

DOSSIER	ACTION	DESTINATAIRES	PILOTAGE	
Politique de l'Habitat	Soutien à la production de logements abordables	Bénéficiaires	COPAMO Service aménagement	BC 4/07/23



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'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, respectant les conditions suivantes :

Polarités 2¹ et Polarités 3²	Polarités 4³
<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. PIÈCES À 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 : Chabanière, Orléanas, Saint Laurent d'Agny, Taluyers

³ Villages avec niveau de service à conforter : Beauvallon, 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 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...), 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.