

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	
Politique de l'Habitat	Soutien à la production de logements abordables	Bénéficiaires	COPAMO Service aménagement	BC 28/01/2025



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).

Ce règlement s'appliquera à toutes les opérations ayant fait l'objet d'une demande à compter de la délibération du Bureau Communautaire du 28 janvier 2025, rendue exécutoire.

Toutes les opérations répondant aux principes édictés dans le cadre général du présent règlement sont susceptibles de bénéficier d'un soutien financier, sous réserve du pouvoir discrétionnaire du Bureau Communautaire et dans la limite des crédits disponibles.

ARTICLE II. TERRITOIRES ELIGIBLES ET BENEFICIAIRES

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

Une priorité sera donnée aux opérations prévues dans les communes engagées dans la mise en œuvre des actions du PLH du Pays Mornantais.

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.

Une attention particulière sera prêtée aux projets des opérateurs engagés dans des actions en faveur de la qualité de vie des locataires notamment un entretien adapté du parc social existant sur le territoire.

ARTICLE III. OPERATIONS ELIGIBLES

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, respectant les conditions suivantes :

Polarités 2 ¹ et Polarités 3 ²	Polarités 4 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.

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 **polarités 4** : « 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. PIÈCES 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 :

- la note d'instruction remplie (annexée au présent règlement),
- un courrier de demande de subvention,

¹ **Polarité 2-** Polarités locales de proximité : Mornant et Soucieu en Jarrest

² **Polarité 3-** Villages : Chabanière, Orliénas, Saint Laurent d'Agnay, Taluyers

³ **Polarité 4-** Villages avec niveau de service à conforter : Beauvallon, Chaussan, Riverie, Rontalon, Saint André la Côte

- une notice synthétique de l'opération présentant notamment les références cadastrales, le nombre de logements au global, le nombre de logements sociaux et la typologie, la granulométrie, l'implantation du projet dans l'environnement, ses modalités d'accès, ...
- un plan de financement prévisionnel, du prix de revient prévisionnel, du calcul des loyers ou prix d'achat et redevance pour BRS,
- un titre relatif à la maîtrise foncière (promesse de vente, acte de vente, contrat de réservation VEFA, acte de VEFA...),
- les éléments du permis de construire : copie de l'arrêté (ou dans l'attente l'accord de principe de la commune sur le nombre et la répartition des logements sociaux), plan de situation, plan masse, plans des façades et insertion graphique du projet.
- un tableau des surfaces utiles et habitables pour chaque logement,
- un justificatif du statut de l'organisme (pour les opérateurs de l'habitat),
- un calendrier prévisionnel détaillé
- une copie de l'agrément obtenu auprès des services de l'Etat,
- une note comprenant les informations suivantes : les caractéristiques du parc de l'opérateur social sur le territoire de la Copamo, son organisation concernant l'entretien technique, la personne référente et ses coordonnées, son organisation concernant le nettoyage des parties communes, la gestion des déchets et des espaces verts, un point d'étape sur les difficultés rencontrées dans chaque résidence et les moyens mis en œuvre, le programme pluriannuel d'investissement pour les résidences du territoire, les moyens mis en œuvre pour recueillir la parole des locataires, les coordonnées des personnes ressources pour la commune, le CCAS et la Copamo,
- une attestation de respect du cahier des charges de la « charte Rhône+ » (logement adapté) le cas échéant,
- un relevé d'identité bancaire.

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.

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.

Les dossiers seront traités par ordre de réception du dossier complet (comprenant l'agrément). Ils feront l'objet d'une instruction par le Groupe de travail « Habitat » puis un examen en Commission d'Instruction et un vote du Bureau Communautaire.

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. VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Un acompte pourra être versé au demandeur, s'il en fait la demande par courrier accompagné de la Déclaration d'Ouverture de Chantier pour les opérations de construction neuve, d'acquisition amélioration ou de réhabilitation 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) (si non communiqué ultérieurement).

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 :

- le certificat de parfait achèvement et de conformité des travaux,
- la liste des logements concernés par la réservation Copamo,
- le plan de financement définitif,
- la certification 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

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

ARTICLE IX. DELAIS DE VALIDITE

L'opération devra être achevée dans un délai de 4 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier ou l'acte notarié de vente 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 X. 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 constitue une pièce impérative au paiement du solde de la subvention.

ARTICLE XI. 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.

ARTICLE XII. CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

L'opérateur 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 la prochaine convention d'utilité sociale de l'opérateur social (le cas échéant).