

**COMMISSION LOCALE D'EVALUATION
DES CHARGES TRANSFEREES (CLECT)**

**TRANSFERT DE CHARGES
AU TITRE DE LA COMPETENCE HABITAT**

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

7 JANVIER 2026

SOMMAIRE

1. Contexte.....	3
2. Rôle et saisine de la CLECT.....	4
3. Communes concernées par le transfert de charges.....	4
4. Calcul de la charge transférée à Cœur de Nacre.....	5
5. Répartition de la charge transférée à Cœur de Nacre par commune.....	6
6. Synthèse générale : montant des attributions de compensation proposé.....	7
7. Vote du rapport.....	8
8. Conclusion.....	8

1. Contexte

➤ Procédure de transfert de la compétence habitat à Cœur de Nacre

Par délibération n°918 en date du 17 novembre 2025, le conseil communautaire a approuvé le transfert de la compétence habitat à la communauté de communes Cœur de Nacre.

Les statuts de Cœur de Nacre devront intégrer la nouvelle rédaction suivante :

« Logement : la communauté de communes est compétente pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat.

La communauté de communes pilote et soutient les opérations concourant à améliorer le cadre de vie et la qualité du parc de logements privés.

Elle mène des actions de prévention et de conseil sur la lutte contre l'habitat indigne et la régulation des meublés de tourisme.

Elle mène des actions en faveur du logement des personnes défavorisées ou en situation d'urgence. »

Conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales (Article L.5211-20), il appartient aux conseils municipaux des communes membres de se prononcer sur ce projet dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la délibération communautaire.

La décision de modification est subordonnée à l'accord des conseils municipaux dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement.

La décision de modification est prise par arrêté du représentant de l'Etat dans le Département.

➤ Rappel des enjeux et actions communautaires

La gestion de l'habitat revêt un enjeu prépondérant pour la communauté de communes Cœur de Nacre, comme cela est rappelé dans le projet de territoire, ainsi que le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration.

Dans le cadre du programme national *Petites villes de demain*, Cœur de Nacre a conduit une étude préalable portant sur l'habitat, réalisée par l'agence VILLES VIVANTES. Les conclusions de cette étude prospective ont été présentées en septembre 2024 aux élus du territoire et aux partenaires de la collectivité. Ce travail a permis de cibler les leviers d'action de la collectivité en matière d'habitat.

En 2025, un groupe de travail a eu pour mission de concrétiser les conclusions de cette démarche en préparant le transfert de la compétence habitat à la communauté de communes. Ce groupe de travail s'est réuni trois fois en 2025, puis a présenté le résultat de sa réflexion en Bureau communautaire élargi le 15 septembre 2025. Il a été proposé que la compétence habitat, portée par la communauté de communes, s'organise en quatre orientations majeures, déclinées en actions opérationnelles.

Ces actions sont les suivantes :

- Rénovation énergétique et adaptation des logements : service France Rénov
- Lutte contre l'habitat indigne : dispositif de permis de louer
- Régulation des meublés de tourisme (dispositions de la loi du 19 novembre 2024 dite Le Meur)
- Réponse aux besoins des publics spécifiques (saisonniers et jeunes travailleurs...)
- Animation de la politique locale de l'habitat : moyens humains et financiers affectés à la compétence

Aussi, la gestion de la compétence habitat permettra à la communauté de communes Cœur de Nacre de mettre en œuvre des actions cohérentes et adaptées sur son territoire.

Une coordination renforcée pourra être menée avec les collectivités locales partenaires, les bailleurs sociaux, les associations et les acteurs du logement, conformément aux orientations départementales et régionales.

2. Rôle et saisine de la CLECT

La Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées doit établir le coût des transferts en faveur de la communauté de communes liés à ce transfert de la compétence habitat, afin de garantir leur neutralité, tant pour l'intercommunalité que pour les communes concernées.

La CLECT a ainsi été convoquée le 7 janvier 2026 à 18h au siège de la communauté de communes Cœur de Nacre, conformément au règlement de la commission en vigueur.

3. Communes concernées par le transfert de charges

Les 13 communes membres de Cœur de Nacre sont concernées par ce transfert de charges :

- Anisy
- Basly
- Bény-sur-Mer
- Bernières-sur-Mer
- Courseulles-sur-Mer
- Cresserons
- Colomby-Anguerny
- Douvres-la-Délivrande
- Langrune-sur-mer
- Luc-sur-mer
- Plumetot
- Reviers
- Saint-Aubin-sur-mer

4. Calcul de la charge transférée à Cœur de Nacre

Dépenses	Montant annuel moyen	Nature	Modalités de calcul
Service rénovation énergétique et adaptation des logements	70 000 €	Mission de conseil, information, orientation des usagers et dynamique territoriale	Honoraires prestataires ou recrutements internes
Dispositifs de lutte contre l'habitat indigne	20 000 €	Accompagnement suivi permis de louer	Base 100 dossiers instruits par an au coût unitaire moyen de 200 €
Régulation des meubles de tourisme	-	Animation et instruction	Charge mutualisée service urbanisme, OTI et poste de chargé de mission
Réponse aux besoins en logement des publics spécifiques : saisonniers et jeunes travailleurs	-	Animation	Charge intégrée dans l'animation de la politique habitat
Animation et gestion de la politique de l'habitat	70 000 €	Création d'un poste de chargé de mission	Coût 1 ETP (Catégorie A) et encadrement
Gestion administrative	10 000 €	Frais annexes (Locaux, RH, comptabilité, fournitures, équipement, logiciels....)	Forfait : 6,25 % de l'ensemble des dépenses
Total dépenses	170 000 €		
Recettes	Montant annuel moyen	Nature	Modalités de calcul
Participation au service public de rénovation de l'habitat	40 000 €	Subventions ANAH, Région Normandie	Estimation de 50 % sur la base des dépenses éligibles évaluées à 80 000 €
Total recettes	40 000 €		
Charge nette transférée	130 000 €		

5. Répartition de la charge transférée à Cœur de Nacre par Commune

L'évaluation des charges de la compétence habitat est répartie entre chaque commune, au prorata de la population dite « DGF ».

La population DGF intègre la population calculée par l'INSEE, ainsi que le nombre de résidences secondaires.

Communes	Pop. DGF 2025	Charge transférée
Anisy	819	3 446 €
Basly	1 066	4 485 €
Bény-sur-Mer	482	2 028 €
Bernières-sur-Mer	3 264	13 732 €
Colomby-Anguerny	1 384	5 823 €
Courseulles-sur-Mer	7 208	30 325 €
Cresserons	1 102	4 636 €
Douvres-la-Délivrande	5 331	22 428 €
Langrune-sur-Mer	2 397	10 084 €
Luc-sur-Mer	4 020	16 913 €
Plumetot	211	888 €
Reviers	629	2 646 €
Saint-Aubin-sur-Mer	2 987	12 567 €
Total	30 900	130 000 €
Total / habitant	4,21 €	

6. Synthèse générale : montant des attributions de compensation proposé

L'attribution de compensation (AC) est le principal flux financier entre les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité professionnelle unique.

Elle correspond schématiquement à la différence entre la fiscalité issue du territoire d'une commune et les charges transférées à l'intercommunalité. Elle a pour objet de garantir la neutralité budgétaire des transferts de compétence, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur¹.

Lorsque le montant de l'attribution de compensation est négatif, cela signifie que la commune a transféré plus de charges que de recettes à l'intercommunalité.

Communes	Attribution de compensation (AC) en vigueur	Compétence Habitat	Nouvelle AC proposée à compter 1 ^{er} janvier 2026
Anisy	21 420 €	3 446 €	17 974 €
Basly	-1 298 €	4 485 €	-5 783 €
Bény-sur-Mer	3 394 €	2 028 €	1 366 €
Bernières-sur-Mer	22 475 €	13 732 €	8 743 €
Colomby-Anguerny	-3 930 €	5 823 €	-9 753 €
Courseulles-sur-Mer	1 532 187 €	30 325 €	1 501 862 €
Cresserons	53 065 €	4 636 €	48 429 €
Douvres-la-Délivrande	540 247 €	22 428 €	517 819 €
Langrune-sur-Mer	29 562 €	10 084 €	19 478 €
Luc-sur-Mer	-38 628 €	16 913 €	-55 541 €
Plumetot	44 959 €	888 €	44 071 €
Reviers	-1 185 €	2 646 €	-3 831 €
Saint-Aubin-sur-Mer	148 618 €	12 567 €	136 051 €
TOTAL net	2 350 886 €	130 000 €	2 220 886 €

La commune de Bény-sur-Mer, qui vient d'intégrer Cœur de nacre le 1^{er} janvier 2026, percevait une attribution de compensation d'un montant de 3 393,68 € par la communauté de communes Seulles Terre et Mer.

La communauté de communes Cœur de Nacre doit reprendre cette base de calcul (arrondie) avant d'intégrer la chargée transférée liée à la compétence habitat.

¹ IV et V - article 1609 nonies C du code général des impôts

7. Vote du rapport

Après en avoir délibéré, les membres de la CLECT ont approuvé à l'unanimité, le présent rapport.

VOTANTS :	8		
POUR :	8	Pierre PAUMIER (Anisy)	Membre titulaire
		Alain DUVAL (Bény-sur-Mer)	Membre titulaire
		Thomas DUPONT-FEDERICI (Bernières-sur-Mer)	Membre suppléant
		Bruno DUBOIS (Courseulles-sur-Mer)	Membre suppléant
		Marie-Françoise CAUMONT (Cresserons)	Membre titulaire
		Claire HORLAVILLE(Douvres-la-Délivrande)	Membre titulaire
		Danielle VIVIEN (Plumetot)	Membre titulaire
		Nadine GARDIE (Saint-Aubin-sur-Mer)	Membre titulaire
ABSTENTION :	4	Michel LEGRAND (Basly)	Membre titulaire
		Patricia WASINTA (Colomby-Anguerny)	Membre titulaire
		Frédéric TILLOY (Langrune-sur-Mer)	Membre titulaire
		Anne-Laure HUARD (Reviers)	Membre suppléant

Ne participait pas à la réunion et excusé : Claude BOSSARD (Luc-sur-Mer)

Participaient également à la réunion sans voix délibérative :

Thierry LEFORT, Président de Cœur de Nacre
Emmanuel SOUCASSE, Directeur général des services

8. Conclusion

Le rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées doit être soumis à l'approbation des conseils municipaux des communes de Cœur de Nacre concernées. Le rapport doit être approuvé par délibérations concordantes à la majorité qualifiée², au plus tard, dans un délai de trois mois à compter de sa transmission.

Le montant définitif de l'attribution de compensation sera ensuite fixé par le conseil communautaire de Cœur de Nacre.

Les nouvelles attributions de compensation devront s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2026.

² Article L.5211-5 du code général des collectivités territoriales CGCT, c'est-à-dire par deux tiers au moins des conseils municipaux des communes représentant plus de la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les deux tiers de la population.