

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	Version validée en Bureau Communautaire du 12/09/2017
Programme Local de l'Habitat	Soutien de production de logements sociaux	Services de la COPAMO	COPAMO Service Habitat	



AIDE FINANCIERE
POUR SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
DISPOSITIF D'INTERVENTION

Exposé des motifs :

La politique Habitat de la communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO) a pour objectif de permettre la production de logements locatifs sociaux, encore trop peu développé sur le territoire (5% du parc de logements au 1er janvier 2012). Dans ce sens, une aide financière à la production de logements locatifs sociaux a été mise en place dès le premier PLH en 2008.

Celle-ci a permis le financement de 131 logements sur le premier PLH (2008-2013), soit 47% de la production envisagée.

Afin de poursuivre et renforcer cette dynamique de production et répondre à la demande en logement locatif social du territoire, le PLH 2 (2014-2019) a fixé les objectifs de production suivants :

	Logements Locatifs sociaux	% locatif social sur les objectifs de production nouvelle	Dont PLAI	% PLAI sur la production de logements locatifs sociaux	Dont PLUS et PLS
Mornant	120	40%	36	30%	✓ Minimum 56% de PLUS ✓ Maximum 20% de PLS
Soucieu-en-Jarrest	72	40%	22	30%	
Polarité 2	192	40%	58	30%	
Orliénas	21	25%	3	15%	
Saint-Laurent d'Agny	27	25%	4	15%	
Saint-Maurice-sur-Dargoire	24	25%	4	15%	
Taluyers	15	25%	2	15%	
Polarité 3	87	25%	13	15%	
Chassagny	54	15%	8	15%	
Chaussan					
Riverie					
Rontalon					
Saint-Andéol-le-Château					
Saint-André-la-Côte					
Sainte-Catherine					
Saint-Didier-sous-Riverie					
Saint-Jean-de-Toussas					
Saint-Sorlin					
Polarité 4	54	15%	8	15%	
COPAMO	333	28%	79	24%	

Les aides prévues dans le présent règlement d'intervention seront allouées aux bailleurs sociaux et aux communes pour des logements construits, acquis ou réhabilités à compter du 21/07/2015 et bénéficiant d'un agrément de l'Etat.

Article 1 - Objet

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités d'attribution de l'aide financière au logement social de la Communauté de Communes du Pays Mornantais (COPAMO), définie dans le Programme Local de l'Habitat approuvé le 8 juillet 2014 (action 4 : « Soutenir la production de logements locatifs sociaux »).

Article 2 - Territoires éligibles

Les 14 communes de la Communauté de Communes.

Article 3 - Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont des opérateurs privés ou publics habilités à réaliser des logements sociaux ainsi que des communes.

Article 4 - Conditions d'octroi

Seules les opérations PLUS, PALULOS communales et PLAI sont éligibles.

Sont éligibles, les opérations de construction, d'acquisition en état futur d'achèvement et d'acquisition/amélioration.

L'aménagement d'un hébergement « de secours » porté par une commune, un bailleur public ou une association à but non lucratif, pourrait également être éligible à la subvention de la COPAMO prévue pour du PLAI. Il ne pourra s'agir que de logements offrant un confort standard, identique à celui que l'on peut trouver dans un logement classique (en terme d'isolation, de réseaux, d'ameublement,...). Les projets éligibles devront prévoir les conditions de l'accompagnement social des personnes accueillies dans ces logements.

La COPAMO finance uniquement les opérations conformes aux orientations globales du PLH, notamment en termes de répartition entre les différents types de logements sociaux.

A partir de 6 logements sociaux, les programmes devront respecter la répartition suivante :

Communes de polarité 2	Communes de polarité 3 et 4
✓ Minimum 30% de PLAI,	✓ Minimum 15% de PLAI,
✓ Minimum 50% de PLUS,	✓ Minimum 65% de PLUS,
✓ Maximum 20% de PLS.	✓ Maximum 20% de PLS.

Dans tous les cas, les opérations devront respecter une répartition adaptée aux besoins de la population locale, et notamment proposer une part importante de logements de type T2 et T3. Afin de répondre à un besoin spécifique en grands logements, le Bureau Communautaire se réserve, au cas par cas, la possibilité d'exiger que tout programme à partir de 10 logements devra prévoir au moins 1 T5 et+.

Enfin, pour tout programme incluant de la mixité sociale (VEFA, programme d'aménagement,...), l'objectif en logements locatifs sociaux inscrits par commune dans le PLH sera exigé, soit :

Communes de polarité 2	Communes de polarité 3	Communes de polarité 4
✓ 40% de logements locatifs sociaux	✓ 25% de logements locatifs sociaux	✓ 15% de logements locatifs sociaux

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

Toute opération dont la date d'ordre de service intervient avant la décision d'octroi définitive de la COPAMO ne peut être prise en compte.

A titre indicatif, l'ordre de service correspond à :

- la déclaration d'ouverture de chantier pour les constructions neuves et les opérations en acquisitions-amélioration,
- l'acte de vente pour les ventes en état futur d'achèvement (VEFA).

Article 5 - Nature et montant des aides

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

- **Aide à hauteur de 2 500 € par logement.**

Cette aide peut bénéficier des primes suivantes :

- prime de 1 000 € dans le cadre d'un logement faisant l'objet d'acquisition-amélioration,
- prime de 500 € pour les logements de type T5 et+, et,
- prime de 500 € pour les logements adaptés « charte Rhône + ».

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

- **Aide à hauteur de 2 500 € par logement.**

Cette aide peut bénéficier des primes suivantes :

- Prime de 500 € pour les logements de type T5 et+.
- Prime de 500 € pour les logements adaptés « charte Rhône + ».

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

- **Aide à hauteur de 3 500 € par logement.**

Cette aide peut bénéficier des primes suivantes :

- Prime de 1 000 € dans le cadre d'un logement faisant l'objet d'acquisition-amélioration.
- Prime de 500 € pour les logements de type T5 et+.
- Prime de 500 € pour les logements adaptés « charte Rhône + ».

Article 6 - Moyens financiers

Les moyens financiers alloués à cette démarche dans le cadre des prévisions budgétaires du second PLH sont estimés à 139 500 €/an. Cette enveloppe pourra être annuellement réajustée en fonction des besoins ou des contraintes budgétaires.

Article 7 - Pièces à fournir

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

Ce dossier doit être constitué des pièces justificatives :

- de la note d'instruction remplie (jointe 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 intervention avant décision d'octroi,
- d'une copie de l'agrément obtenu auprès des services de l'Etat,
- dans le cadre de logement adapté « charte Rhône+ », d'une attestation de respect du cahier des charges de la charte,
- 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 8 - Réception et instruction

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.

Lorsque toutes les pièces du dossier de demande de financement sont transmises à la COPAMO excepté l'agrément de l'Etat :

- un accusé de réception valide le dépôt du dossier sans l'agrément de l'Etat,
- une première instruction du dossier est réalisée et un avis de principe est formulé par la COPAMO, sans toutefois préjuger de la décision définitive du Bureau Communautaire.
- une fois l'agrément de l'Etat réceptionné par la COPAMO, l'instruction définitive est réalisée et la demande soumise au Bureau Communautaire.

Concernant la décision définitive, 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.

Cette décision est également notifiée aux autres financeurs de l'opération.

L'ordre de service doit être transmis à la COPAMO dans les plus brefs délais et au cours des 12 mois qui suivent la décision d'octroi définitive.

Article 9 - Commencement d'exécution

L'ordre de service définis à l'article 4 doit intervenir après la notification de la décision d'octroi d'une subvention par la COPAMO.

En cas d'urgence, la COPAMO pourrait autoriser l'intervention de l'ordre de service 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 10 - 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 4.

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,
- dans le cas des logements adaptés « charte Rhône + », une attestation sur l'honneur de réalisation de logements respectant la charte Rhône + avec plans et photos à l'appui.

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 11 - Délais de validité

Si l'ordre de service n'intervient pas dans les 12 mois suivant la notification de la décision d'octroi d'une subvention par la COPAMO, la décision deviendra caduque, et l'opération devra faire l'objet d'une nouvelle demande de financement auprès de la COPAMO.

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.