
**AVENANT A LA CONVENTION 2024-2026 SUR LES CONDITIONS ET LES MODALITES
DE MISE EN ŒUVRE DE LA RESERVATION DE LOGEMENTS
PAR LE RESERVATAIRE : MAIRIE TROUVILLE SUR MER
SUR LE PATRIMOINE DE CDC HABITAT SOCIAL**

Entre les soussignés,

MAIRIE TROUVILLE SUR MER, représentée par Madame La Maire, Mme Sylvie DE GAETANO,

Désignée ci-dessous comme « le réservataire »,

Et :

CDC HABITAT SOCIAL Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 552 046 484 et immatriculée au RCS de Paris, dont le siège est situé au 33 avenue Pierre Mendès France 75013 à Paris, représentée par Monsieur Camille BONIN, Directeur Interrégional Grand-Ouest habilité à signer la présente,

Désigné ci-dessous comme « l'organisme »,

Préambule :

- Depuis le 1^{er} janvier 2025, le Conseil Départemental du Calvados, qui garantit 35,43% (moyenne départementale au 31/12/2024) des prêts de CDC Habitat Social (prêts en cours ou échus depuis au plus 5 ans), mobilise son droit de réservation. Ce droit de réservation est proportionnel aux garanties qu'il a accordées.
- Pour les communes de la Communauté Urbaine de Caen-La-Mer, l'EPCI exerce son droit de réservation depuis le 1^{er} janvier 2024 selon la même méthodologie de calcul (droit de réservation proportionnel aux garanties accordées : 2,79% à l'échelle de l'EPCI).
- L'article R.441-5-3 du Code de la Construction et de l'Habitat précise que « *La part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les [collectivités] réservataires ne peut représenter globalement plus de 20% du flux annuel sur leur territoire.* »

En conséquence, par nécessité de simplification et de cohérence, la méthode de détermination du taux de réservation de toutes les collectivités garantes des emprunts de CDC HABITAT SOCIAL doit être harmonisée.

Il a été convenu comme suit :



Article 1 : L'article 3-b de la convention portant sur le taux de réservation est modifié comme suit :

b) Volume de logements proposés

La part des logements réservés dans le cadre de la convention avec un bailleur déterminé, en contrepartie de l'octroi de garanties financières des emprunts accordées par les co-garants, ne peut représenter globalement plus de 20% du flux annuel sur le territoire considéré. La collectivité réservataire n'est légitime à demander le taux maximum de 20% que dans la proportion des garanties effectivement accordées.

L'annexe du présent avenant répartit le volume annuel de logements proposés au titre du contingent communal en prenant en compte :

- Le montant initial des garanties d'emprunts octroyées par le réservataire sur son territoire, ainsi que celles d'éventuels autres co-garants qui ne mobiliseraient pas leurs droits de réservation (concerne les prêts en cours ou échus depuis au plus 5 ans) ;
- Le montant global initial des garanties d'emprunts octroyées par l'ensemble des co-garants sur le territoire du réservataire (concerne les prêts en cours ou échus depuis au plus 5 ans) ;
- Le taux de rotation de l'organisme en moyenne sur les trois dernières années à l'échelle départementale.

La solution proposée, élaborée sur la base du décret, intégrant une pondération par le taux de rotation :

$$\text{Part du réservataire} = \left[\frac{\text{Montant GE réservataire} \times 20\%}{\text{Montant global GE}} \right] \times \left[1 - \text{taux de rotation moyen des 3 dernières années} \right]$$

Les données numériques, ainsi qu'un récapitulatif des emprunts en cours ou échus depuis au plus 5 ans sont fournis en annexe.

Ainsi pour 2025, l'organisme s'engage à affecter au réservataire **18,00 % du flux annuel** de logements précités sur le territoire de TROUVILLE SUR MER.

Un bilan annuel des logements proposés ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente devra être transmis par l'organisme au réservataire avant le 28 février de chaque année.

L'organisme portera attention aux besoins identifiés par le territoire ainsi que le cas échéant, des orientations définies dans le cadre de la conférence intercommunale du logement et des engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.

Article 2 : toutes les autres clauses prévues à la convention initiale demeurent en vigueur.

Article 3 : le présent avenant prend effet à compter du 1^{er} janvier 2025

Fait à

Le

Pour CDC HABITAT SOCIAL
Le Directeur Interrégional Grand-Ouest
Monsieur Camille BONIN

Pour la MAIRIE DE TROUVILLE-SUR-MER
Madame La Maire
Mme Sylvie DE GAETANO

ANNEXE A LA CONVENTION DE GESTION EN FLUX	Année d'exercice : 2025
Organisme : CDC HABITAT SOCIAL Réservataire : MAIRIE TROUVILLE SUR MER Territoire réservé : TROUVILLE SUR MER	

Mise à jour de l'assiette du flux

Phase 1 : définition du stock de logements

Nombre de logements au 1er janvier (base RPLS)	19
Sécurité intérieure	- 0
Défense nationale	- 0
Etablissement publics de santé	- 0
Ventes	- 0
Démolitions	- 0
Habitats inclusifs	- 0
TOTAL (Stock de logement soumis à la gestion en flux)	19

Phase 2 : détermination du taux de rotation moyen ; (Périmètre territorial : Départemental)

Taux de rotation du bailleur sur le territoire considéré en : 2022	9,60%
Taux de rotation du bailleur sur le territoire considéré en : 2023	8,69%
Taux de rotation du bailleur sur le territoire considéré en : 2024	8,74%
Taux de rotation moyen sur les années de référence	9,01%

Phase 3 : Nombre de logements disponible à la location (estimation)

Stock de logement (cf. phase 1)	19
(Stock de logement x Taux de rotation)	19 x 9,01% = 2

Phase 4 : Nombre de logements concernés par le flux à répartir entre les réservataires (estimation)

Flux prévisionnel disponible à la relocation (cf. phase 3)	2
Logements destiné aux relogements dans le cadre des opérations de relogement ANRU	- 0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement ORCOD	- 0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne	- 0
Logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes	- 0
TOTAL (flux prévisionnel à répartir entre réservataires)	2

Calcul du FLUX (en %)

Mode de décompte du flux : Mise à disposition

%FLUX = 18,00%

Méthode de détermination du %Flux : $\%FLUX = \%GE \times 20\% \times (1 - \%Rot)$; avec GE=Garanties d'emprunts

Commentaires : %Flux proportionnel aux garanties d'emprunts (GE) octroyées sur le territoire du réservataire (prêts en cours ou échus depuis au plus 5 ans) x coefficient (1 - %Rotation 3 dernières années) ; Conforme à l'article R441-5-3 du CCH, cette formule remplace celle utilisée en 2024 lors du passage à la gestion en flux.

Estimation nombre de logements à attribuer au réservataire sur l'exercice (selon mode de décompte) :

Estimation volume annuel = %Flux x Total à répartir (cf. phase 4) = 18% x 2 = 1 logement(s) sur l'année

Résultats des calculs + Etat des garanties d'emprunts (GE) et droits associés (le cas échéant)

Réservataire + co-garants éventuels	Répartition des GE en cours	Equivalence %Flux garants (base 20%)	Détail %Flux affecté(s) au réservataire	%Flux calculé (voir méthode ci-dessus)	%Flux retenu pour l'exercice
MAIRIE TROUVILLE SUR MER	100,00%	20,00%	20,00%	18,20%	18,00%

Commune	Libelle Regroupement Garant2	Libellé Garant	n° El	Libelle Ensemble Immobilier	Code Contrat	Numéro du Contrat	Objet de la dette	Durée Initiale	Date de 1ère échéance	Date de dernière échéance	Année dernière échéance + 5 ans	% du Montant Initial	
												Montant Initial	Montant Initial
TROUVILLE SUR MER	Commune	TROUVILLE SUR MER	CDS - 123C	RES COMMANDANT CHARGOT	121713	5030620	PRET CDC TROUVILLE/MER RESID BELLEVUE OF 047600 PRET 1454	14 ans	01/07/2016	01/07/2029	2034	686 087 €	100,00%
TROUVILLE SUR MER	Total Commune											686 087 €	100,00%
Total général												686 087 €	100,00%

Dpt 14 18 27 37
 44 45 49 53

EPCI
 CC Coeur Cote Fleurie
 CA Bourges Plus
 CA Clisson Sèvre et ...

Commune
 TROUVILLE S...
 ALLONNES

VALDALLIERE
 AMBOISE

VERSON
 ARNAGE

VILLERS BOC...
 BALLAN MIRE

Prise en compte
 Libellé Garant2

GE prise en compte
 (Plusieurs éléments)

