

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU

OBJET :

Séance du : 2 décembre 2025

Validation du principe Convocation du : 25 novembre 2025
de garantie
d'emprunts sur les 7 Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 19
logements PLS de Président de séance : Gabriel DOUBLET
l'opération d'habitat Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN
coopératif

COOPETOILE au sein Membres présents :
de la ZAC ETOILE (lot C9-1) Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Christian DUPESSEY, Dominique LACHENAL, Louiza LOUNIS, Marion BARGES-DELATTRE, Antoine BLOUIN, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Patrick ANTOINE, Véronique FENEUL, Nadine JACQUIER, Marie-Jeanne MILLERET
N° BC_2025_0172

Excusés :

Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD, Anny MARTIN, Jean-Paul BOSLAND

Vu la programmation logement de la ZAC Etoile qui réserve le lot C9-1 pour un potentiel d'environ 20 logements d'habitat participatif ;

Vu le comité stratégique Etoile du 4 avril 2018 qui pose les fondements d'un projet d'habitat coopératif dans la ZAC Etoile ;

Vu l'appel à projet d'habitat coopératif publié le 7 janvier 2019 ;

Vu les conclusions du troisième Jury d'appel à projet du 10 novembre 2020 qui désigne le groupe CoopEtoile lauréat de l'appel à projet lancé par Annemasse agglo ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°CC_2021_0013 en date du 3 février 2021 relative à la mise en œuvre d'une avance remboursable à destination du groupe COOPETOILE ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 16 octobre 2024 n°CC_2024_0117 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et notamment le paragraphe B-11 de son annexe ;

La présente délibération a pour objet d'acter l'engagement de la collectivité en tant que garant d'emprunt, dans le cadre de l'obtention de prêts PLS (Prêts Locatifs Sociaux) auprès de la Caisse d'Épargne, au bénéfice de la coopérative COOPETOILE.

Cet engagement constitue une étape préalable à la signature d'une convention de garantie d'emprunt, qui précisera les modalités financières et les conditions de mise en œuvre de cette garantie. Cette convention détaillera notamment :

- Le montant et la répartition des prêts PLS,
- Les conditions de mobilisation de la garantie,
- Les obligations respectives des parties (collectivités, COOPETOILE, bailleur social),

- La délibération ultérieure formalisera les engagements définitifs, après validation des termes techniques et financiers par les services compétents.

Contexte et genèse du projet

Le projet COOPETOILE s'inscrit dans une démarche innovante visant à développer un habitat coopératif sur le lot C9-1 de la ZAC Etoile. Ce modèle répond à des logiques d'intérêt général en impliquant les citoyens dans l'élaboration d'un immeuble collectif, tout en promouvant la mixité sociale et la solidarité par la création de logements abordables et pérennes. Le principe anti-spéculatif de l'habitat coopératif confère aux habitants, titulaires de parts, des droits d'usage sur un logement spécifique, tandis que la propriété du bien reste collective.

La démarche d'appel à projet lancée en 2019 a permis de sélectionner le groupe COOPETOILE, lauréat et bénéficiaire du lot.

L'opération prévoit une programmation en trois tiers sur un total de 20 logements, dont 6 libres (628 m²), 7 PLI (572 m²) et 7 PLS (447 m²). Le permis de construire, accordé en mai 2025, est désormais purgé de tout recours. L'opérateur MLT a été recruté pour porter le contrat de promotion immobilière, et le dossier de consultation des entreprises doit être publié courant novembre 2025. COOPETOILE a signé en décembre 2024 la promesse synallagmatique de vente avec l'aménageur, la cession du terrain étant conditionnée à l'obtention des prêts.

Etat actuel de l'accompagnement par Annemasse Agglo

Par délibération du 3 février 2021, Annemasse Agglo a accordé au groupe COOPETOILE une avance remboursable d'un montant total de 250 000€. La convention d'objectifs précise les modalités de versements qui sont échelonnés suivant le calendrier de conception du projet. A date, Annemasse Agglo a déjà versé 200 000€ d'aide au titre de l'avance remboursable. Le remboursement interviendra après obtention du prêt par la Coopérative, et suivra le calendrier de facturation du constructeur.

Accord de prêts sous conditions

La Caisse d'épargne a formulé un accord de prêt en juin dernier à la COOPETOILE, sous réserve de la réalisation de conditions préalables. Les prêts accordés se répartissent comme suit :

- Un prêt PLS construction d'un montant de 1 738 000 €, avec une durée de 600 mois et un taux d'intérêt fixe de Livret A + 0,70 % ;
- Un prêt PLS foncier de 212 000 €, avec une durée de 480 mois et un taux d'intérêt fixe de Livret A + 0,70 % ;
- Un prêt PLI de 1 856 000 €, avec une durée de 300 mois et un taux d'intérêt fixe de 4,63 % ;
- Un prêt libre de 1 932 000 €, avec une durée de 300 mois et un taux d'intérêt fixe de 4,64 %.

Ces prêts sont soumis à un différé partiel d'amortissement de 24 mois pour les prêts PLS et PLI. Les garanties demandées incluent une caution à 100 % pour les prêts PLS et une hypothèque de premier rang à 100 % pour les prêts PLI et libre.

L'obtention des prêts est conditionnée à la réalisation des conditions suivantes :

- La constitution d'un apport de 1 425 000 € ;
- L'octroi d'une garantie d'emprunt à 50 % par Annemasse Agglo et 50 % par la commune d'Ambilly pour les deux prêts PLS ;
- L'engagement de reprise ou de garantie de rachat de l'immobilier par un bailleur social de premier rang, en l'occurrence l'OPH 74 ;
- La justification de l'obtention du prêt CARSAT de 229 000 € et de la subvention AMI de 44 000 €.

Sollicitation pour les garanties d'emprunt

L'obtention des prêts est subordonnée à l'octroi de garanties sur les projets PLS (Logements Sociaux), réparties comme suit :

- 50 % garantis par Annemasse Agglo,
- 50 % garantis par Ambilly.

Le montant total des deux prêts PLS s'élève à 1 950 000 €.

Spécificités juridiques et financières :

COOPETOILE n'étant pas soumis au régime juridique de droit commun applicable au locatif social public, les logements concernés relèvent de la catégorie des logements locatifs sociaux privés. À ce titre, ils ne bénéficient pas de la garantie de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

En conséquence, les collectivités garantes (Annemasse Agglo et Ambilly) s'exposent à un niveau d'engagement plus élevé par rapport à une garantie d'emprunt classique pour le logement social public. En cas de difficultés financières de COOPETOILE, cette particularité doit être prise en compte par les collectivités.

Sécurisations proposées par Annemasse Agglo et Ambilly

A. Condition de garantie de rachat

- La Caisse d'Épargne a subordonné l'octroi des prêts à la signature d'une convention de garantie de rachat des 7 logements PLS par un bailleur social.
- L'OPH 74 a accepté de conclure cette convention, engageant son intervention en cas de défaillance financière de COOPETOILE.

Cette clause constitue une sécurité supplémentaire pour les collectivités garantes.

B. Modalités du rachat par l'OPH 74

Le rachat s'effectuera à un prix de 3 000 €/m² de surface habitable, incluant : les annexes privatives (caves, balcons, terrasses), un stationnement en sous-sol par logement (sauf pour deux logements sans stationnement), les usages afférents à la copropriété, à l'exclusion des espaces réservés à COOPETOILE (salles communes, etc.).

Le montant total estimé du rachat pour les 7 logements PLS est d'environ 1 300 000 €.

La signature de cette convention (projet en annexe) est une condition préalable à l'octroi des garanties d'emprunt par Annemasse Agglo.

C. Ordre de mobilisation des garanties en cas de difficultés financières

En cas de défaillance de COOPETOILE, les garanties seront mobilisées dans l'ordre suivant :

- Utilisation des provisions pour vacances et impayés de la société sur les logements PLS.
 - Mobilisation des ressources internes de la société (émissions d'actions, obligations, etc.).
 - Recours à la convention de rachat par l'OPH 74 sur l'intégralité des 7 logements.
- Si les logements sont vendus à un autre organisme que l'OPH 74, la convention de garantie d'emprunt avec Annemasse Agglo sera automatiquement annulée.

D. Engagement des collectivités garantes

Les collectivités (Annemasse Agglo et Ambilly) interviendront en dernier ressort, après épuisement des recours précédents.

Leur garantie couvrira le solde non remboursé, estimé à environ 650 000 € (réparti à 50 % pour chacune des collectivités).

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,

DECIDE :

DE VALIDER les principes généraux de garantie d'emprunt sur les 7 logements PLS de l'opération d'habitat coopératif COOPETOILE, conformément aux conditions exposées ci-dessus.

DE VALIDER le principe d'octroyer la garantie d'emprunt selon les conditions des deux prêts PLS auprès de la Caisse d'Epargne, dans la limite de 50 % du montant total des prêts PLS (soit 975 000 €), sous réserve de la signature préalable de la convention de garantie de rachat par l'OPH 74.

D'INSCRIRE cette garantie dans le cadre des engagements financiers d'Annemasse Agglo, en veillant à ce que les risques encourus soient couverts par les sécurités mises en place (notamment la convention de rachat par l'OPH 74).

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET
Date de signature : 02/12/2025
Qualité : Agglo - DGS

Signé électroniquement par : Antoine BLOUIN
Date de signature : 02/12/2025
Qualité : Agglo - Secrétaire Bureau Communautaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

CONVENTION DE RACHAT
PAR HAUTE-SAVOIE HABITAT EN CAS DE DIFFICULTES AVEREES DE LA SOCIETE
COOPERATIVE D'HABITANTS COOPETOILE
ET EN CONTREPARTIE DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LA VILLE D'AMBILLY ET
ANNEMASSE AGGLOMERATION EN GARANTIE DES PRETS SOUSCRITS PAR LA
SOCIETE COOPETOILE

ENTRE :

La Société Coopérative par actions simplifiée à capital variable dénommée Coopétoile, dont le siège social est situé à Ambilly (74100) 14 A rue de mon Idée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 908 220 601 00011

Représentée par **Alice CIBOIS**, présidente spécialement habilitée aux fins des présentes en vertu de la délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du **27/11/2025**, dont une copie certifiée conforme demeurera annexée aux présentes

Ci-après dénommée « COOPETOILE » d'une part

ET

L'Office Public de l'Habitat de la Haute-Savoie, représenté par son Directeur général, Monsieur Pierre-Yves ANTRAS, nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 19 septembre 2003, ayant pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du 08/12/2025 ci-annexée ;
 ci-après dénommé ;

Ci-après dénommé « Haute-Savoie HABITAT » d'autre part

PREAMBULE

Le projet de coopérative d'habitants initié par Coopétoile est une troisième voie d'accès au logement, distincte des deux formes qui existent aujourd'hui majoritairement en France : la propriété individuelle et la location. Les ménages associés au sein de l'opération seront collectivement propriétaires du bâti, individuellement locataires de leurs logements respectifs. Un tel modèle est déjà répandu dans d'autres pays (Suède, Pays-Bas, Suisse, Canada...).

Les valeurs fondamentales du projet de coopérative d'habitants Coopétoile sont :

- la non-spéculation,
- la gestion coopérative, suivant la règle "une personne = une voix",
- la mixité sociale, la solidarité entre habitants et l'ouverture sur la vie de quartier,
- la prise en compte des enjeux écologiques dans la conception et la gestion du bâtiment.

Coopétoile construit 20 logements dont 7 logements conventionnés PLS.

Le financement du projet est assuré par :

- l'apport initial des coopérateurs,

- le recours à des prêts PLS contractés par Coopétoile auprès de la caisse d'épargne, dont les montants figurent aux contrats de prêt à la signature desquels interviendront la Ville d'Ambilly et la Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération.

Le versement d'une redevance mensuelle de chaque coopérateur de catégorie A, habitant au titre de résidence principale, pour l'occupation de son logement, permet à Coopétoile de rembourser les prêts. Afin de s'engager sur ces garanties, les collectivités demandent un engagement de Haute-Savoie HABITAT consistant à racheter un ou plusieurs logements en cas de difficultés avérées de Coopétoile.

PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement de Coopétoile prévoit la constitution d'une provision pour vacances et impayés, correspondant à 2% de la redevance totale perçue par la société. Cette provision est non récupérable par le coopérateur sous quelque forme que ce soit et ne crée pas de droit à l'attribution de nouvelles parts sociales.

Les prêts PLS sont attribués par l'intermédiaire d'établissements de crédit sous convention, à toute personne morale respectant des conditions d'attributions fixées à l'article R.331-18 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article R331-20 du Code de la construction et de l'habitation, l'établissement prêteur apprécie les sûretés nécessaires à la garantie de ses créances.

Dans le cas présent, le principe du financement du projet par un PLS est conditionné par l'organisme prêteur à la garantie de collectivités locales ou de leurs groupements, prévue aux articles R. 431-57 et R. 431-58 Code de la construction et de l'habitation. Les collectivités mobilisées pour ce projet sont la Ville d'Ambilly et la Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération.

En conséquence, les parties sont convenues de ce qui suit :

Définitions : Les mots ou expressions commençant par une majuscule, inclus dans le préambule et le corps de la Convention ont, aux fins des présentes, le sens qui leur est attribué lors leur première occurrence. Les termes ou expressions, utilisés au pluriel dans le préambule et le corps de la Convention, auront la même signification (sauf stipulation contraire) que lorsqu'ils sont utilisés au singulier et vice versa. Au sens de la présente convention :

- « **coopérateur** », désigne un associé coopérateur de la société détenteur de part(s) de catégorie A au sens des statuts de la société..... ;

- « **coopérateur défaillant** », désigne un associé ou ex-associé coopérateur de la société , ne versant plus tout ou partie des sommes par lui étant dues, que la société utilise pour rembourser les échéances du prêt PLS ;

Ce terme désigne également le coopérateur « absent » (vacance permanente).

- « **PLS** » ou « **prêt PLS** » désignent simultanément les prêts contractés pour le foncier et une partie du bâti, par Coopétoile auprès de la caisse d'épargne

- « **garantie** » renvoie à la garantie d'emprunt apportée par la Ville d'Ambilly et la Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération.

- « statuts » sauf précision contraire du texte, renvoie aux statuts de Coopétoile.

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les conditions d'intervention de Haute-Savoie HABITAT en cas de difficulté financière au sein de Coopétoile, visant à prévenir ou pallier le défaut de remboursement des échéances des prêts PLS.

MODALITÉ D'INTERVENTION : Cession de logement(s) en pleine propriété à Haute-Savoie HABITAT

Dans le cas où Coopétoile connaîtrait des difficultés financières, Haute-Savoie HABITAT s'engage à racheter, un par un, les logements agréés PLS concernés afin de pallier à cette situation financière tendue. Le cas échéant, le rachat de(s) logement(s) interviendra cumulativement :

- après l'utilisation des provisions pour vacances et impayés de la société sur les logements PLS ,
- lorsque le montant des dettes (cumulées) du coopérateur atteint le montant correspondant au remboursement de ses parts sociales.

Dans ce cas et avant la mise en jeu de la garantie financière des collectivités, Haute-Savoie HABITAT et Coopétoile se réunissent pour décider :

- la création d'une copropriété.
- la cession en pleine propriété à Haute-Savoie HABITAT d'un ou plusieurs logements.

Dans l'attente du remboursement, Coopétoile contracte un prêt lui permettant de pallier à cette défaillance, tout en répercutant les frais inhérents au coopérateur défaillant.

En cas de cession prévue à l'alinéa précédent, le bien correspondant cessant d'appartenir à Coopétoile, celle-ci s'engage à procéder aux ajustements nécessaires de ses statuts. L'intégralité des frais liés à la mise en copropriété est à la charge de Coopétoile.

Cette possibilité de rachat :

- s'exercera sur demande expresse de l'ensemble des associés de Coopétoile moins les voix des coopérateurs défaillants habitants lesdits logements ;
- sera limitée dans le temps à la durée des prêts PLS sollicités par Coopétoile garantis par les collectivités, soit 40 ans pour le bâti, et 50 ans pour le foncier.
- ne pourra s'opérer qu'à compter de la délivrance de la non-opposition à l'achèvement et à la conformité des travaux de l'ensemble immobilier
- ne pourra s'opérer que sur des logements libres de toute occupation, dans un bon état d'entretien permettant une mise en location directe sans travaux préalables.
- sera réalisée pour un prix de rachat de **3000 € /m²** de Surface Habitable inclus annexes privatives (caves, balcons et terrasses), 1 stationnement en sous-sol par logement (sauf T1 C01 et T2 C23 sans stationnement) et les usages afférents à la copropriété à l'exclusion des espaces réservés à Coopétoile (salle commune ...) ;

Selon l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier fourni par Coopétoile, les 7 logements PLS représentent une surface habitable totale de 425.66 m². Le prix de rachat maximal par Haute-Savoie HABITAT est ainsi de 1 276 980 € pour ces 7 logements PLS, leurs annexes privatives et 5 stationnements en sous-sol.

En cas de revente par Haute-Savoie HABITAT du (des) logements, Haute-Savoie HABITAT le proposera en priorité au locataire occupant puis à l'ensemble de ses locataires (CF Art. L. 443-11 et L. 443-12 du CCH).

Droit d'information de Haute-Savoie HABITAT

Coopétoile s'engage à intégrer Haute-Savoie HABITAT en qualité de structure partenaire, lui octroyant un droit d'information sur la gouvernance et le fonctionnement de Coopétoile pendant la durée de la présente convention. A cet effet, Coopétoile coopte Haute-Savoie HABITAT en tant que coopérateur partenaire détenteur d'une part B.

A ce titre, Haute-Savoie HABITAT sera invité aux assemblées délibérantes annuelles de Coopétoile (sans voix délibérative). Sur simple demande de Haute-Savoie HABITAT, Coopétoile s'engage à transmettre le rapport financier de l'année antérieure.

Modification des caractéristiques de l'emprunt PLS

En cas de projet de remboursement anticipé de tout ou partie ou de renégociation des conditions de l'emprunt PLS, Coopétoile s'engage à en informer immédiatement Haute-Savoie HABITAT ainsi que les garants et à lui fournir, le cas échéant, un nouveau tableau d'amortissement.

Modification de Coopétoile

En cas de vente, cession à titre gratuit, démolition, mutation de tout ou partie du bien, Coopétoile devra en informer Haute-Savoie HABITAT. Dans ce cas, et en cas de maintien du remboursement de l'emprunt correspondant aux conditions préexistantes, le maintien éventuel de l'intervention de Haute-Savoie HABITAT fera l'objet d'un avenant à la présente convention. A défaut d'un avenant, la convention devient caduque.

En cas de changement de statuts ou de tout autre événement entraînant un transfert de gestion de Coopétoile vers un autre organisme, celle-ci s'engage à solliciter prioritairement Haute-Savoie HABITAT sur cette mission.

Prise d'effet de la convention

La présente convention entrera en vigueur dès la délivrance de la non-opposition à l'achèvement et à la conformité des travaux de l'ensemble immobilier et à l'intégration de Haute-Savoie HABITAT en qualité de structure partenaire de Coopétoile par la souscription d'au moins une part B.

Fin de la convention

La présente convention cesse de recevoir effet avec le remboursement des prêts PLS, même anticipé.

Signatures

A _____ le _____

Pour Coopétoile

Alice CIBOIS
Présidente

Pour Haute-Savoie HABITAT

Pierre-Yves Antras
Directeur général

Annexes

1. Statuts de Coopétoile
2. Plan de financement
3. Délibération du Bureau de Haute-Savoie HABITAT
4. Délibération de l'assemblée générale de Coopétoile

PROJET