

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

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le

Service
LEADER

ID : 069-246900740-20251210-BC_2025_059-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Délibération n° BC-2025-059

L'an deux mille vingt-cinq
Le dix décembre 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 : 3 décembre 2025

Nombre de membres :

En exercice	16
Présents	13
Votes	13

PRÉSENTS :

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

ABSENTS / EXCUSES :

Yves GOUGNE, Isabelle BROUILLET, Christian FROMONT

SECRETAIRE DE SEANCE : Françoise TRIBOLLET

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 en date 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 Deux Fleuves Rhône Habitat en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS) le 1^{er} octobre 2025,

Vu l'examen de la demande par le groupe de travail Habitat le 22 octobre 2025,

HABITAT

Attribution d'une aide financière à Deux Fleuves Rhône Habitat pour un projet de 7 logements en BRS à Taluyers

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarités et Vie Sociale » du 25 novembre 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^{ème} 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, Deux Fleuves Rhône Habitat en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire a sollicité l'aide de la Copamo pour un programme de 7 logements collectifs en Bail Réel Solidaire (BRS) à Taluyers, rue Jean Marie Chollet et rue Sainte Maxime. La réception prévisionnelle de l'opération est prévue en 2027.

Le projet, conforme aux orientations du PLH, peut bénéficier d'une aide de 35 000 €, correspondant à :

- une aide de 5 000 € par BRS programmé (soit 35 000 €)

La Commission d'instruction « Solidarités et Vie Sociale » propose donc d'attribuer une subvention de 35 000 € pour ce programme de 7 logements en BRS à Taluyers.

Oui 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 15 DEC. 2025

Notifié ou publié
le 15 DEC. 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 : 35 000 € à Deux Fleuves Rhône Habitat en sa qualité d'Organisme Foncier Solidaire pour le programme de 7 logements en Bail Réel Solidaire à Taluyers,

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,

*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*

DIT que les crédits seront inscrits au budget principal.

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

Pour copie certifiée conforme.

PUBLIE LE 15 DECEMBRE 2025
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



Le Président,
Renaud PFEFFER



Convention définissant les conditions de financement
d'un projet de 7 logements en BRS, rue Jean Marie Chollet et rue Sainte Maxime à Taluyers

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 délégué, dûment habilité par la délibération n° BC-2025-,

d'une part,

Et :

Deux Fleuves Rhône Habitat, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, domicilié 6 rue Simone Veil – 69530 BRIGNAIS, représenté par son Directeur Général Monsieur Guillaume RIO,

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 par la COPAMO du programme de sept logements en BRS à Taluyers, rue Jean Marie Chollet et rue Sainte Maxime.

Article 2 – Description du programme

Il s'agit d'une opération de 7 appartements avec terrasse et/ou jardin en BRS présentant les caractéristiques suivantes :

Type	Surface habitable en m ²	Type de programme	Prix de vente estimé en TTC TVA 5,5%	Redevance OFS /m ² de shab
T3 BRS avec jardin	73,80	CLEFA	249 000 €	1,00 €
T3 BRS avec terrasse	72,70	CLEFA	239 000 €	1,00 €
T3 BRS avec jardin	71,40	CLEFA	247 000 €	1,00 €
I T3 BRS avec jardin	70,90	CLEFA	249 000 €	1,00 €
T3 BRS avec jardin	72,50	CLEFA	255 000 €	1,00 €
T4 BRS avec jardin et terrasse	76,20	CLEFA	259 600 €	1,00 €
T4 BRS avec jardin	88,90	CLEFA	275 000 €	1,00 €

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

Type de financement	Montant
Subventions	35 000,00 €
COPAMO BRS	35 000,00 €
Prêts	213 786,00 €
PRÊT GAIA	213 786,00 €
Fonds propres	31 000 €
FONDS PROPRES	31 000 €
TOTAL	279 786 €

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
BRS	5 000 €	SO	7	35 000 €

Il est donc attribué à Deux Fleuves Rhône Habitat une subvention d'un montant de 35 000 €. La réception prévisionnelle de l'opération est prévue en 2027.

Cette subvention représente 12,51% 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 12,51% 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 Deux Fleuves Rhône 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) ou en contrat de cession de droits réels immobiliers en l'état futur d'achèvement (CLEFA),
- 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 (si LLS),
 - 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 2026, 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 inscrit (types de logements, en termes de construction, de montant de la redevance pour les logements en BRS...) 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 versement 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 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 logements abordables 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 – Réservation

Sans objet.

Article 10 – Communication

Deux Fleuves Rhône 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)

Deux Fleuves Rhône 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 le Président
et par délégation,
le 1^{er} Vice-président
Yves GOUGNE

Pour Deux Fleuves Rhône Habitat :

Le Directeur Général,
Guillaume RIO