

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Délibération n° CC-2022-076

Envoyé en préfecture le 18/07/2022

Reçu en préfecture le 18/07/2022

Affiché le



ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_076-DE

L'an deux mille vingt-deux

Le douze juillet à dix-neuf heures

Le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Salle du Conseil Communautaire à Mornant, sous la présidence de Monsieur Yves GOUGNE.

Date de convocation : 6 juillet 2022

Nombre de membres :

En exercice 37

Présents 22

Votes 28

PRESENTS :

Yves GOUGNE, Pascal OUTREBON, Isabelle BROUILLET, Jean-Pierre CID, Arnaud SAVOIE, Marc COSTE, Olivier BIAGGI, Luc CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Loïc BIOT, Charles JULLIAN, Magali BACLE, Caroline DOMPNIER DU CASTEL, Anne RIBERON, Anik BLANC, Pascale CHAPOT, Patrick BERRET, Pascale DANIEL, Véronique MERLE, Christèle CROZIER, Hélène DESTANDAU, Séverine SICHE-CHOL

ABSENTS / EXCUSES :

Renaud PFEFFER, Christian FROMONT, Jean-Luc BONNAFOUS, Stéphanie NICOLAY, Raphaëlle GUERIAUD, Thierry BADEL, Cyprien POUZARGUE, Gérard MAGNET, Bernard CHATAIN

PROCURATIONS :

Fabien BREUZIN donne procuration à Hélène DESTANDAU
François PINGON donne procuration à Yves GOUGNE
Bruno FERRET donne procuration à Anne RIBERON
Denis LANCHON donne procuration à Jean-Pierre CID
Marilyne SEON donne procuration à Olivier BIAGGI
Anne-Sophie DEVAUX donne procuration à Arnaud SAVOIE

SECRETAIRE DE SEANCE : Véronique MERLE

HABITAT

**Approbation des
règlements d'aide à la
production de
logements abordables**

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 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° 69-2021-06-01-00004 en date du 1^{er} juin 2021 et notamment sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie »,

Vu la délibération n° CC-2022-074 du Conseil Communautaire du 12 juillet 2022 portant approbation du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH),

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

Vu le règlement relatif à l'octroi de garanties d'emprunt pour la réalisation d'opérations de logements abordables ci-annexé,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarités et Vie Sociale » du 7 juin 2022,

Face à l'augmentation des prix du marché du logement sur le territoire et à l'éviction des catégories de ménages aux ressources modestes et faibles qui en découle, l'enjeu majeur du Programme Local de l'Habitat (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.

Plusieurs catégories de logements constituent des logements abordables : les logements du parc locatif social public et les logements en accession sociale. Pour ces logements, des plafonds de ressources et des plafonds de loyer doivent être respectés et les prix de sortie en acquisition doivent être encadrés.

Le PLH prévoit ainsi :

- De développer l'offre de logements locatifs sociaux : de l'ordre de 25% à 30% de la production totale.
Pour correspondre aux besoins et à la demande identifiés sur le territoire, le PLH prévoit aussi d'encadrer les loyers sociaux pratiqués. Chaque opération devra ainsi respecter un taux de 30% minimum de PLAI, 50% minimum de PLUS et 20% maximum de PLS sauf pour les villages à niveau de service à conforter (Chaussan, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte) qui seront encadrés seulement par un maximum de 20% de PLS.
- De développer des produits en accession à la propriété abordable : de l'ordre de 25% à 30 % de la production totale. Il s'agira de produits de type Prêt Social Location Accession (PSLA) ou de Bail Réel Solidaire (BRS) notamment.

Ainsi, dans le cadre de l'action 8 du PLH « Mettre en place un fonds d'aide au logement abordable » et pour favoriser le développement de ces produits sur le territoire et l'équilibre financier des opérations, la COPAMO souhaite approuver deux règlements permettant :

- De poursuivre son soutien à la production de logements abordables grâce à l'attribution d'une partie des garanties d'emprunt (COPAMO : 25%, Commune : 25%, Département : 50% lorsque ce dernier participe). L'attribution de cette garantie d'emprunt sera soumise à la répartition des niveaux de loyers édictés ci-dessus, à l'exception des opérations en acquisition-amélioration pour lesquelles l'équilibre financier est difficile à trouver.
- De développer un nouveau fonds pour le soutien des logements en accession abordable de type BRS et de modifier son fonds d'aide à la production de logements locatifs sociaux de type PLAI, PLUS, PALULOS communale. Le PLS, qui correspond peu à la demande ainsi que le PSLA qui n'est pas un produit d'accession sociale pérenne ne seront pas aidés. Comme pour la garantie d'emprunt, les aides financières seront octroyées sous réserve que la répartition des niveaux de loyers édictés ci-dessus soit respectée. Les montants des aides prévus sont les suivants :
 - o 5 000 € par logement de type PLAI ou BRS
 - o 3 000 € par logement de type PLUS ou PALULOS communale
 - o Un bonus de 4 000 € par logement (PLAI, PLUS, PALULOS communale) produit dans un village à niveau de service à conforter
 - o Un bonus de 1 000 € par logement adapté.

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

Certifié exécutoire
Transmis en
Préfecture le
Notifié ou publié
le
Le Président

APPROUVE le règlement d'aide financière pour soutenir la production de logements abordables avec une prise d'effet fixée au jour où le Programme Local de l'Habitat aura acquis un caractère exécutoire,

APPROUVE le règlement relatif à l'octroi de garanties d'emprunt pour la réalisation d'opérations de logements abordables avec une prise d'effet fixée au jour où le Programme Local de l'Habitat aura acquis un caractère exécutoire,

ABROGE le précédent règlement d'aide financière pour soutenir la production de logements locatifs sociaux à compter du jour de la prise d'effet du nouveau règlement d'aide financière pour soutenir la production de logements abordables,

ABROGE le précédent règlement relatif à l'octroi de garanties d'emprunt pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux à compter du jour de la prise d'effet du nouveau règlement relatif à l'octroi de garanties d'emprunt pour la réalisation d'opérations de logements abordables,

DELEGUE au Bureau Communautaire la mise en œuvre et la révision desdits règlements,

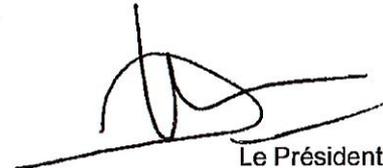
DELEGUE au Bureau Communautaire les décisions d'octroi des aides financières à la production de logements abordables,

DELEGUE au Bureau Communautaire les décisions d'octroi des garanties d'emprunt,

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

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

Pour copie certifiée conforme.



Le Président,
Renaud PFEFFER

PUBLIE LE 19 JUILLET 2022
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	
Programme Local de l'Habitat	Soutien à la production de logements abordables	Bénéficiaires	COPAMO Service aménagement	CC du 12 juillet 2022



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), définie dans le Programme Local de l'Habitat approuvé le 21 juin 2022 par le Conseil Communautaire (action 8 : « Mettre en place un fond d'aide au logement abordable »).

Ce règlement s'appliquera à toutes les opérations ayant fait l'objet d'un ordre de service à compter du 1^{er} janvier 2022.

ARTICLE II. TERRITOIRES ELIGIBLES ET BENEFICIAIRES

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

ARTICLE III. CONDITIONS D'OCTROI

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.

La COPAMO finance uniquement les opérations conformes aux orientations du PLH, à savoir :

Polarités locales de proximité ¹ et Villages ²	Villages avec niveau de service à conforter 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.

Les dossiers doivent impérativement parvenir à la COPAMO avant la date d'ordre de service correspondant, selon les cas :

- A la « Déclaration d'Ouverture de Chantier » pour les opérations de construction neuve, d'acquisition amélioration ou de réhabilitation ;
- Et / ou à l'acte de vente notarié entre le promoteur et l'opérateur, pour les opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA),

Pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022, les dossiers de demande de subvention pourront être déposés après la date d'ordre de service à condition que ce dernier soit compris dans cette période.

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 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.

¹ Polarités locales de proximité : Mornant et Soucieu en Jarrest

² Villages : Beauvallon, Chabanière, Taluyers, Orliénas, Saint Laurent d'Agny

³ Villages avec niveau de service à conforter : Chaussan, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte

Ce dossier doit être constitué des pièces justificatives suivantes :

- de la note d'instruction remplie (annexé au présent règlement),
- d'un courrier de demande de subvention,
- d'une notice synthétique de présentation de l'opération,
- d'un plan de financement prévisionnel, du prix de revient prévisionnel, du calcul des loyers,
- d'un titre relatif à la maîtrise foncière (acte de vente, promesse de vente...),
- d'un plan de situation, de masse et de façade,
- d'un tableau des surfaces utiles et habitable pour chaque logement,
- d'un justificatif du statut de l'organisme pour les bailleurs sociaux,
- d'un calendrier prévisionnel,
- d'une attestation de non commencement des travaux ou de non intervention de la vente (dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement) avant décision d'octroi,
- d'une copie de l'agrément obtenu auprès des services de l'Etat,
- tout document jugé utile par l'opérateur,

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.

À la demande de l'opérateur, un accord de principe pourra être formulé sur la base de l'avis de l'élu délégué à la politique de l'Habitat. Cet avis ne préjugera pas de la décision définitive du bureau communautaire.

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. La demande est ensuite soumise à l'examen du Bureau Communautaire.

Les dossiers seront traités par ordre de réception du dossier complet (comprenant l'agrément).

La décision définitive est ensuite notifiée au demandeur par courrier. Celui-ci devra retourner le récépissé de notification et la convention financière signée dans les meilleurs délais à la COPAMO.

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. COMMENCEMENT D'EXECUTION

Les travaux ou l'acquisition (dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement) ne doivent pas avoir eu lieu avant la décision d'octroi de la COPAMO.

En cas d'urgence, la COPAMO pourrait autoriser le commencement d'exécution dès dépôt d'un dossier complet auprès de la Communauté de Communes, et après obtention de l'agrément de l'Etat. Cet accord sera formalisé par un courrier. Il ne préjugera cependant pas de l'obtention d'une subvention, qui ne pourra être décidée qu'après instruction.

ARTICLE IX. VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Un acompte pourra être versé au demandeur, s'il en fait la demande par courrier accompagné de l'ordre de service définis à l'article 3.

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 :

- certificat de parfait achèvement et de conformité des travaux,
- plan de financement définitif,
- certification des comptes de l'opération par le commissaire aux comptes,

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,...), ou si le porteur du projet se révélait incapable de fournir l'une des pièces justificatives, le solde de la subvention ne sera pas versé et l'acompte éventuellement versé devra être restitué.

ARTICLE X. DELAIS DE VALIDITE

L'opération devra être achevée dans un délai de 4 ans à compter de l'ordre de service 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 XI. 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 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 XII. 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.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_076-DE



Note d'instruction
**Demande d'aide financière pour soutenir
la production de logements locatifs sociaux**

**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 (sociaux et libre) :

.....

Pièces justificatives à fournir lors de la demande de subvention

- Note d'instruction remplie
- Courrier de demande de subvention
- Notice synthétique de présentation de l'opération
- Plan de financement prévisionnel, du prix de revient prévisionnel, du calcul des loyers
- Titre relatif à la maîtrise foncière (acte de vente, promesse de vente...)
- Plan de situation, de masse et de façade
- Tableau des surfaces utiles et habitable pour chaque logement
- Justificatif du statut de l'organisme
- Calendrier prévisionnel
- Attestation de non intervention de l'acte authentique avant décision d'octroi
- Copie de l'agrément obtenu auprès des services de l'Etat
- Attestation de respect du cahier des charges de la charte « charte Rhône+ » (logement adapté)
- Tout document jugé utile par l'opérateur

Vérification des pièces justificatives (cadre réservé à la COPAMO)

- Note d'instruction remplie
- Courrier de demande de subvention
- Notice synthétique de présentation de l'opération
- Plan de financement prévisionnel, du prix de revient prévisionnel, du calcul des loyers
- Titre relatif à la maîtrise foncière (acte de vente, promesse de vente...)
- Plan de situation, de masse et de façade
- Tableau des surfaces utiles et habitable pour chaque logement
- Justificatif du statut de l'organisme
- Calendrier prévisionnel
- Attestation de non intervention de l'acte authentique avant décision d'octroi
- Copie de l'agrément obtenu auprès des services de l'Etat
- Attestation de respect du cahier des charges de la charte « charte Rhône+ » (logement adapté)
- Tout document jugé utile par l'opérateur

Dossier complet : Oui Non

Envoi de l'accusé de réception le :

PUBLIE LE 19 JUILLET 2022
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	
Programme Local de l'Habitat	Octroi de garanties d'emprunt	Bénéficiaires	COPAMO Service Aménagement	CC du 12 juillet 2022



ARTICLE I. OBJET

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités d'octroi de la garantie d'emprunts contractés par les opérateurs pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO), dans le cadre du Programme Local de l'Habitat communautaire approuvé le 12 juillet 2022 par le Conseil Communautaire (action 8 : « Mettre en place un fond d'aide au logement abordable »)

1. TERRITOIRES ELIGIBLES

Les opérations éligibles aux garanties d'emprunts, objet du présent règlement, devront se situer sur le territoire d'une des 11 communes de la COPAMO : Beauvallon, Chabanière, Chaussan, Mornant, Orléans, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte, Saint Laurent d'Agny, Soucieu en Jarrest et Taluyers.

2. BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires sont les opérateurs publics et privés habilités à réaliser des logements sociaux. Les Offices Fonciers Solidaires sont également éligibles.

3. CONDITIONS D'OCTROI

Sont éligibles aux garanties d'emprunts, objet du présent règlement, les opérations :

- de construction
- d'acquisition en état futur d'achèvement,
- d'acquisition-amélioration
- de réhabilitation de logements
- de démembrement de propriété

Seront garantis uniquement les prêts sur fonds d'épargne pour la réalisation d'opération de logements sociaux, contractés auprès de la Banque des Territoires ou des établissements de crédit habilités à distribuer les prêts réglementés à la date de la demande de garantie d'emprunt.

Seront garantis uniquement les opérations conformes aux orientations du PLH, à savoir :

Polarités locales de proximité ¹ et Villages ²	Villages avec niveau de service à conforter 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.

Cette répartition n'est pas à respecter pour les opérations en acquisition-amélioration.

ARTICLE II. NATURE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

1. QUOTITE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

Sous réserve de l'examen des demandes, la COPAMO accordera sa garantie dans la limite de 25 % des emprunts contractés par les opérateurs.

Concernant les prêts PSLA pour la réalisation d'opération de logements sociaux, la COPAMO pourra accorder sa garantie dans la limite de 50 % des emprunts contractés par les opérateurs.

Si la commune d'implantation de l'opération, justifie ne pas avoir les capacités financières suffisantes pour accorder sa garantie d'emprunt à une opération éligible au sens du présent règlement, la COPAMO pourra porter sa garantie dans la limite de 50% des emprunts contractés.

Par exception, la COPAMO accordera sa garantie d'emprunt dans la limite de 50 % des emprunts contractés par les opérateurs lorsque le bénéficiaire ne peut bénéficier de la garantie d'emprunt du Département. L'opérateur devra justifier de sa demande de garantie auprès du Département.

Dans ce cas, si la commune d'implantation de l'opération, justifie ne pas avoir les capacités financières suffisantes pour accorder sa garantie d'emprunt à une opération éligible au sens du présent règlement, la COPAMO pourra porter sa garantie dans la limite de 100% des emprunts contractés.

2. MONTANT DU PRET

La garantie intercommunale est accordée sur le montant définitif du prêt au vu du contrat soumis à la signature.

ARTICLE III. CONVENTIONNEMENT

Une convention de garantie sera signée par le bailleur emprunteur en trois exemplaires originaux (pour conservation par la COPAMO, le bailleur et le Préfet)

Cette convention rappelle et entérine les engagements réciproques liant la COPAMO, et le bailleur. Elle fixe les modalités de fonctionnement de la garantie.

Un état de l'encours garanti et de la somme des annuités de dette garantie sera réalisé annuellement et annexé au budget de l'intercommunalité.

La convention de garantie mentionnée ci-dessus pourra éventuellement être une convention commune entre la COPAMO, la commune d'implantation du projet et le bailleur.

ARTICLE IV. DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

¹ Polarités locales de proximité : Mornant et Soucieu en Jarrest

² Villages : Beauvallon, Chabanière, Taluyers, Orliénas, Saint Laurent d'Agny

³ Villages avec niveau de service à conforter : Chaussan, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte

Pour assurer l'instruction de sa demande, le bailleur devra transmettre à la COPAMO :

- une lettre de demande de « garantie d'emprunt » datée et signée adressée au Président
- la note d'instruction remplie (jointe au présent règlement)
- une notice synthétique de présentation de l'opération
- la décision de financement et l'agrément de l'Etat
- la preuve de la cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.
- un tableau d'amortissement
- le prix de revient prévisionnel et le plan de financement de l'opération (bilans prévisionnels annualisés permettant d'apprécier l'année de retour des capitaux propres)
- la délibération de l'organe délibérant de l'organisme autorisant le recours à l'emprunt, avec précision de la sollicitation auprès de la COPAMO
- la lettre d'offre de prêt de l'organisme prêteur comportant les renseignements suivants : montant du prêt et montant garanti (en cas de garantie partielle), taux d'intérêt, durée de préfinancement, durée de la période d'amortissement, différé éventuel, progressivité, révisabilité des taux...
- le budget prévisionnel de trésorerie
- les bilans, les résultats et les annexes des trois derniers exercices pour la première demande de l'année
- l'acte de propriété (ou acte de réservation en cas d'achat en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ou l'acte correspondant au démembrement de propriété)
- les statuts doivent être fournis pour la première demande de garantie ou en cas de changement statutaire
- tout document jugé utile par l'opérateur

ARTICLE V. INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Le dossier de demande de garantie devra être déposé à la COPAMO pour instruction.

Chaque dossier complet déposé fera l'objet d'un accusé de réception de la COPAMO.

Les demandes seront traitées par ordre chronologique de réception des dossiers complets.

La procédure d'attribution des garanties d'emprunts par la COPAMO est la suivante :

- passage en commission « Solidarité et Vie Sociale » et en commission « développement économique et finance » pour avis,
- passage en bureau communautaire pour délibération

La décision est notifiée par la COPAMO aux autres garants de l'opération.

Un courrier est, de plus, transmis au bénéficiaire, accompagné d'une copie de la délibération correspondante et d'une convention à retourner signée à la COPAMO.

ARTICLE VI. MODALITES DE PRISE D'EFFET DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

Les contrats de prêt accordés aux bailleurs sociaux, par la CDC ou des établissements de crédit habilités à distribuer les prêts réglementés à la date de la demande de garantie d'emprunt, pour la construction de logements locatifs sociaux, comportant le ou les tableaux d'amortissement annexés, devront être signés dans le délai de 2 ans à compter de la date de délibération du Conseil Communautaire. Dans le cas contraire, la convention de garantie serait nulle et non avenue. Le contrat de prêt sera annexé à la délibération de garantie. La COPAMO n'est pas signataire du contrat de prêt. La garantie prendra effet au jour de la signature du contrat de prêt.

ARTICLE VII. MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT

La COPAMO devra être informée par l'emprunteur de tout changement dans les modalités de remboursement du prêt (remboursement anticipé total ou partiel, modification de taux ou de durée...). La

modification des conditions de prêt fera l'objet d'un avenant au contrat de prêt avec le nouveau tableau d'amortissement annexé et d'une nouvelle délibération de garantie.

ARTICLE VIII. CONTROLES

La COPAMO pourra exercer un contrôle sur les opérations de l'emprunteur sur simple demande, qui devra fournir à cet effet tous renseignements et justifications utiles et permettre de prendre connaissance de ses livres et pièces comptables à première demande.

En particulier, l'emprunteur devra obligatoirement fournir à la COPAMO, un mois après leur approbation et avant le 31 mars de chaque année, une copie certifiée conforme de ses comptes et bilan par un commissaire aux comptes.

De même, le bailleur s'engage à autoriser le prêteur à transmettre une fois par an l'analyse financière de l'emprunteur.

Par ailleurs, conformément à l'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, la COPAMO sera informée de toute démolition ou cession d'immeuble de logement social qui a fait l'objet de la garantie.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ces dispositifs de contrôle, si la lecture des analyses financières produites par le prêteur sur la base des comptes de l'emprunteur laisse présager des difficultés, le bailleur social s'engagera à se rapprocher de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) afin de se prémunir face à toute défaillance et à tout risque de mise en jeu de la garantie. Cette sollicitation sera obligatoire et préalable à toute cessation de paiement.

ARTICLE IX. MISE EN JEU DE LA GARANTIE

Si, malgré l'engagement d'une procédure auprès de la CGLLS, l'emprunteur se trouvait dans l'impossibilité de s'acquitter des sommes dues par lui aux échéances convenues, ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, il s'engage à prévenir la COPAMO, 3 mois à l'avance de l'impossibilité où il se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une des échéances. Cette mesure d'information doit permettre à la COPAMO de mieux anticiper la mise en jeu de la garantie, et ainsi de se substituer immédiatement à l'emprunteur dès réception de la lettre du prêteur, afin d'éviter ainsi l'application d'intérêts moratoires.

A cette occasion, il sera aussi demandé à l'emprunteur communication des annuités restant dues pour l'année à venir, qui risquent également d'être impayées.

La COPAMO s'engage à en effectuer le paiement, et cela sur simple demande du prêteur, sans bénéfice de la discussion.

Le paiement sera effectué selon les dispositions de l'article L 2252-1 du code des collectivités territoriales et notamment du dernier alinéa ainsi rédigé : « *Aucune stipulation ne peut faire obstacle à ce que la mise en jeu des garanties ou caution accordées par une commune porte, au choix de celle-ci, soit sur la totalité du concours, soit sur les annuités déterminées par l'échéancier contractuel.* »

ARTICLE X. REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les paiements qui auront été ainsi faits par la COPAMO auront le caractère d'avances remboursables. Ce règlement constituera la COPAMO créancière de l'emprunteur.

Ces avances seront remboursées par l'emprunteur aussitôt que la situation financière de l'organisme le permettra et dans un délai maximum de 2 ans à compter du versement des fonds, en fonction d'un moratoire à proposer par l'emprunteur dans un délai de 2 mois à compter de la mise en jeu de la garantie, et d'un avenant à la convention entre la COPAMO et l'emprunteur.

Ce délai ne pourra être renouvelé que sur décision du Bureau Communautaire après examen de la situation financière de l'emprunteur.

Ces sommes feront l'objet d'inscriptions budgétaires, tant en avance qu'en recouvrement.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022

Reçu en préfecture le 18/07/2022

Affiché le



ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_076-DE

A défaut d'un remboursement de l'avance selon le moratoire convenu, la COPAMO émettra un titre de recettes correspondant aux avances.

ARTICLE XI. SURETE

Pour avoir sûreté de sa créance, en cas de mise en jeu de la garantie, la COPAMO se réserve le droit de prendre une hypothèque sur les biens de l'emprunteur faisant l'objet de la garantie.

ARTICLE XII. LITIGES

Tous les litiges pouvant résulter de l'application du présent règlement seront de la compétence de la juridiction compétente de Lyon. Toutefois, les parties se rencontreront préalablement à la saisine de cette juridiction, afin de tenter de trouver entre eux une solution amiable.

Type de financement	Montant
Subventions	
État	
Département du Rhône	
COPAMO PLUS	
COPAMO PLAI	
Prêts	
Prêt COLLECTEUR	
CDC travaux PLUS	
CDC travaux PLAI	
CDC foncier PLUS	
CDC foncier PLAI	
Fonds propres	
Fonds propres PLAI	
Fonds propres PLUS	
TOTAL	

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le 
ID : 069-246900740-20220712-CC_2022_076-DE

Pièces justificatives à fournir lors de la demande de subvention

- Note d'instruction remplie
- Courrier de demande de « garantie d'emprunt » datée et signée adressée au Président
- Notice synthétique de présentation de l'opération
- Décision de financement et l'agrément de l'Etat
- Tableau d'amortissement
- Preuve de la cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.
- Prix de revient prévisionnel et plan de financement de l'opération
- Délibération de l'organe délibérant de l'organisme autorisant le recours à l'emprunt, avec précision de la sollicitation auprès de la COPAMO
- Lettre d'offre de prêt de l'organisme prêteur
- Budget prévisionnel de trésorerie
- Bilans, résultats et annexes des trois derniers exercices
- Titre relatif à la maîtrise foncière (acte de vente, promesse de vente...)
- Justificatif du statut de l'organisme
- Tout document jugé utile par l'opérateur

Vérification des pièces justificatives (cadre réservé à la COPAMO)

- Note d'instruction remplie
 - Courrier de demande de « garantie d'emprunt » datée et signée adressée au Président
 - Courrier de la COPAMO donnant l'avis de principe sur la programmation de l'opération
 - Notice synthétique de présentation de l'opération
 - Décision de financement et l'agrément de l'Etat
 - Tableau d'amortissement
 - Preuve de la cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.
 - Prix de revient prévisionnel et plan de financement de l'opération
 - Délibération de l'organe délibérant de l'organisme autorisant le recours à l'emprunt, avec précision de la sollicitation auprès de la COPAMO
 - Lettre d'offre de prêt de l'organisme prêteur
 - Budget prévisionnel de trésorerie
 - Bilans, résultats et annexes des trois derniers exercices
 - Titre relatif à la maîtrise foncière (acte de vente, promesse de vente...)
 - Justificatif du statut de l'organisme
 - Tout document jugé utile par l'opérateur
- Dossier complet : Oui Non
- Envoi de l'accusé de réception le :

PUBLIE LE 19 JUILLET 2022
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT