Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
***
ARRONDISSEMENT DE ST JULIEN-EN-GENEVOIS
***

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

OBJET :

Délibération relative à l'octroi des garanties d'emprunt pour le financement des 7 logements PLS du projet COOPETOILE - abroge et remplace la délibération n°BC_2026_17

N° BC_2026_0075

Séance du : 16 juin 2026

Convocation du : 9 juin 2026

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 20

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN

Membres présents :
Carole DARCY, Gabriel DOUBLET, Maxime GACONNET, Amine MEHDI, Denis SERVAGE, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Nicolas TEREINS, Antoine BLOUIN, Denis MAIRE, Christine BURKI, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Jean COMBETTE, Patrick ANTOINE, Anne-Lise VOUTAY, Christophe CALLAY, Coralie FERNEX

Excusés :
Cristian GUERET, Christophe BORREL, Jean-Paul BOSLAND

***

Vu la délibération du conseil communautaire du 15 avril 2026 n°CC_2026_0038 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et notamment le paragraphe n°B-10 de son annexe ;

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 Bureau communautaire n°BC_2025_0172 en date du 2 décembre 2025 relative à la validation du principe d'octroyer une garantie d'emprunt à hauteur de 50 % des deux prêts PLS de l'opération COOPETOILE ;

Vu la convention de rachat par Haute Savoie Habitat en cas de difficultés avérées de la société coopérative d'habitants COOPETOILE ;

Vu la délibération du bureau communautaire n°BC_2026_0017 en date du 24 février 2026 relative aux garanties d'emprunt du projet CoopEtoile selon les conditions des deux prêts PLS contractés auprès de la Caisse d'Epargne, dans la limite de 50 % du montant total des deux prêts ;

Introduction

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

Par délibération du bureau communautaire BC_2026_0017 en date du 24 février 2026, Annemasse Agglo a approuvé des garanties d'emprunt du projet CoopEtoile pour deux prêts PLS contractés auprès de la Caisse d'Epargne.

La Caisse d'Épargne a commis plusieurs erreurs dans le premier projet de prêt. La présente délibération vise à les corriger : d'une part, l'inversion des durées entre le prêt PLS construction (480 mois et non 600 mois) et le PLS foncier (600 mois et non 480 mois) et, d'autre part, le taux d'intérêt (taux du livret A +1.1% et non 0.7%).

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 logements libres, 7 logements en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) au titre du tiers abordable, et 7 logements en Prêt Locatif Social (PLS) privés au titre du tiers social. Le permis de construire, a été accordé en mai 2025. L'opérateur MLT a été recruté pour porter le contrat de promotion immobilière. 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.

Le coût total de l'opération est estimé à environ 7 millions d'euros. COOPETOILE emprunte à hauteur d'environ 5 738 000 euros.

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 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 1 737 278 € avec une durée de 480 mois (40 ans) + préfinancement de 24 mois maximum (ou période de réalisation – mise à disposition des fonds), et un taux d'intérêt fixe de Livret A + 1.1 % ;
- Un prêt PLS foncier de 212 305 € avec une durée d'environ 600 mois (50 ans) + préfinancement de 24 mois maximum (ou période de réalisation – mise à disposition des fonds), et un taux d'intérêt fixe de Livret A + 1.1 % ;
- 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 %.

L'obtention des prêts est conditionnée à l'octroi d'une garantie d'emprunt à 50 % par Annemasse Agglo et 50% par la commune d'Ambilly pour les deux prêts PLS.

Conditions de la garantie accordée par Annemasse Agglo

Il est donc proposé qu'Annemasse Agglo accorde la garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le remboursement des deux prêts PLS d'un montant total de 1 949 583 €, contractés par COOPETOILE auprès de la Caisse d'Epargne.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

La garantie d'Annemasse Agglo est accordée pour la durée totale des deux prêts dans les conditions suivantes :

- 50 % du montant total du prêt PLS construction, soit une garantie accordée à hauteur de 868 639 €, sur 480 mois,
- 50 % du montant total du prêt PLS foncier, soit une garantie accordée à hauteur de 106 152,5€, sur 600 mois.

Soit une garantie accordée sur un montant total de 974 791,5 € par Annemasse Agglo.

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 personnes publiques (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 personnes publiques.

Sécurisations de la garantie

A. Conditions de la convention de rachat des 7 logements PLS par l'OPH74

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 personnes publiques garantes.
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.

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

Dans le cas où COOPETOILE ne pourrait faire face à ses engagements, la coopérative s'engage à mobiliser tous les moyens à sa disposition pour assurer le remboursement des emprunts. Les garanties seront mobilisées dans l'ordre suivant :

- Mobiliser les parts épargne des associés en situation d'impayé en les utilisant pour couvrir les dettes,
- Utiliser ses fonds propres, notamment les provisions pour vacances et impayés, ainsi que tout autre fonds disponible, et en dernier recours, les provisions pour gros travaux réparations,
- Émettre des actions ou des obligations afin de lever des fonds supplémentaires,
- Mobiliser la convention de rachat entre COOPETOILE et l'OPH 74 en cas de difficultés de paiement. Les fonds issus de ladite convention de rachat devront être prioritairement affectés au remboursement des annuités des prêts PLS.

C. Engagement des personnes publiques garantes

Les personnes publiques (Annemasse Agglo et Ambilly) interviendront en dernier ressort, après épuisement des recours précédents.
Cet ordre de priorité est établi en tenant compte des particularités du projet COOPETOILE, dans la limite des dispositions de l'article R. 431-58 du Code de la construction et de l'habitat (CCH) qui dispose que la garantie PLS ne peut comporter aucune restriction ni réserve.

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

DECIDE :

DE PRONONCER l'abrogation et le remplacement de la délibération n°BC_2026_0017 en date du 24 février 2026 ayant pour objet l'octroi des garanties d'emprunt pour le financement des 7 logements PLS de l'opération COOPETOILE, selon les conditions des deux prêts PLS contractés auprès de la Caisse d'Epargne, dans la limite de 50 % du montant total des prêts PLS (soit un montant garanti à hauteur de 974 791,5 €),

D'APPROUVER les termes des deux projets de conventions joints en annexe de la présente délibération,

D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer les deux conventions de garantie portant sur chacun des deux prêts PLS, ainsi que tout document à intervenir dans le cadre de l'exécution de la présente délibération.

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET
Date de signature : 18/06/2026
Qualité : Agglo - DGS

Signé électroniquement par : Antoine BLOUIN
Date de signature : 18/06/2026
Qualité : Agglo - Secretaire 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.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

Annemasse Agglo

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Projet COOPETOILE – Prêt PLS foncier

Entre :

ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMERATION, sise 11, avenue Emile Zola à 74100 ANNEMASSE, représentée par son Président en exercice, Monsieur Gabriel DOUBLET, dûment habilité à cet effet par une délibération du bureau communautaire du 24 février 2026,

Ci-après dénommée « *ANNEMASSE AGGLO* »,

D'une part,

Et :

LA COOPERATIVE D'HABITANTS COOPETOILE, dont le siège social est situé 14, rue de Mon Idée à 74100 AMBILLY, représentée par sa Présidente, Madame Alice Cibois, dûment habilitée à cet effet par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 novembre 2025,

Ci-après dénommée « *LA COOPETOILE* »,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er : Objet

Conformément aux dispositions des articles L. 2252-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, ANNEMASSE AGGLO accorde sa garantie à la COOPETOILE, à hauteur de 50 %, pour le remboursement du prêt PLS foncier d'un montant total de 212 305 euros, que la COOPETOILE se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne, soit un montant garanti par Annemasse Agglo de 106 152.5 euros.

Ce prêt est destiné à financer l'achat du foncier par la COOPETOILE pour la construction de 7 logements en Prêt Locatif Social (PLS) privé au sein d'un programme immobilier d'environ vingt logements en habitat participatif au sein de la ZAC Etoile.

Cette garantie est accordée pour la durée totale des contrats de prêt dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

Caractéristiques de chaque ligne du prêt	
Identifiant Ligne du Prêt	Prêt 2 PLS foncier
Montant Ligne du Prêt	212 305€
Montant garanti par Annemasse Agglo	106 152.5€
Durée de la période	600 mois (50 ans) + préfinancement de 24 mois maximum (ou période de réalisation – mise à disposition des fonds)
Taux d'intérêt fixe (hors assurance)	Taux Livret A + 1.11%
Frais CDC	0.03%
Frais de dossier PLS	547€
Périodicité	trimestrielle
Amortissement	Progressif
Garantie	Caution de la commune d'AMBILLY à hauteur de 50% + Caution Annemasse Agglo à hauteur de 50%

La présente convention définit les droits et obligations de chacune des parties, de la date d'obtention des prêts à l'extinction de la dette contractée par la COOPETOILE.

Article 2 : Durée de la convention

La durée de la présente convention est égale à la durée de la garantie octroyée, c'est-à-dire à la durée de remboursement complet et définitif des prêts garantis et, en cas de mise en jeu de la garantie, jusqu'à l'extinction de la créance de la COOPETOILE.

Dès le remboursement intégral par la COOPETOILE des prêts garantis, celle-ci en informera immédiatement ANNEMASSE AGGLO, par lettre recommandée avec accusé de réception. La présente convention s'éteindra alors de plein droit.

Article 3 : Modifications tenant aux caractéristiques de l'emprunt ou à l'emprunteur

3.1 : Événements affectant l'emprunt garanti

La COOPETOILE est tenue d'informer ANNEMASSE AGGLO préalablement à tout réaménagement de la dette.

Toute modification tenant aux caractéristiques de l'emprunt nécessite la réitération de la garantie de l'emprunt par délibération. Sous réserve de l'analyse financière de la situation de la COOPETOILE et du respect des conditions prévues par la présente convention, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable d'ANNEMASSE AGGLO et, le cas échéant, signature d'un avenant à la convention initiale d'octroi de la garantie.

La COOPETOILE s'engage également à informer préalablement ANNEMASSE AGGLO en cas de projet de remboursement anticipé de tout ou partie d'un emprunt ou de renégociation de ses conditions.

3.2 : Événements affectant la COOPETOILE

La COOPETOILE devra informer ANNEMASSE AGGLO de tout évènement de nature à compromettre le remboursement des emprunts garantis, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

La COOPETOILE est tenue d'informer préalablement ANNEMASSE AGGLO de tout projet de transformation de son statut, de fusion, absorption, scission, apport d'actif, transfert universel de patrimoine ou tout autre opération assimilée.

Tout transfert d'un emprunt garanti à une nouvelle entité nécessite la réitération de la garantie. Sous réserve de l'analyse financière de l'organisme repreneur et du respect des conditions prévues par la présente convention, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable d'ANNEMASSE AGGLO et signature de la convention de garantie d'emprunt.

Article 4 : Mise en jeu de la garantie

4.1 : Somme garanties

La COOPETOILE s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour honorer, en temps et heure, les échéances de remboursement des prêts souscrits.

Dans le cas où la COOPETOILE n'aurait pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par ANNEMASSE AGGLO et où elle ne disposerait pas des disponibilités suffisantes pour ce faire, ANNEMASSE AGGLO effectuera ce règlement entre les mains des organismes prêteurs en ses lieu et place.

La garantie d'ANNEMASSE AGGLO est accordée pour la durée totale des prêts souscrits et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité, dans le respect des dispositions de l'article L. 2252-1 du code général des collectivités territoriales.

4.2 : Défaillance de l'Emprunteur

La Collectivité peut être appelée en garantie en cas de défaillance de l'Emprunteur dans le paiement des échéances des Prêts, caractérisée par :

-un impayé persistant au-delà d'un délai de 30 jours suivant la date d'exigibilité ; et

-l'échec des mesures normales de recouvrement amiable mises en œuvre par le Prêteur.

4.3 : Procédure et pièces justificatives

L'appel en garantie est adressé à la Collectivité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et est accompagné :

-d'un état détaillé des sommes restant dues par l'Emprunteur (capital, intérêts, accessoires) ;

-d'un relevé des impayés et des relances adressées à l'Emprunteur ;

-d'un état des sûretés déjà réalisées et des sommes perçues à ce titre ;

Sous réserve de la complétude de ces informations, la Collectivité s'engage à régler au Prêteur, dans la limite de la quotité garantie, les sommes dues dans un délai maximum de 45 jours à compter de la réception de la demande.

4.4 : Ordre de mobilisation des garanties

Les parties conviennent que la Collectivité n'a vocation à intervenir qu'en dernier ressort, après mobilisation :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

-des ressources propres de l'Emprunteur (fonds propres, parts épargne des associés, autres réserves disponibles) ;

-des provisions pour vacances et impayés, fixées à 2 % de la redevance totale perçue par la société;

-de la Convention de rachat conclue par ailleurs avec Haute-Savoie Habitat, incluant la réalisation effective du rachat des 7 logements PLS par Haute-Savoie Habitat et l'affectation intégrale du produit de ce rachat au remboursement des Prêts.

Le Prêteur s'engage, lors de tout appel en garantie, à communiquer à la Collectivité les éléments justificatifs relatifs à la mise en œuvre de la Convention de rachat et à l'affectation du prix de rachat, sans que ces éléments puissent constituer des conditions de recevabilité de l'appel en garantie au sens de l'article R.431-58 CCH si ce texte est applicable.

Il est expressément stipulé que les dispositions du présent article organisent un ordre de mobilisation économique interne des garanties qui ne peut, en aucun cas, être opposé au Prêteur pour refuser ou différer le paiement des sommes dues au titre de la présente garantie lorsque celle-ci revêt, de par la loi ou les contrats de prêt, le caractère d'une garantie « sans restriction ni réserve ».

Article 5 : Remboursement des sommes avancées

Les sommes avancées par ANNEMASSE AGGLO – au titre de la présente convention- ont le caractère d'avances remboursables (indépendamment de la convention d'avance remboursable approuvée par délibération n° BC_2021_0171 du bureau communautaire) et devront lui être remboursées par la COOPETOILE.

La COOPETOILE s'engage à rembourser l'intégralité des sommes dues à ANNEMASSE AGGLO.

ANNEMASSE AGGLO sera en droit de demander à la COOPETOILE non seulement le remboursement des sommes versées, mais également le remboursement des éventuels frais engagés.

Ces avances ainsi que les frais liés devront être remboursés dès que la situation financière de la COOPETOILE le permettra, étant entendu que cette récupération ne pourra être exercée qu'autant qu'elle ne mettra pas obstacle au service régulier des annuités restant encore dues aux établissements prêteurs.

Pour ce faire, ANNEMASSE AGGLO et la COOPETOILE établiront, d'un commun accord, un échéancier de remboursement. La COOPETOILE devra ouvrir dans ses écritures comptables un compte d'« *Avances ANNEMASSE AGGLO* » comportant, au crédit, le montant des versements effectués par ANNEMASSE AGGLO, majoré des éventuels frais engagés, et au débit, le montant des remboursements effectués par la COOPETOILE.

Le solde constituera la dette de la COOPETOILE vis à vis de d'ANNEMASSE AGGLO.

En tout état de cause, les avances consenties par ANNEMASSE AGGLO devront être remboursées par la COOPETOILE dès que celle-ci reviendra à meilleure fortune.

Article 6 : Sûretés

Dans le cas où la COOPETOILE ne pourrait faire face à ses engagements et dans celui où l'examen annuel de sa comptabilité par ANNEMASSE AGGLO le rendrait nécessaire, la coopérative s'engage à mobiliser tous les moyens à sa disposition pour assurer le remboursement des emprunts. À ce titre, CoopEtoile s'engage à :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

- **Mobiliser les parts épargne des associés en situation d'impayé** en les utilisant pour couvrir les dettes.

- **Utiliser ses fonds propres**, notamment les provisions pour vacances et impayés, ainsi que tout autre fonds disponible, et en, dernier recours, les provisions pour gros travaux réparations.

- **Émettre des actions ou des obligations** afin de lever des fonds supplémentaires.

- **Vendre des logements** si nécessaire, en priorité ceux dont la cession permettrait de couvrir les dettes.

Par ailleurs, la **convention de rachat des logements avec Haute-Savoie Habitat** sera activée à la diligence de COOPETOILE en priorité pour rembourser les emprunts PLS (Prêt Locatif Social) en cas de difficultés de paiement et le cas échéant des sommes dues à Annemasse Agglo au titre de l'article 5.

Cette clause garantit qu'en cas de défaillance, les fonds issus de cette opération seront affectés en premier lieu au remboursement des prêts PLS et le cas échéant des sommes dues à Annemasse Agglo au titre de l'article 5.

Article 7 : Contrôle, suivi et audit

CoopEtoile s'engage à fournir annuellement à Annemasse Agglo un **rapport de suivi financier** établi par un expert-comptable, comprenant notamment :

- Un **bilan comptable** certifié,

- Un **compte de résultat** détaillé,

- Un **tableau de flux de trésorerie**,

- Toute autre information financière jugée nécessaire pour évaluer la solvabilité et la capacité de remboursement de la coopérative.

Ces documents seront transmis dans un délai de **trois mois** suivant la clôture de l'exercice comptable. Annemasse Agglo se réserve le droit de demander des éclaircissements ou des analyses complémentaires en cas de besoin.

Ils devront faire apparaître :

- les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu l'opération garantie ;

- l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu l'opération garantie, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien et de réparations, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction.

Les annexes jointes au bilan et au compte de résultat feront apparaître l'état détaillé :

- des frais généraux ;

- des créances diverses faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissements d'emprunts contractés ;

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

– des débiteurs divers.

Sur simple demande d'ANNEMASSE AGGLO, la COOPETOILE devra fournir à l'appui des comptes et des états toutes justifications utiles.

La Collectivité peut par ailleurs, à tout moment pendant la durée de la garantie :

-demander à l'Emprunteur tout document utile sur la situation financière de CoopEtoile, l'exécution des Prêts et l'équilibre d'exploitation des logements PLS ;

-faire procéder, à ses frais, à un audit financier ou juridique de l'opération et des engagements contractuels (Prêts, Convention de rachat), lorsque les circonstances l'exigent ;

-demander au Prêteur des états périodiques des échéances payées et impayées, dans la limite du secret bancaire et des données protégées.

Ces dispositions visent à assurer une protection optimale pour Annemasse Agglo tout en permettant à CoopEtoile de maintenir la viabilité de son projet d'habitat coopératif.

Article 8 – Droit d'observateur de la Collectivité dans la gouvernance de l'Emprunteur

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée au titre des présentes, l'Emprunteur reconnaît à la Collectivité un droit d'information renforcé et un statut d'observateur au sein de ses instances de gouvernance, dans les conditions suivantes.

8.1 Qualité d'observateur sans voix délibérative

La Collectivité peut désigner un ou plusieurs représentant(s) habilité(s) à assister, en qualité d'observateur, sans voix délibérative, aux assemblées générales de l'Emprunteur.

8.2. Convocation et communication des documents

L'Emprunteur s'engage à convoquer la Collectivité, dans les mêmes délais et conditions que ses associés, aux assemblées générales appelées à connaître :

– des comptes annuels ;

– des décisions ayant une incidence significative sur l'équilibre économique de l'Opération ou sur les logements PLS garantis (modification des conventions, opérations sur le patrimoine, etc.).

Les convocations seront accompagnées de l'ordre du jour et des documents préparatoires (projets de résolutions, rapports, comptes et annexes) nécessaires à une information complète de la Collectivité sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

8.3. Étendue des prérogatives de l'observateur

Les représentants de la Collectivité peuvent, au cours des réunions auxquelles ils assistent :

– demander des précisions, formuler des observations et avis sur les points inscrits à l'ordre du jour ;

– solliciter la communication d'informations complémentaires utiles à l'appréciation des risques liés aux Prêts garantis et à l'équilibre de l'Opération.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

Ces interventions ont un caractère strictement consultatif ; elles ne lient pas les organes de l'Emprunteur et ne portent pas atteinte à son autonomie de gestion.

8.4. Absence de pouvoir de gestion – Prévention de toute immixtion

Le droit d'observateur conféré à la Collectivité ne lui donne aucun droit de vote, aucun pouvoir de décision, de veto ou d'instruction à l'égard des organes de l'Emprunteur.

La Collectivité ne peut être regardée ni comme dirigeant de fait ni comme participant à la gestion de l'Emprunteur ; ce droit d'observateur s'exerce exclusivement dans une finalité d'information et de suivi, en lien avec la garantie d'emprunt consentie et l'exercice de ses compétences en matière de politique de l'habitat.

8.5. Confidentialité

La Collectivité et ses représentants s'engagent à conserver confidentielles les informations non publiques portées à leur connaissance dans ce cadre et à ne les utiliser qu'aux fins de suivi de la présente convention et de la politique d'habitat de la Collectivité.

8.6. Articulation avec les statuts de l'Emprunteur

L'Emprunteur confirme que ses statuts et son organisation interne permettent la présence de partenaires institutionnels en qualité consultative ou d'observateur, sans voix délibérative, et s'engage, le cas échéant, à prendre toute mesure interne utile pour assurer la pleine effectivité du présent droit d'observateur pendant toute la durée des Prêts garantis.

Article 9 – Conditions suspensives d'entrée en vigueur

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à la date de réalisation cumulative des conditions suivantes :

-signature des Prêts entre l'Emprunteur et le Prêteur, conformément aux caractéristiques énoncées à l'article 1 ;

-signature et entrée en vigueur de la Convention de rachat entre CoopEtoile et Haute-Savoie Habitat, couvrant le rachat des 7 logements PLS au prix et conditions figurant dans cette convention annexée ;

-production par l'Emprunteur des justificatifs des garanties et sûretés exigées par le Prêteur (hypothèque, le cas échéant autres sûretés) ;

-transmission à la Collectivité de la Convention de rachat signée, des contrats de prêt, du plan de financement de l'Opération et des statuts à jour de CoopEtoile.

À défaut de réalisation de ces conditions dans un délai de [12] mois à compter de la signature de la présente convention, celle-ci deviendra caduque de plein droit, sauf prorogation expresse convenue entre les parties et autorisée par délibération de l'organe délibérant de la Collectivité.

Article 10 : Frais

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de la COOPETOILE.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

Article 11 : Tolérances

Le fait pour l'une ou l'autre des parties d'avoir admis une tolérance concernant le respect des clauses et conditions de la présente convention ne sera jamais considéré comme une renonciation auxdites clauses et conditions, et ce quelle qu'ait été la fréquence ou la durée de cette tolérance.

Les parties resteront libres d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions de la présente convention.

Article 12 : Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 13 : Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, et notamment la signification et la notification de tous actes, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Article 14 : Règlement des litiges

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal compétent.

Article 15: Annexes

Sont annexés à la présente convention :

- Convention de rachat signée,
- Plan de financement de l'Opération

Établi en deux exemplaires originaux,

Fait à ANNEMASSE, le

Le REPRESENTANT
de la COOPETOILE (74)

Le Président d'Annemasse Agglo
Gabriel DOUBLET

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

Annemasse Agglo

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Projet COOPETOILE – Prêt PLS construction

Entre :

ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMERATION, sise 11, avenue Emile Zola à 74100 ANNEMASSE, représentée par son Président en exercice, Monsieur Gabriel DOUBLET, dûment habilité à cet effet par une délibération du bureau communautaire du 24 février 2026,

Ci-après dénommée « *ANNEMASSE AGGLO* »,

D'une part,

Et :

LA COOPERATIVE D'HABITANTS COOPETOILE, dont le siège social est situé 14, rue de Mon Idée à 74100 AMBILLY, représentée par sa Présidente, Madame Alice Cibois, dûment habilitée à cet effet par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 novembre 2025,

Ci-après dénommée « *LA COOPETOILE* »,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er : Objet

Conformément aux dispositions des articles L. 2252-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, ANNEMASSE AGGLO accorde sa garantie à la COOPETOILE, à hauteur de 50 %, pour le remboursement du prêt PLS construction d'un montant total de 1 737 278 euros, que la COOPETOILE se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne, soit un montant garanti par Annemasse Agglo de 868 639 euros.

Ce prêt est destiné à financer la construction par la COOPETOILE de 7 logements en Prêt Locatif Social (PLS) privé au sein d'un programme immobilier d'environ vingt logements en habitat participatif au sein de la ZAC Etoile.

Cette garantie est accordée pour la durée totale des contrats de prêt dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

Caractéristiques de chaque ligne du prêt	
Identifiant Ligne du Prêt	Prêt 1 PLS construction
Montant Ligne du Prêt	1 737 278€
Montant garanti par Annemasse Agglo	868 639€
Durée de la période	480 mois (40 ans) + préfinancement de 24 mois maximum (ou période de réalisation – mise à disposition des fonds)
Taux d'intérêt fixe (hors assurance)	Taux livret A +1.11 %
Frais CDC	0.3%
Frais de dossier PLS	1389€
Périodicité	Trimestrielle
Amortissement	Progressif
Garantie	Caution de la commune d'AMBILLY à hauteur de 50% + Caution Annemasse Agglo à hauteur de 50%

La présente convention définit les droits et obligations de chacune des parties, de la date d'obtention des prêts à l'extinction de la dette contractée par la COOPETOILE.

Article 2 : Durée de la convention

La durée de la présente convention est égale à la durée de la garantie octroyée, c'est-à-dire à la durée de remboursement complet et définitif des prêts garantis et, en cas de mise en jeu de la garantie, jusqu'à l'extinction de la créance de la COOPETOILE.

Dès le remboursement intégral par la COOPETOILE des prêts garantis, celle-ci en informera immédiatement ANNEMASSE AGGLO, par lettre recommandée avec accusé de réception. La présente convention s'éteindra alors de plein droit.

Article 3 : Modifications tenant aux caractéristiques de l'emprunt ou à l'emprunteur

3.1 : Événements affectant l'emprunt garanti

La COOPETOILE est tenue d'informer ANNEMASSE AGGLO préalablement à tout réaménagement de la dette.

Toute modification tenant aux caractéristiques de l'emprunt nécessite la réitération de la garantie de l'emprunt par délibération. Sous réserve de l'analyse financière de la situation de la COOPETOILE et du respect des conditions prévues par la présente convention, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable d'ANNEMASSE AGGLO et, le cas échéant, signature d'un avenant à la convention initiale d'octroi de la garantie.

La COOPETOILE s'engage également à informer préalablement ANNEMASSE AGGLO en cas de projet de remboursement anticipé de tout ou partie d'un emprunt ou de renégociation de ses conditions.

3.2 : Événements affectant la COOPETOILE

La COOPETOILE devra informer ANNEMASSE AGGLO de tout évènement de nature à compromettre le remboursement des emprunts garantis, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

La COOPETOILE est tenue d'informer préalablement ANNEMASSE AGGLO de tout projet de transformation de son statut, de fusion, absorption, scission, apport d'actif, transfert universel de patrimoine ou tout autre opération assimilée.

Tout transfert d'un emprunt garanti à une nouvelle entité nécessite la réitération de la garantie. Sous réserve de l'analyse financière de l'organisme repreneur et du respect des conditions prévues par la présente convention, la garantie d'emprunt initialement octroyée pourra être renouvelée, sans changement de quotité, après délibération favorable d'ANNEMASSE AGGLO et signature de la convention de garantie d'emprunt.

Article 4 : Mise en jeu de la garantie

4.1 : Somme garanties

La COOPETOILE s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour honorer, en temps et heure, les échéances de remboursement des prêts souscrits.

Dans le cas où la COOPETOILE n'aurait pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par ANNEMASSE AGGLO et où elle ne disposerait pas des disponibilités suffisantes pour ce faire, ANNEMASSE AGGLO effectuera ce règlement entre les mains des organismes prêteurs en ses lieu et place.

La garantie d'ANNEMASSE AGGLO est accordée pour la durée totale des prêts souscrits et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité, dans le respect des dispositions de l'article L. 2252-1 du code général des collectivités territoriales.

4.2 : Défaillance de l'Emprunteur

La Collectivité peut être appelée en garantie en cas de défaillance de l'Emprunteur dans le paiement des échéances des Prêts, caractérisée par :

-un impayé persistant au-delà d'un délai de 30 jours suivant la date d'exigibilité ; et

-l'échec des mesures normales de recouvrement amiable mises en œuvre par le Prêteur.

4.3 : Procédure et pièces justificatives

L'appel en garantie est adressé à la Collectivité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et est accompagné :

-d'un état détaillé des sommes restant dues par l'Emprunteur (capital, intérêts, accessoires) ;

-d'un relevé des impayés et des relances adressées à l'Emprunteur ;

-d'un état des sûretés déjà réalisées et des sommes perçues à ce titre ;

Sous réserve de la complétude de ces informations, la Collectivité s'engage à régler au Prêteur, dans la limite de la quotité garantie, les sommes dues dans un délai maximum de 45 jours à compter de la réception de la demande.

4.4 : Ordre de mobilisation des garanties

Les parties conviennent que la Collectivité n'a vocation à intervenir qu'en dernier ressort, après mobilisation :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

-des ressources propres de l'Emprunteur (fonds propres, parts épargne des associés, autres réserves disponibles) ;

- des provisions pour vacances et impayés, fixées à 2 % de la redevance totale perçue par la société

-de la Convention de rachat conclue par ailleurs avec Haute-Savoie Habitat, incluant la réalisation effective du rachat des 7 logements PLS par Haute-Savoie Habitat et l'affectation intégrale du produit de ce rachat au remboursement des Prêts.

Le CoopEtoile s'engage, lors de tout appel en garantie, à communiquer à la Collectivité les éléments justificatifs relatifs à la mise en œuvre de la Convention de rachat et à l'affectation du prix de rachat, sans que ces éléments puissent constituer des conditions de recevabilité de l'appel en garantie au sens de l'article R.431-58 CCH si ce texte est applicable.

Il est expressément stipulé que les dispositions du présent article organisent un ordre de mobilisation économique interne des garanties qui ne peut, en aucun cas, être opposé au Prêteur pour refuser ou différer le paiement des sommes dues au titre de la présente garantie lorsque celle-ci revêt, de par la loi ou les contrats de prêt, le caractère d'une garantie « sans restriction ni réserve ».

Article 5 : Remboursement des sommes avancées

Les sommes avancées -au titre de la présente convention- par ANNEMASSE AGGLO ont le caractère d'avances remboursables (indépendamment de la convention d'avance remboursable approuvée par délibération n° BC_2021_0171 du bureau communautaire) et devront lui être remboursées par la COOPETOILE.

La COOPETOILE s'engage à rembourser l'intégralité des sommes dues à ANNEMASSE AGGLO.

ANNEMASSE AGGLO sera en droit de demander à la COOPETOILE non seulement le remboursement des sommes versées, mais également le remboursement des éventuels frais engagés.

Ces avances ainsi que les frais liés devront être remboursés dès que la situation financière de la COOPETOILE le permettra, étant entendu que cette récupération ne pourra être exercée qu'autant qu'elle ne mettra pas obstacle au service régulier des annuités restant encore dues aux établissements prêteurs.

Pour ce faire, ANNEMASSE AGGLO et la COOPETOILE établiront, d'un commun accord, un échéancier de remboursement. La COOPETOILE devra ouvrir dans ses écritures comptables un compte d'« *Avances ANNEMASSE AGGLO* » comportant, au crédit, le montant des versements effectués par ANNEMASSE AGGLO, majoré des éventuels frais engagés, et au débit, le montant des remboursements effectués par la COOPETOILE.

Le solde constituera la dette de la COOPETOILE vis à vis de d'ANNEMASSE AGGLO.

En tout état de cause, les avances consenties par ANNEMASSE AGGLO devront être remboursées par la COOPETOILE dès que celle-ci reviendra à meilleure fortune.

Article 6 : Sûretés

Dans le cas où la COOPETOILE ne pourrait faire face à ses engagements et dans celui où l'examen annuel de sa comptabilité par ANNEMASSE AGGLO le rendrait nécessaire, la coopérative s'engage à mobiliser tous les moyens à sa disposition pour assurer le remboursement des emprunts. À ce titre, CoopEtoile s'engage à :

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

- **Mobiliser les parts épargne des associés en situation d'impayé** en les utilisant pour couvrir les dettes.

- **Utiliser ses fonds propres**, notamment les provisions pour vacances et impayés, ainsi que tout autre fonds disponible, et en dernier recours, les provisions pour gros travaux réparations.

- **Émettre des actions ou des obligations** afin de lever des fonds supplémentaires.

- **Vendre des logements** si nécessaire, en priorité ceux dont la cession permettrait de couvrir les dettes.

Par ailleurs, la **convention de rachat des logements avec Haute-Savoie Habitat** sera activée à la diligence de COOPETOILE en priorité pour rembourser les emprunts PLS (Prêt Locatif Social) en cas de difficultés de paiement et le cas échéant des sommes dues à Annemasse Agglo au titre de l'article 5 .

Cette clause garantit qu'en cas de défaillance, les fonds issus de cette opération seront affectés en premier lieu au remboursement des prêts PLS et le cas échéant des sommes dues à Annemasse Agglo au titre de l'article 5 .

Article 7 : Contrôle, suivi et audit

CoopEtoile s'engage à fournir annuellement à Annemasse Agglo un **rapport de suivi financier** établi par un expert-comptable, comprenant notamment :

- Un **bilan comptable** certifié,

- Un **compte de résultat** détaillé,

- Un **tableau de flux de trésorerie**,

- Toute autre information financière jugée nécessaire pour évaluer la solvabilité et la capacité de remboursement de la coopérative.

Ces documents seront transmis dans un délai de **trois mois** suivant la clôture de l'exercice comptable. Annemasse Agglo se réserve le droit de demander des éclaircissements ou des analyses complémentaires en cas de besoin.

Ils devront faire apparaître :

- les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu l'opération garantie ;

- l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu l'opération garantie, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien et de réparations, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction.

Les annexes jointes au bilan et au compte de résultat feront apparaître l'état détaillé :

- des frais généraux ;

- des créances diverses faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissements d'emprunts contractés ;

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

– des débiteurs divers.

Sur simple demande d'ANNEMASSE AGGLO, la COOPETOILE devra fournir à l'appui des comptes et des états toutes justifications utiles.

La Collectivité peut par ailleurs, à tout moment pendant la durée de la garantie :

-demander à l'Emprunteur tout document utile sur la situation financière de CoopEtoile, l'exécution des Prêts et l'équilibre d'exploitation des logements PLS ;

-faire procéder, à ses frais, à un audit financier ou juridique de l'opération et des engagements contractuels (Prêts, Convention de rachat), lorsque les circonstances l'exigent ;

-demander au Prêteur des états périodiques des échéances payées et impayées, dans la limite du secret bancaire et des données protégées.

Ces dispositions visent à assurer une protection optimale pour Annemasse Agglo tout en permettant à CoopEtoile de maintenir la viabilité de son projet d'habitat coopératif.

Article 8 – Droit d'observateur de la Collectivité dans la gouvernance de l'Emprunteur

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée au titre des présentes, l'Emprunteur reconnaît à la Collectivité un droit d'information renforcé et un statut d'observateur au sein de ses instances de gouvernance, dans les conditions suivantes.

8.1 Qualité d'observateur sans voix délibérative

La Collectivité peut désigner un ou plusieurs représentant(s) habilité(s) à assister, en qualité d'observateur, sans voix délibérative, aux assemblées générales de l'Emprunteur.

8.2. Convocation et communication des documents

L'Emprunteur s'engage à convoquer la Collectivité, dans les mêmes délais et conditions que ses associés, aux assemblées générales appelées à connaître :

– des comptes annuels ;

– des décisions ayant une incidence significative sur l'équilibre économique de l'Opération ou sur les logements PLS garantis (modification des conventions, opérations sur le patrimoine, etc.).

Les convocations seront accompagnées de l'ordre du jour et des documents préparatoires (projets de résolutions, rapports, comptes et annexes) nécessaires à une information complète de la Collectivité sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

8.3.Étendue des prérogatives de l'observateur

Les représentants de la Collectivité peuvent, au cours des réunions auxquelles ils assistent :

– demander des précisions, formuler des observations et avis sur les points inscrits à l'ordre du jour ;

– solliciter la communication d'informations complémentaires utiles à l'appréciation des risques liés aux Prêts garantis et à l'équilibre de l'Opération.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

Ces interventions ont un caractère strictement consultatif ; elles ne lient pas les organes de l'Emprunteur et ne portent pas atteinte à son autonomie de gestion.

8.4. Absence de pouvoir de gestion – Prévention de toute immixtion

Le droit d'observateur conféré à la Collectivité ne lui donne aucun droit de vote, aucun pouvoir de décision, de veto ou d'instruction à l'égard des organes de l'Emprunteur.

La Collectivité ne peut être regardée ni comme dirigeant de fait ni comme participant à la gestion de l'Emprunteur ; ce droit d'observateur s'exerce exclusivement dans une finalité d'information et de suivi, en lien avec la garantie d'emprunt consentie et l'exercice de ses compétences en matière de politique de l'habitat.

8.5. Confidentialité

La Collectivité et ses représentants s'engagent à conserver confidentielles les informations non publiques portées à leur connaissance dans ce cadre et à ne les utiliser qu'aux fins de suivi de la présente convention et de la politique d'habitat de la Collectivité.

8.6. Articulation avec les statuts de l'Emprunteur

L'Emprunteur confirme que ses statuts et son organisation interne permettent la présence de partenaires institutionnels en qualité consultative ou d'observateur, sans voix délibérative, et s'engage, le cas échéant, à prendre toute mesure interne utile pour assurer la pleine effectivité du présent droit d'observateur pendant toute la durée des Prêts garantis.

Article 9 – Conditions suspensives d'entrée en vigueur

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à la date de réalisation cumulative des conditions suivantes :

-signature des Prêts entre l'Emprunteur et le Prêteur, conformément aux caractéristiques énoncées à l'article 1 ;

-signature et entrée en vigueur de la Convention de rachat entre CoopEtoile et Haute-Savoie Habitat, couvrant le rachat des 7 logements PLS au prix et conditions figurant dans cette convention annexée ;

-production par l'Emprunteur des justificatifs des garanties et sûretés exigées par le Prêteur (hypothèque, le cas échéant autres sûretés) ;

-transmission à la Collectivité de la Convention de rachat signée, des contrats de prêt, du plan de financement de l'Opération et des statuts à jour de CoopEtoile.

À défaut de réalisation de ces conditions dans un délai de [12] mois à compter de la signature de la présente convention, celle-ci deviendra caduque de plein droit, sauf prorogation expresse convenue entre les parties et autorisée par délibération de l'organe délibérant de la Collectivité.

Article 10 : Frais

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de la COOPETOILE.

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

Article 11 : Tolérances

Le fait pour l'une ou l'autre des parties d'avoir admis une tolérance concernant le respect des clauses et conditions de la présente convention ne sera jamais considéré comme une renonciation auxdites clauses et conditions, et ce quelle qu'ait été la fréquence ou la durée de cette tolérance.

Les parties resteront libres d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions de la présente convention.

Article 12 : Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 13 : Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, et notamment la signification et la notification de tous actes, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Article 14 : Règlement des litiges

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal compétent.

Article 15: Annexes

Sont annexés à la présente convention :

- Convention de rachat signée,
- Plan de financement de l'Opération

Établi en deux exemplaires originaux,

Fait à ANNEMASSE, le

Le REPRESENTANT
de la COOPETOILE (74)

Le Président d'Annemasse Agglo
Gabriel DOUBLET

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

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.

AC

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

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.

AC

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

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).

AC

Envoyé en préfecture le 19/06/2026
Reçu en préfecture le 19/06/2026
Publié le 19/06/2026
ID : 074-200011773-20260618-BC_2026_0075-DE

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 Annecy le 30 Janvier 2026

Pour Coopétoile
Alice CIBOIS
Présidente

Pour Haute-Savoie HABITAT
Pierre-Yves Antras
Directeur général

Office Public de l'Habitat de la Haute-Savoie
Haute-Savoie HABITAT