

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

Envoyé en préfecture le 31/01/2025

Reçu en préfecture le 31/01/2025

Publié le

ID : 069-246900740-20250128-BC_2025_010-DE



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
Délibération n° BC-2025-010

L'an deux mille vingt-cinq

Le vingt-huit janvier 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 : 22 janvier 2025

Nombre de membres :

En exercice	16
Présents	13
Votes	13

PRESENTS :

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

ABSENTS / EXCUSES :

Luc CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Loïc BIOT

SECRETAIRE DE SEANCE : Yves GOUGNE

HABITAT

**Modification du
règlement d'aide
financière à la
production de
logements
abordables**

Rapporteur : Monsieur Yves GOUGNE, Vice-Président délégué à la Cohésion sociale, aux Services à la Population et aux Relations extérieures

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-1 et suivants, et R. 302-1 et suivants,

Vu les statuts de la Communauté de communes du Pays Mornantais validés par arrêté préfectoral n° 69-2024-09-24-00001 du 24 septembre 2024 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 les règlements d'aide à la production de logements abordables,

Vu la délibération n° CC-2023-11 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023 portant approbation du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH),

Vu la délibération n° BC-2023-054 du Bureau Communautaire du 4 juillet 2023 modifiant les règlements d'aide à la production de logements abordables,

Vu le règlement d'aide financière pour soutenir la production de logements abordables ci-annexé,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarité et Vie Sociale » du 7 janvier 2025,

Le Programme Local de l'Habitat (PLH3) du Pays Mornantais est le cadre de la politique intercommunale de l'Habitat de manière globale : pour la production neuve mais aussi pour l'amélioration du parc de logements existants.

La Copamo apporte un soutien financier aux bailleurs sociaux pour la production de logements abordables. A ce titre, elle souhaite désormais obtenir des garanties, pour le projet, mais aussi de manière globale à l'échelle du parc social du bailleur sur le territoire. Ainsi, une attention particulière sera prêtée aux actions du bailleur social en faveur de la qualité de vie des locataires notamment un entretien adapté du parc social (patrimoine, gestion des parties communes, déchets, extérieurs, ...).

Afin de pouvoir faire entendre sa voix, la Copamo demande à être intégrée aux prochaines conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux du territoire. Il s'agit d'une convention conclue entre le bailleur et l'Etat pour 6 ans. La gestion patrimoniale et la qualité de service rendu aux locataires sont notamment traitées dans cette convention.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH3) a été adopté en janvier 2023. Chaque commune s'engage à intégrer les objectifs du PLH dans son PLU. Ainsi, la Copamo souhaite aider en priorité les projets situés dans les communes engagées dans la mise en œuvre des actions du PLH.

Aussi, le règlement d'intervention des aides à la production de logements abordables doit être modifié pour faire mention de ces grandes orientations à respecter.

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 31 JAN. 2025
Notifié ou publié
le 31 JAN. 2025
Le Président

APPROUVE les modifications du règlement d'aide financière pour soutenir la production de logements abordables,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

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

Pour copie certifiée conforme.

PUBLIE LE 31 JANVIER 2025
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



Le Président,
Renaud PFEFFER

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, dans un délai de 2 mois suivant sa publication

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	
Politique de l'Habitat	Soutien à la production de logements abordables	Bénéficiaires	COPAMO Service aménagement	BC 28/01/2025



ARTICLE I. OBJET

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités d'attribution de l'aide financière à la production de logements abordables de la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO).

Ce règlement s'appliquera à toutes les opérations ayant fait l'objet d'une demande à compter de la délibération du Bureau Communautaire du 28 janvier 2025, rendue exécutoire.

Toutes les opérations répondant aux principes édictés dans le cadre général du présent règlement sont susceptibles de bénéficier d'un soutien financier, sous réserve du pouvoir discrétionnaire du Bureau Communautaire et dans la limite des crédits disponibles.

ARTICLE II. TERRITOIRES ELIGIBLES ET BENEFICIAIRES

Les opérations se situant sur le territoire de la COPAMO sont éligibles.

Une priorité sera donnée aux opérations prévues dans les communes engagées dans la mise en œuvre des actions du PLH du Pays Mornantais.

Les bénéficiaires sont les opérateurs publics et privés habilités à réaliser des logements sociaux ainsi que les communes qui réalisent des opérations disposant d'un agrément auprès de l'Etat.

Les Offices Fonciers Solidaires sont également éligibles.

Une attention particulière sera prêtée aux projets des opérateurs engagés dans des actions en faveur de la qualité de vie des locataires notamment un entretien adapté du parc social existant sur le territoire.

ARTICLE III. OPERATIONS ELIGIBLES

Sont éligibles, les opérations :

- de construction
- d'acquisition en état futur d'achèvement
- d'acquisition-amélioration

- de réhabilitation de logements
- de démembrement de propriété

Sont éligibles les opérations visant à la production de PLUS, PALULOS communales, PLAI et BRS, respectant les conditions suivantes :

Polarités 2 ¹ et Polarités 3 ²	Polarités 4 ³
<ul style="list-style-type: none">✓ Minimum 30% de PLAI,✓ Minimum 50% de PLUS,✓ Maximum 20% de PLS.	<ul style="list-style-type: none">✓ Maximum 20% de PLS.

Seules les opérations ayant reçu l'agrément de l'Etat seront financées par la COPAMO.

ARTICLE IV. NATURE ET MONTANT DES AIDES

1) Pour les opérations financées en **P.L.U.S.** :

- **Aide à hauteur de 3 000 € par logement.**

2) Pour les opérations financées en **P.A.L.U.L.O.S communale** :

- **Aide à hauteur de 3 000 € par logement.**

3) Pour les opérations financées en **P.L.A.I.** :

- **Aide à hauteur de 5 000 € par logement.**

4) Pour les opérations **BRS** :

- **Aide à la hauteur de 5 000 € par logement.**

Pour toutes les opérations ci-dessus, un **bonus de 1 000 €** par logement sera accordé pour tout **logement adapté**.

Au sens de ce présent règlement, un logement s'entend comme adapté lorsque ses caractéristiques correspondent aux capacités et besoins de la personne handicapée ou de la personne âgée et que celle-ci peut y vivre en toute autonomie.

Pour toutes les opérations ci-dessus et dans les **polarités 4** : « villages à niveau de service à conforter », un **bonus de 4 000 €** par logement sera accordé.

ARTICLE V. MOYENS FINANCIERS

Les subventions intercommunales seront attribuées dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles disponibles et sous réserve de respecter les règles définies dans le présent règlement.

ARTICLE VI. PIECES A FOURNIR

Chaque dossier doit faire l'objet d'une demande écrite auprès de la COPAMO.

Ce dossier doit être constitué des pièces justificatives suivantes :

- la note d'instruction remplie (annexée au présent règlement),
- un courrier de demande de subvention,

¹ **Polarité 2-** Polarités locales de proximité : Mornant et Soucieu en Jarrest

² **Polarité 3-** Villages : Chabanière, Orliénas, Saint Laurent d'Agnay, Taluyers

³ **Polarité 4-** Villages avec niveau de service à conforter : Beauvallon, Chaussan, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte

- une notice synthétique de l'opération présentant notamment les références cadastrales, le nombre de logements au global, le nombre de logements sociaux et la typologie, la granulométrie, l'implantation du projet dans l'environnement, ses modalités d'accès, ...
- un plan de financement prévisionnel, du prix de revient prévisionnel, du calcul des loyers ou prix d'achat et redevance pour BRS,
- un titre relatif à la maîtrise foncière (promesse de vente, acte de vente, contrat de réservation VEFA, acte de VEFA...),
- les éléments du permis de construire : copie de l'arrêté (ou dans l'attente l'accord de principe de la commune sur le nombre et la répartition des logements sociaux), plan de situation, plan masse, plans des façades et insertion graphique du projet.
- un tableau des surfaces utiles et habitables pour chaque logement,
- un justificatif du statut de l'organisme (pour les opérateurs de l'habitat),
- un calendrier prévisionnel détaillé
- une copie de l'agrément obtenu auprès des services de l'Etat,
- une note comprenant les informations suivantes : les caractéristiques du parc de l'opérateur social sur le territoire de la Copamo, son organisation concernant l'entretien technique, la personne référente et ses coordonnées, son organisation concernant le nettoyage des parties communes, la gestion des déchets et des espaces verts, un point d'étape sur les difficultés rencontrées dans chaque résidence et les moyens mis en œuvre, le programme pluriannuel d'investissement pour les résidences du territoire, les moyens mis en œuvre pour recueillir la parole des locataires, les coordonnées des personnes ressources pour la commune, le CCAS et la Copamo,
- une attestation de respect du cahier des charges de la « charte Rhône+ » (logement adapté) le cas échéant,
- un relevé d'identité bancaire.

L'opérateur précisera si l'acompte sera sollicité et mettra en évidence les coordonnées d'un référent pour faciliter les échanges avec la COPAMO.

ARTICLE VII. RECEPTION ET INSTRUCTION

Le dépôt des pièces peut être réalisé indistinctement **par voie postale et par courrier électronique**. Une **confirmation de réception étant transmise uniquement par voie électronique** dans tous les cas.

Lorsque le dossier de demande de financement est complet et comprend notamment l'agrément de l'Etat, un accusé de réception validera le dépôt du dossier auprès de la COPAMO pour instruction et décision définitive dans les meilleurs délais.

Les dossiers seront traités par ordre de réception du dossier complet (comprenant l'agrément). Ils feront l'objet d'une instruction par le Groupe de travail « Habitat » puis un examen en Commission d'Instruction et un vote du Bureau Communautaire.

Une fois le dossier validé en Bureau Communautaire, une **copie de la délibération accompagnée d'une convention de subventionnement de l'opération sera transmise par voie électronique ou par courrier**. La convention, signée en double exemplaire par le Président de la COPAMO et le représentant légal de l'organisme précise notamment les obligations de l'opérateur quant au mandatement de la subvention et la gestion des droits à réservation.

ARTICLE VIII. VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Un acompte pourra être versé au demandeur, s'il en fait la demande par courrier accompagné de la Déclaration d'Ouverture de Chantier pour les opérations de construction neuve, d'acquisition amélioration ou de réhabilitation ou de l'Acte de Vente notarié entre le promoteur et l'opérateur, pour les opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) (si non communiqué ultérieurement).

Cet acompte sera d'un montant équivalent à 30 % du montant total de la subvention.

Le solde de la subvention sera versé à l'issue de l'opération, sur la base d'une demande de paiement adressée à la COPAMO, accompagnée des pièces suivantes fournies par le demandeur :

- le certificat de parfait achèvement et de conformité des travaux,
- la liste des logements concernés par la réservation Copamo,
- le plan de financement définitif,
- la certification 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

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 initialement notifié.

Si l'opération réalisée se révélait non-conforme au dossier initialement instruit (en termes de répartition des types de logements, en termes de construction...), si le porteur du projet se révélait incapable de fournir l'une des pièces justificatives, ou si les engagements exposés dans le dossier en termes d'entretien du parc existant et de qualité de vie des locataires n'ont pas été tenus, le solde de la subvention ne sera pas versé et l'acompte éventuellement versé devra être restitué.

ARTICLE IX. DELAIS DE VALIDITE

L'opération devra être achevée dans un délai de 4 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier ou l'acte notarié de vente afin de pouvoir bénéficier du solde de l'opération.
Si ce délai était dépassé, le demandeur devrait restituer l'acompte de 30 % éventuellement perçu.

ARTICLE X. RESERVATION

En contrepartie de l'aide financière accordée par la COPAMO, un droit à réservation 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 réservation.

La liste des logements concernés par cette réservation constitue une pièce impérative au paiement du solde de la subvention.

ARTICLE XI. OBLIGATION DE PUBLICITE

Chaque opération aidée est astreinte à obligation de publicité. Le bénéficiaire s'engage donc à mentionner le concours financier de la COPAMO par tout moyen approprié. Ainsi, l'aide de la COPAMO doit être mentionnée dans tout support d'information et de communication faisant référence à l'opération, comme en tout lieu en ayant bénéficié (panneau de chantier, notamment). La COPAMO devra être associée et représentée en cas de manifestation ou d'inauguration concernant la réalisation faisant l'objet d'une subvention COPAMO.

A ce titre, le logotype pourra être transmis sur simple demande par voie électronique.

ARTICLE XII. CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

L'opérateur ayant bénéficié de l'aide financière « logements abordables » s'engage à intégrer la COPAMO en tant que personne publique associée et signataire dans le cadre de la prochaine convention d'utilité sociale de l'opérateur social (le cas échéant).

Cadre à remplir par la
COPAMO :
Date de réception
N° Dossier :

Structure et contact en charge du projet

Nom de la structure demandant la subvention :

.....
.....

Nom et qualité de la personne en charge du dossier :

.....

Téléphone :

.....

Adresse mail :

.....

Description du projet

Nom du Programme :

.....
.....

Adresse du programme :

.....
.....

Type de programme :

- Construction Acquisition amélioration VEFA
 Réhabilitation (dans le cas de PALULOS communales)
 Autres (à préciser) :

Date prévisionnelle : De démarrage des travaux :

De signature de l'acte authentique de vente :

Nombre de logements (abordables et libres) :

.....



Caractéristiques des logements locatifs sociaux et des logements BRS (à remplir logement)

Types de logement du T1 au T5 et plus	Surfaces (à remplir par logement)		Loyers au m ² (PLUS, PLAI, PLS, PALULOS)	Logement adapté charte Rhône + (à cocher)
	SU	SH	Prix au m ² (BRS) et redevance	

Plan de financement

Type de financement	Montant
Subventions	
Prêts	
Fonds propres	
TOTAL	

Pièces justificatives à fournir lors de la demande de subvention

- Note d'instruction remplie
- Courrier de demande de subvention
- Notice synthétique de l'opération présentant notamment les références cadastrales, le nombre de logements au global, le nombre de logements sociaux et la typologie, la granulométrie, l'implantation du projet dans l'environnement, ses modalités d'accès, ...
- Plan de financement prévisionnel, du prix de revient prévisionnel, du calcul des loyers ou prix d'achat et redevance pour BRS
- Titre relatif à la maîtrise foncière (promesse de vente, acte de vente, convention de réservation VEFA, acte de VEFA...)
- Eléments du permis de construire : copie de l'arrêté (ou dans l'attente l'accord de principe de la commune sur le nombre et la répartition des logements sociaux), plan de situation, plan masse, plans des façades et insertion graphique du projet.
- Tableau des surfaces utiles et habitables pour chaque logement
- Justificatif du statut de l'organisme (pour les opérateurs de l'habitat)
- Calendrier prévisionnel détaillé
- Copie de l'agrément obtenu auprès des services de l'Etat
- Note comprenant les informations suivantes : les caractéristiques du parc de l'opérateur social sur le territoire de la Copamo, son organisation concernant l'entretien technique, la personne référente et ses coordonnées, son organisation concernant le nettoyage des parties communes, la gestion des déchets et des espaces verts, un point d'étape sur les difficultés rencontrées dans chaque résidence et les moyens mis en œuvre, le programme pluriannuel d'investissement pour les résidences du territoire, les moyens mis en œuvre pour recueillir la parole des locataires, les coordonnées des personnes ressources pour la commune, le CCAS et la Copamo.
- Attestation de respect du cahier des charges de la « charte Rhône+ » (logement adapté)
- RIB

Envoi de l'accusé de réception le :