyer concerné.
- La reconstitution des fonds propres investis : la redevance prendra en compte la reconstitution et la rémunération des fonds propres investis. En effet, en cas mobilisation de fonds propres, l'office doit récupérer progressivement les ressources propres investies pour permettre la mise en œuvre du programme d'investissement à venir. La convention prévoira à la fois la reconstitution progressive du capital investi et sa rémunération sur la base d'un taux de Livret A.

La participation au titre de l'entretien courant sera calculée sur la base d'un montant annuel, tel que 3 logements dans un foyer équivalent à un logement du parc de l'office (principe de calcul du parc des bailleurs sociaux). Il est proposé de retenir comme valeur de référence le montant du dernier ratio de dépense d'entretien au logement, tel que repris dans le dossier individuel de situation de l'office (DIS) publié par la fédération des offices HLM. La valeur de référence correspondra au dernier DIS validé lors de l'établissement de la convention. Cette valeur de référence sera actualisée annuellement en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) en retenant comme ICC de référence le dernier indice publié à la date de signature de la convention. Pour mémoire, en 2022 le montant de l'entretien courant correspondait à 445 € pour un logement, soit un montant annuel de 148,33 € pour chacune des places d'hébergement d'un foyer.

- La participation pour couverture du renouvellement des composants : cette provision constituera un flux financier versé par le gestionnaire à l'office et sera versée dès la première année pour lisser, sur une durée équivalente à celle de l'emprunt initial, la charge de renouvellement des composants pour le gestionnaire.

Cette provision sera établie en fonction, d'une part, du prix de revient TTC de l'opération et, d'autre part, sur la base des modalités de renouvellement de composants prévus par l'office pour une opération de construction neuve. Le montant annualisé sera révisé annuellement en fonction de l'ICC, en retenant

comme ICC de référence le dernier indice publié à la date de signature de la convention.

- Les frais de gestion : ils seront décomposés en deux parties, l'une forfaitaire, l'autre proportionnelle à la surface du foyer-logement. L'une et l'autre seront révisées annuellement sur la base de l'évolution de l'indice de révision des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année n-1

La première correspond à un forfait de gestion administratif et technique annuel. Ce forfait est établi sur une base de 10 jours / Homme par an, ce qui correspondait en 2023 à un forfait de 2 308 € annuel.

La seconde, variable, correspond à la part des frais de structures du propriétaire. Il est proposé de retenir le montant des frais de structure de l'office, tel que repris dans le dernier DIS connu au moment de la signature de la convention, et d'appliquer le ratio prévu pour la participation à l'entretien courant (1 logement équivaut à 3 places dans un foyer). Sur la base du DIS 2022, le montant des frais de structure par logement ressort à 301 € soit 100,33 € pour chacune des places d'hébergement d'un foyer.

- Les impôts et taxes : L'office refacturera annuellement au gestionnaire les taxes foncières (TFPB) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TOM) ainsi que toutes autres taxes à la charge du propriétaire, qui sera amené à être établie pendant la durée de la convention.

### III- CALENDRIER

A l'arrivée à terme de chacune des conventions ou des baux en vigueur (la tacite reconduction à échéance ne valant pas prolongation de la convention ou du bail), il est proposé de retenir les critères repris ci-dessus pour déterminer la nouvelle redevance.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ approuvent les critères de calcul de la redevance des logements-foyers relevant de la présente délibération et le calendrier de leur mise en œuvre tels que repris au rapport

Décision adoptée à l'unanimité