

COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU PAYS  
MORNANTAIS  
Le Clos Fournereau  
CS 40107  
69440 MORNANT

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20240924-BC\_2024\_040-DE



EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
Délibération n° BC-2024-040

L'an deux mille vingt-quatre  
Le vingt-quatre septembre à dix-sept heures  
Le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la  
salle Valéry Giscard d'Estaing à Mornant, sous la présidence de Monsieur Renaud  
PFEFFER.

Date de convocation : 18 septembre 2024

**Nombre de membres :**

En exercice	16
Présents	16
Votes	16

**PRESENTS :**

Renaud PFEFFER, Yves GOUGNE, Pascal OUTREBON, Fabien BREUZIN, Isabelle  
BROUILLET, Christian FROMONT, Jean-Pierre CID, Arnaud SAVOIE, Marc COSTE,  
Olivier BIAGGI, Luc CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Loïc BIOT, Charles JULLIAN,  
Magali BACLE, Caroline DOMPNIER DU CASTEL

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Charles JULLIAN

**HABITAT**

\*\*\*\*\*

**Attribution d'une aide  
financière à Alliade  
Habitat pour un projet  
d'acquisition en VEFA  
de logements sociaux à  
Mornant**

Rapporteur : Monsieur Luc CHAVASSIEUX, Vice-Président délégué au Logement, à  
l'Habitat inclusif et à la Revitalisation urbaine

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays Mornantais validés par  
arrêté préfectoral n° 69-2021-06-01-00004 du 1<sup>er</sup> juin 2021 et notamment sa  
compétence « Politique du logement et du cadre de vie »,

Vu la délibération n° CC-2022-109 du Conseil Communautaire du 18 octobre 2022  
approuvant le règlement d'aide financière pour soutenir la production de  
logements abordables,

Vu la délibération n° CC-2023-001 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023  
donnant délégation au Bureau Communautaire pour décider d'octroyer les  
subventions à la production de logements locatifs sociaux,

Vu la délibération n° CC-2023-011 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023  
approuvant le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Mornantais,

Vu la délibération n° BC-2023-054 du Bureau Communautaire du 4 juillet 2023  
approuvant la modification du règlement d'aide financière pour soutenir la  
production de logements abordables,

Vu la demande d'aide financière déposée par Alliade Habitat le 13 juin 2023,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarités et Vie Sociale » du  
19 mars 2024,

Dans le cadre de sa politique de l'Habitat, la Copamo soutient la production de  
logements locatifs abordables depuis l'approbation de son premier Programme  
Local de l'Habitat (PLH) en 2008.

Les modalités d'attribution de cette aide financière ont été redéfinies et précisées  
lors de l'élaboration du 3<sup>ème</sup> PLH.

En effet, face à l'augmentation des prix du marché du logement sur tous les segments, et à l'éviction des catégories de ménages aux ressources modestes et faibles qui en découle, l'enjeu majeur de ce PLH est de réussir à produire des logements à coût abordable en locatif comme en accession, compte tenu de la faiblesse de l'offre actuelle.

Ainsi, afin de développer une offre de logements locatifs sociaux, la Copamo accorde des aides financières ainsi que sa garantie d'emprunt sous réserve du respect des règles de programmation du PLH à savoir : 20 % maximum de PLS (Prêt Locatif Social), 50 % minimum de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 30 % minimum de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), sauf pour les communes de Polarité 4 (Villages avec un niveau de service à conforter : Beauvallon, Chaussan, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte) où seul 20 % maximum de PLS est imposé.

Dans ce cadre, Alliade Habitat a sollicité l'aide de la Copamo pour un programme d'acquisition en l'état futur d'achèvement de quatre logements abordables à Mornant :

- 2 PLUS : T4
- 1 PLAI : T4
- 1 PLS : T4

Le projet, conforme aux orientations du PLH, peut bénéficier d'une aide de 11 000 €, correspondant à :

- une aide de 3 000 € par PLUS programmé (soit 6 000 €),
- une aide de 5 000 € par PLAI programmé.

La Commission d'instruction « Solidarités et Vie Sociale » propose donc d'attribuer une subvention de 11 000 € pour ce programme d'acquisition en l'état futur d'achèvement de trois logements abordables à Mornant.

Où l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

**Certifié exécutoire**  
Transmis en  
Préfecture le **26 SEP 2024**  
Notifié ou publié  
le **26 SEP 2024**  
**Le Président**

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président ou d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Lyon, 184 rue Duguesclin 69003 Lyon / [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de 2 mois suivant sa publication*

**DECLARE** l'opération exposée ci-dessus éligible à la subvention financière pour soutenir la production de logements abordables,

**APPROUVE** la subvention suivante : 11 000 € à Alliade Habitat pour le programme d'acquisition en l'état futur d'achèvement de ces logements abordables à Mornant,

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer les conventions correspondantes figurant en annexe de la décision et tous documents relatifs à la mise en œuvre,

**DIT** que les crédits seront inscrits au budget principal 2024, opération 2201.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

PUBLIE LE 26 SEPTEMBRE 2024  
RENAUD PFEFFER, PRÉSIDENT



Le Président,  
**Renald PFEFFER**



## **Convention définissant les conditions de financement de quatre logements abordables Rue Victor Hugo à Mornant**

Entre :

La Communauté de communes du Pays Mornantais (COPAMO), domiciliée 50 avenue du Pays Mornantais – Le Clos Fournereau – 69440 Mornant représentée par son Président Renaud PFEFFER ou son délégataire, dument habilité par la délibération n° BC-..... du Bureau Communautaire du 24 septembre 2024,

d'une part,

Et :

Alliade Habitat, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, domicilié 173 avenue Jean Jaurès – 69007 LYON, représenté par sa Directrice Générale Madame Elodie AUCOURT,

d'autre part,

### **PREAMBULE :**

Face à l'augmentation des prix du marché du logement sur tous les segments, et à l'éviction des catégories de ménages aux ressources modestes et faibles qui en découle, l'enjeu majeur du 3ème de ce PLH du Pays Mornantais est de réussir à produire des logements à coût abordable en locatif comme en accession, compte tenu de la faiblesse de l'offre actuelle.

Ainsi, afin de développer une offre de logements locatifs abordables, la COPAMO accorde des aides financières ainsi que sa garantie d'emprunt sous réserve du respect des règles de programmation du PLH à savoir : 20 % maximum de PLS, 50% minimum de PLUS et 30 % minimum de PLAI, sauf pour les communes de polarité 4 ou seul 20% de PLS est imposé.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

### **Article 1 – Objet**

La présente convention a pour objet d'établir les modalités de financements de la COPAMO à Alliade Habitat pour le programme d'acquisition en l'état futur d'achèvement de quatre logements abordables sur la commune de Mornant.

### **Article 2 – Description du programme**

Il s'agit d'une opération d'acquisition en l'état futur d'achèvement de quatre logements abordables présentant les caractéristiques suivantes :

Logement	Type	Surface utile m <sup>2</sup>	Type d'acquisition
PLUS	T4	106,05	VEFA
PLUS	T4	93,05	VEFA
PLAI	T4	83,90	VEFA
PLS	T4	92,95	VEFA

Le plan de financement prévisionnel s'établit de la manière suivante :

Type de financement	Montant
<b>Subventions</b>	<b>28 000,00 €</b>
1% ALS Logements Ordinaires PLUS	3 000,00 €
1% ALS Logements Ordinaires PLAI	4 000,00 €
Hors Grand Lyon Zone B1 PLUS	2 000,00 €
Hors Grand Lyon Zone B1 PLAI	8 000,00 €
COPAMO PLUS	6 000,00 €
COPAMO PLAI	5 000,00 €
<b>Prêts</b>	<b>829 457,00 €</b>
CDC PLS	68 003,00 €
CDC PLS Foncier	75 483,00 €
CDC PLAI	105 526,00 €
CDC PLAI Foncier	68 134,00 €
CDC PLUS	279 763,00 €
CDC PLUS Foncier	161 686,00 €
PLS Complémentaire	70 862,00 €
<b>Fonds propres</b>	<b>188 224,38 €</b>
Fonds propres PLAI	35 319,72 €
Fonds propres PLUS	106 368,33 €
Fonds propres PLS	46 536,33 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 045 681,38</b>

### Article 3 – Conformité du programme et montant de la subvention

L'opération décrite à l'article 2 de la présente convention est conforme aux critères d'octroi définis par la COPAMO dans le règlement d'intervention approuvé par le Conseil Communautaire du 18 octobre 2022 et modifié par le Bureau Communautaire du 4 juillet 2023.

### Calcul de la subvention de la COPAMO :

Type de Logement	Aide par logement	Bonus par logement pour commune polarité 4	Nombre de logements	Montant total de la subvention
<b>PLUS</b>	3 000 €	SO	2	6 000 €
<b>PLAI</b>	5 000 €	SO	1	5 000 €
TOTAL en €				11 000 €

Il est donc attribué à Alliade Habitat une subvention d'un montant de 11 000 € correspondant à :

- une aide de 3 000 € par PLUS programmé,
- une aide de 5 000 € par PLAI programmé.

Cette subvention représente 1,05% du budget de financement prévisionnel précisé à l'article 2 de la présente convention.

Le montant de la subvention pourra être actualisé, sur la base du plan de financement définitif, mais seulement dans le sens d'une minoration du montant notifié dans le présent article. Ainsi si le budget définitif de l'opération s'avérait inférieur au budget prévisionnel précisé à l'article 2 de la présente convention, la COPAMO se réserve le droit de réduire la subvention de manière à conserver une participation de 1,05% au budget de financement.

### **Article 4 – Conditions de mandatement et versement de la subvention**

La subvention sera versée de la manière suivante :

- un premier acompte de 30% si Alliade Habitat en fait la demande. Une demande écrite accompagnée :
  - de la « Déclaration d'Ouverture de Chantier », pour les opérations de construction neuve, d'acquisition/amélioration ou de réhabilitation,
  - et/ou de l'Acte de vente notarié entre le promoteur et l'opérateur, pour les opération en Vente en L'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).
- puis le solde après demande de paiement adressée à la COPAMO. Cette demande doit être accompagnée, pour chacune des opérations, des pièces justificatives suivantes :
  - certificat de parfait achèvement et de conformité des travaux,
  - plan de financement définitif,
  - certificat des comptes de l'opération par le commissaire aux comptes, ou dans le cas où le bénéficiaire des aides est une commune, un état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable de la collectivité.

## **Article 5 – Imputation au budget principal**

Les crédits seront prévus au budget 2024, opération 2201, compte 204182.

## **Article 6 – Caducité de la subvention**

La subvention deviendra caduque et sera annulée :

- si à l'issue de l'opération, les pièces justificatives attestant de la conformité de l'opération ne sont pas adressées à la COPAMO,
- s'il y a non-conformité de l'opération avec le dossier initialement instruit et notamment en matière de répartition des types de logements, de construction ou de performances énergétiques.

Dans ce cas, la caducité de la subvention sera confirmée au bénéficiaire. Une procédure de reversement sera engagée pour les sommes déjà versées et non justifiées.

## **Article 7 – Délais de validité**

Le programme devra être achevé dans un délai de 4 ans à compter de de l'ordre de service.

Si ce délai n'est pas respecté, la subvention deviendra caduque. Le demandeur devra restituer l'acompte de 30% éventuellement perçu.

## **Article 8 – Restitution éventuelle de la subvention**

La COPAMO vérifiera l'emploi de la subvention attribuée et exigera son remboursement total ou partiel si son utilisation se révèle différente de celle mentionnée à l'article 1 de la présente convention. Le versement de la subvention est conditionné à la réalisation de l'opération du programme de logement social mentionné à l'article 1 de la présente convention. La COPAMO exigera également le remboursement de toute somme versée non justifiée, ainsi que du trop-perçu, au prorata, s'il est constaté un excédent des recettes publiques par rapport aux dépenses engagées pour la réalisation du programme subventionnée.

## **Article 9 – Réserve**

En contrepartie de l'aide financière accordée par la COPAMO, un droit de réserve sera accordé à la COPAMO de 10% minimum (arrondi à l'unité supérieure) des logements réalisés lorsque l'opération compte au minimum 5 logements et d'1 logement lorsque l'opération compte moins de 5 logements (indistinctement sur les opérations neuves ou en acquisition/amélioration). Le nombre précis de logement réservé sera fixé au sein de la convention de réserve

La liste des logements concernés par cette réserve sera transmise à la COPAMO au plus tard lors du dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier et constitue une pièce impérative au paiement du solde de la subvention.

## **Article 10 – Communication**

Alliade Habitat devra faire état d'une aide de la COPAMO par tout moyen approprié.

La présente convention est établie en 2 exemplaires et signée par les deux parties.

Fait à Mornant, le

Pour la COPAMO :

Pour le Président  
et par délégation,  
le 1<sup>er</sup> Vice-président  
**Yves GOUGNE**

Pour Alliade Habitat :

La Directrice Générale,  
Elodie AUCOURT,