

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

EXTRAIT

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20240702-CC_2024_064-DE



DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE Délibération n° CC-2024-064

L'an deux mille vingt-quatre

Le deux juillet à dix-neuf heures

Le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Salle Valéry Giscard d'Estaing à Mornant, sous la présidence de Monsieur Yves GOUGNE, 1^{er} Vice-Président.

Date de convocation : 26 juin 2024

Nombre de membres :

En exercice 37

Présents 22

Votes 27

PRESENTS :

Yves GOUGNE, Pascal OUTREBON, Fabien BREUZIN, Isabelle BROUILLET, Christian FROMONT, Arnaud SAVOIE, Marc COSTE, Olivier BIAGGI, Luc CHAVASSIEUX, Charles JULLIAN, Magali BACLE, Caroline DOMPNIER DU CASTEL, Bruno FERRET, Denis LANCHON, Anik BLANC, Patrick BERRET, Pascale DANIEL, Christèle CROZIER, Hélène DESTANDAU, Cyprien POUZARGUE, Bernard CHATAIN, Séverine SICHE-CHOL

ABSENTS / EXCUSES :

Renaud PFEFFER, Françoise TRIBOLLET, François PINGON, Jean-Luc BONNAFOUS, Stéphanie NICOLAY, Pascale CHAPOT, Raphaëlle GUERIAUD, Marilyne SEON, Gérard MAGNET, Anne-Sophie DEVAUX

PROCURATIONS :

Jean-Pierre CID donne procuration à Bruno FERRET
Loïc BIOT donne procuration à Fabien BREUZIN
Anne RIBERON donne procuration à Caroline DOMPNIER DU CASTEL
Véronique MERLE donne procuration à Patrick BERRET
Thierry BADEL donne procuration à Charles JULLIAN

SECRETAIRE DE SEANCE : Christèle CROZIER

HABITAT

Création d'un
règlement
d'intervention relatif à
l'attribution d'aides à
la remise sur le marché
de logements vacants

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 en date du 1^{er} juin 2021 et notamment sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie »,

Vu la délibération n° CC-2023-011 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023 approuvant le 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Mornantais,

Vu la délibération n° CC-2023-066 du Conseil Communautaire du 4 juillet 2023 approuvant les règlements d'aides à l'amélioration de l'habitat privé,

Vu le règlement d'intervention des aides à la remise sur le marché de logements vacants ci-annexé,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Solidarités et Vie Sociale » du 4 juin 2024,



Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) a mis en évidence une tension importante sur le marché du logement que ce soit en acquisition ou en location.

Il a mis également l'accent sur la progression du taux de vacance (même s'il reste faible en comparaison avec d'autres territoires moins attractifs) dans le parc ancien situé en centre-bourg. Certaines communes comme Mornant, Orléanas, Chabanière, Chaussan, Soucieu-en-Jarrest et Riverie y sont davantage confrontées.

Le parc de logements vacants est estimé à 765 logements sur le territoire de la Copamo (source observatoire de l'habitat – Insee 2020).

La remise sur le marché de ces logements représente un enjeu considérable :

- Il permet à la fois de produire du logement sans artificialiser et consommer des réserves foncières ;
- C'est une opportunité pour créer des logements plus petits et abordables ;
- Leur réhabilitation permettrait d'améliorer la qualité visuelle et architecturale des centre-bourgs.

La remobilisation de ces logements est cependant une tâche particulièrement ardue, comme cela a pu être expérimenté dans le cadre de l'Opah-RU sur Mornant et Soucieu-en-Jarrest, notamment en lien avec des situations juridiques, familiales ou encore financières complexes.

Il est ainsi prévu dans le programme d'actions du PLH, de mobiliser des moyens plus importants pour parvenir à remettre sur le marché un maximum de logements vacants :

- Un accompagnement personnalisé des propriétaires bailleurs par la conseillère en amélioration de l'habitat privé de la Copamo, quel que soit le projet (travaux de rénovation, mise en location, vente, ...);
- L'approbation d'un règlement spécifique pour inciter à la remise sur le marché des logements avec les mesures suivantes :
 - L'aide « sortie de vacance » : 5 000 € par logement ;
 - L'aide « travaux lourds » : une subvention de 10% du montant des travaux HT. Le montant des travaux est plafonné à 45 000 € HT ;
 - La possibilité de cumuler ces aides avec celles pour les logements conventionnés, le cas échéant. Le conventionnement avec l'ANAH consiste, pour les propriétaires bailleurs, à appliquer pendant 6 ans des loyers plafonnés en contrepartie d'avantages fiscaux et d'aides ;
 - La possibilité de cumuler ces aides avec celles concernant la rénovation énergétique.

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 05 JUL. 2024

Notifié ou publié
le 05 JUL. 2024

Le Président

APPROUVE la création du règlement d'intervention relatif aux aides à la remise sur le marché de logements vacants avec une entrée en vigueur le 02/09/2024,

DONNE délégation au Bureau Communautaire pour la révision dudit règlement,

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20240702-CC_2024_064-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, dans un délai de 2 mois suivant sa publication

DONNE délégation à Monsieur le Président pour prendre les décisions d'octroi de cette aide,

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 5 JUILLET 2024
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



Le 1^{er} Vice-Président,
Yves GOUGNE

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	VERSION
Programme Local de l'Habitat	Amélioration de l'Habitat privé	Services de la COPAMO Bénéficiaires	Service Aménagement	CC du 02/07/2024



PREAMBULE :

La Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) s'est engagée depuis 2008 à apporter aux habitants des solutions de logements diversifiées et financièrement accessibles pour permettre un parcours résidentiel complet. Cet engagement est notamment porté par l'approbation de trois Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) a mis en évidence une tension importante sur le marché du logement que ce soit en acquisition ou en location.

Il a mis également l'accent sur la progression du taux de vacance (même s'il reste faible en comparaison avec d'autres territoires moins attractifs) dans le parc ancien situé en centre-bourg. Certaines communes comme Mornant, Orliénas, Chabanière, Chaussan, Soucieu-en-Jarrest et Riverie y sont davantage confrontées.

Le parc de logements vacants est estimé à 765 logements sur le territoire de la Copamo (source observatoire de l'habitat – Insee 2020).

La remise sur le marché de ces logements représente un enjeu considérable :

- Il permet à la fois de produire du logement sans artificialiser et consommer des réserves foncières
- C'est une opportunité pour créer des logements plus petits et abordables
- Leur réhabilitation permettrait d'améliorer la qualité visuelle et architecturale des centre-bourgs

La remobilisation de ces logements est cependant une tâche particulièrement ardue, comme cela a pu être expérimenté dans le cadre de l'Opah-RU sur Mornant et Soucieu-en-Jarrest, notamment en lien avec des situations juridiques, familiales ou encore financières complexes.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent règlement d'intervention concerne les aides à la remise sur le marché des logements restés vacants. Il a pour but de définir les critères d'éligibilité et d'octroi de ces aides financières. Ce règlement entrera en vigueur le 2 septembre 2024.

ARTICLE 2 : TERRITOIRE ÉLIGIBLE

L'intégralité du territoire de la COPAMO est concernée.

ARTICLE 3 : BÉNÉFICIAIRES

- Propriétaire d'une maison ou d'un immeuble,
- Copropriétaire dans un immeuble collectif,
- Titulaire de l'usufruit ou d'un droit réel immobilier (bail à réhabilitation, bail emphytéotique, contrat donnant vocation à l'attribution en propriété du logement, ou porteurs d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement),
- Représentant légal d'une société ou d'une association ou mandataire d'une indivision propriétaire du bien.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCTROI

L'ensemble des dossiers faisant l'objet d'une demande de subvention doivent répondre aux conditions suivantes :

- Le logement doit être vacant depuis plus de deux ans à la date du dépôt de demande des aides ;
- Les travaux ne doivent pas être engagés avant le dépôt du dossier ;
- Le logement devra respecter les critères de décence nationaux et les niveaux de performance énergétique réglementaires (après travaux) ;
- Le logement devra être loué à titre de résidence principale après travaux ;
- Les travaux devront être réalisés par un professionnel RGE ;
- Uniquement pour la prime « Travaux lourds » : Un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel doit certifier l'existence d'un logement indigne ou très dégradé.

ARTICLE 5 : NATURE ET MONTANT DES AIDES

Dans le cadre des aides à la remise sur le marché des logements vacants la COPAMO apporte :

5.1 - Prime Travaux lourds

- Une subvention de 10% du montant des travaux HT. Le montant des travaux est plafonné à 45 000 € HT.



5.2 - Prime à la sortie de vacance

- Une prime de 5 000 € par logement.

ARTICLE 6 : PROCEDURE D'ATTRIBUTION

Pour les ménages aux revenus modestes et très modestes, l'assistant à maîtrise d'ouvrage, réalise l'instruction technique au nom et pour le compte de la COPAMO. Il vérifie la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis.

Pour les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs, l'usager a la possibilité de réaliser le dossier lui-même ou par l'intermédiaire d'un assistant à maîtrise d'ouvrage de son choix et à sa charge. La COPAMO vérifiera ensuite la recevabilité de la demande et la cohérence des éléments fournis.

6.1 - Dossier de demande de subvention

6.1.1 - Constitution du dossier :

- Le formulaire de demande de subvention,
- La note d'instruction de l'assistant à maîtrise d'ouvrage (le cas échéant),
- Le justificatif de vacance depuis plus de 2 ans (liste en Annexe 1),
- Le(s) devis détaillé(s) descriptifs et estimatifs des travaux,
- Le rapport d'évaluation réalisé par un professionnel ayant certifié l'existence d'une situation d'habitat indigne et/ou d'habitat très dégradé (uniquement pour la prime Travaux lourds),
- Un RIB,
- Une copie du présent règlement d'instruction datée et signée.

Seuls les dossiers complets seront instruits, par ordre d'arrivée.

6.1.2 – Instruction administrative :

La COPAMO est chargée de l'instruction administrative des dossiers de demande de subvention.

La procédure d'instruction est la suivante :

- Courrier de dossier incomplet, le cas échéant.
- Examen puis décision du Président.
- Notification de la décision par la COPAMO au demandeur, par tous moyens autorisés.
- Notification de la décision par la COPAMO aux autres financeurs de l'opération.

6.1.3 - Commencement d'exécution :

Les travaux peuvent commencer après obtention du courrier d'attribution des aides COPAMO.

6.2 - Dossier de demande de paiement / versement de la subvention



La COPAMO réalisera l’instruction administrative des demandes de paiement.

Aucun acompte ne pourra être versé.

La subvention sera payée en une fois, à l’achèvement des travaux et sous justificatifs de remise sur le marché : Le bail d’habitation attestant de la sortie de la vacance ainsi qu’un justificatif de domicile du locataire en place.

Pour bénéficier du paiement de la subvention, les pièces suivantes devront être jointes :

- les factures acquittées et signées,
- le bail d’habitation et le justificatif de domicile du locataire,
- le diagnostic de performance énergétique après travaux.

La COPAMO effectuera alors le versement des aides.

Le montant de la subvention pourra être actualisé, sur la base des factures acquittées, mais seulement dans le sens d’une minoration du montant initialement notifié. Si le budget définitif de l’opération s’avérait inférieur au budget prévisionnel, la COPAMO se réserve le droit de réduire la subvention de manière à conserver le même pourcentage du montant des travaux subventionnables précisé dans le présent règlement d’intervention.

Si l’opération réalisée se révèle non conforme au dossier initialement instruit ou si le propriétaire est dans l’incapacité de fournir l’une des pièces justificatives, la subvention ne sera pas versée.

ARTICLE 7 : MOYENS FINANCIERS

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

ARTICLE 8 : INFORMATION ET COMMUNICATION

Dans le cadre de sa mission d’information et de communication, la COPAMO peut être amenée à solliciter le propriétaire en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques destinés à nourrir ses publications et sites Internet.

Également, le propriétaire pourra, sur demande de la COPAMO, être amené à apposer une bache ou un panneau sur l’immeuble pendant la durée des travaux précisant que des aides publiques sont mobilisées.

ARTICLE 9 : DELAIS DE VALIDITE

Les travaux doivent être achevés dans un délai de 3 ans à compter de la notification des aides par la COPAMO.

Si ce délai n’est pas respecté, la décision d’octroi d’une subvention deviendra caduque et un nouveau dossier devra être constitué.

ARTICLE 10 : ENGAGEMENT DES BENEFICIAIRES DES AIDES ET LITIGES

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le



ID : 069-246900740-20240702-CC_2024_064-DE

Le bénéficiaire des aides s'engage à respecter le présent règlement.

En cas de non-respect du règlement, la COPAMO demandera au bénéficiaire le remboursement de la subvention dans les mêmes conditions que celles en vigueur à l'Anah.

ANNEXE 1

JUSTIFICATIFS DE LA VACANCE D'UN LOGEMENT LOCATIF POUVANT ETRE FOURNIS

- Attestation EDF, VEOLIA, GDF.

- Copie de l'avis d'imposition stipulant la taxe sur les logements vacants.

- Tout autre document attestant de la vacance du logement (sur appréciation de la COPAMO)