

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	
Programme Local de l'Habitat	Soutien de production de logements sociaux	Services de la COPAMO	COPAMO Service aménagement	CC du 29 janvier 2019



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

### ARTICLE I. OBJET

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités d'attribution de l'aide financière à la production de 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 II. TERRITOIRES ELIGIBLES ET BENEFICIAIRES

- Pour des opérations portées par des opérateurs privés ou publics habilités à réaliser des logements sociaux : les communes de Polarité 4 de la COPAMO soit Beauvallon, Chabanière (Saint-Didier-sous-Riverie et Saint-Sorlin), Chaussan, Riverie, Rontalon et Saint-André-la-Côte
- Pour des opérations portées par des communes en tant que maître d'ouvrage : la totalité des communes de la COPAMO

### ARTICLE III. 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
- d'acquisition-amélioration
- de réhabilitation de logements
- de démembrement de propriété

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
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Minimum 30% de PLAI,</li> <li>✓ Minimum 50% de PLUS,</li> <li>✓ Maximum 20% de PLS.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Minimum 15% de PLAI,</li> <li>✓ Minimum 65% de PLUS,</li> <li>✓ Maximum 20% de PLS.</li> </ul>

Il pourra être dérogé à cette répartition si l'opération compte davantage de logement en PLAI que la répartition prévue par le PLH.

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.

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.

#### ARTICLE IV. 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 de la prime suivante :

- prime de 1 000 € dans le cadre d'un logement faisant l'objet d'acquisition-amélioration,

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

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

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

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

Cette aide peut bénéficier de la prime suivante :

- Prime de 1 000 € dans le cadre d'un logement faisant l'objet d'acquisition-amélioration.

#### 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.

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**

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.

## **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. 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,



Le montant de la subvention pourra être actualisé, sur la base du plan de financement initial, 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.   ARTICLE 11 - 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.   ARTICLE 12 – 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.