

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

## EXTRAIT

# DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE Délibération n° BC-2025-019

L'an deux mille vingt-cinq

Le huit avril à dix-huit 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 : 2 avril 2025

### Nombre de membres :

En exercice	16
Présents	13
Votes	13

### PRESENTS :

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

### ABSENTS / EXCUSES :

Yves GOUGNE, Loïc BIOT, Magali BACLE

SECRETAIRE DE SEANCE : Françoise TRIBOLLET

## HABITAT

\*\*\*\*\*

**Attribution d'une aide  
financière à Alliade  
Habitat pour un projet  
de construction de  
logements sociaux à  
Taluyers**

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° 69-2024-09-24-00001 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 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 délibération n° BC-2025-010 du Bureau Communautaire du 28 janvier 2025 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 21 février 2025,

Vu l'examen par le groupe de travail Habitat du 5 mars 2025,



Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarités et Vie Sociale » du 17 mars 2025,

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. La Copamo accorde également une aide financière pour les logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Dans ce cadre, Alliade Habitat a sollicité l'aide de la Copamo pour un programme de construction en maîtrise d'ouvrage de six logements locatifs sociaux à Taluyers, Lieu-dit La Ronze, route du Batard :

- 2 PLAI
- 3 PLUS
- 1 PLS

Le projet, conforme aux orientations du PLH, peut bénéficier d'une aide de 19 000 €, correspondant à :

- une aide de 5 000 € par PLAI programmé (soit 10 000 €)
- une aide de 3 000 € par PLUS programmé (soit 9 000 €),

La Commission d'Instruction « Solidarités et Vie Sociale » propose donc d'attribuer une subvention de 19 000 € pour ce programme de construction en maîtrise d'ouvrage de six logements locatifs sociaux à Taluyers.

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 1.0. AVR. 2025  
Notifié ou publié  
le 1.0. AVR. 2025  
Le Président

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

**APPROUVE** la subvention suivante : 19 000 € à Alliade Habitat pour le programme de construction en maîtrise d'ouvrage de six logements locatifs sociaux à Taluyers,

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

ID : 069-246900740-20250408-BC\_2025\_019-DE



*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*

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

**DIT** que les crédits seront inscrits au budget principal, opération 2201, compte 20422.

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

Pour copie certifiée conforme.

PUBLIE LE 10 AVRIL 2025  
RENAUD PFEFFER, PRÉSIDENT



Le Président,  
**Renald PFEFFER**



## **Convention définissant les conditions de financement de logements abordables Lieu-dit La Ronze, route du Batard à Taluyers**

Entre :

La Communauté de communes du Pays Mornantais (COPAMO), domiciliée 50 avenue du Pays Mornantais – Le Clos Fourneau – 69440 Mornant représentée par son Président Renaud PFEFFER ou son délégataire, dument habilité par la délibération n°

d'une part,

Et :

Alliade Habitat, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, domicilié 173 avenue Jean Jaurès – 69007 LYON, représentée 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 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.

La Copamo accorde également une aide financière pour les logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

### **Article 1 – Objet**

La présente convention a pour objet d'établir les modalités de financement de la COPAMO à Alliade Habitat pour le programme de construction en maîtrise d'ouvrage de six logements locatifs sociaux à Taluyers, Lieu-dit La Ronze, route du Batard.

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

Il s'agit d'une opération de logements sociaux présentant les caractéristiques suivantes :

Logement	Type	Surface utile m <sup>2</sup>	Type
PLUS	T2	52,00	Construction
PLUS	T3	78,90	Construction
PLUS	T4	96,00	Construction
PLAI	T2	55,90	Construction
PLAI	T3	78,90	Construction
PLS	T3	78,90	Construction

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

Type de financement	Montant
<b>Subventions</b>	<b>38 000,00 €</b>
ETAT PLAI	16 000,00 €
ETAT PLUS	3 000,00 €
COPAMO PLAI	10 000,00 €
COPAMO PLUS	9 000,00 €
<b>Prêts</b>	<b>1 105 896,00 €</b>
PRETS PLAI	323 342,00 €
PRETS PLUS	576 025,00 €
PRETS PLS	206 529,00 €
<b>Fonds propres</b>	<b>479 071 €</b>
FONDS PROPRES PLAI	133 203 €
FONDS PROPRES PLUS	258 155 €
FONDS PROPRES PLS	87 713 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 622 967 €</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 les Bureaux Communautaires du 4 juillet 2023 et du 28 janvier 2025.

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	3	9 000 €
<b>PLAI</b>	5 000 €	SO	2	10 000 €
TOTAL en €				19 000 €

Il est donc attribué à Alliage Habitat une subvention d'un montant de 19 000 €.

Cette subvention représente 1,17% du budget de financement prévisionnel 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 1,17% 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 opérations 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,
  - liste des logements concernés par la réservation Copamo,
  - 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 2025, opération 2201, compte 20422.

#### **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 (en termes de répartition des types de logements, en termes de construction...) 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.
- 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 la déclaration d'ouverture de chantier ou l'acte notarié de vente.

Si ce délai n'est pas respecté, la subvention deviendra caduque. Le demandeur 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 subventionné.

### **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.

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 11 – Convention d'utilité sociale (CUS)**

Alliade Habitat 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 sa prochaine convention d'utilité sociale ou équivalent.

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

Fait à Mornant, le

Pour la COPAMO :

Pour Alliade Habitat :

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

La Directrice Générale,  
**Elodie AUCOURT,**