Envoyé en préfecture le 29/10/2026
Reçu en préfecture le 29/10/2026
Publié le 29/10/2026
ID : 074-200011773-20260616-BC_2026_075B-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 : 09/06/2026

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 29/10/2026
Reçu en préfecture le 29/10/2026
Publié le 29/10/2026
ID : 074-200011773-20260616-BC_2026_075B-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 +1.11% 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 + 1.11 % ;
- 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 + 1.11 % ;
- 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 29/10/2026
Reçu en préfecture le 29/10/2026
Publié le 29/10/2026
ID : 074-200011773-20260616-BC_2026_075B-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 29/10/2026
Reçu en préfecture le 29/10/2026
Publié le 29/10/2026
ID : 074-200011773-20260616-BC_2026_075B-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 : 22/10/2026
Qualité : Agglo - DGS

Signé électroniquement par : Antoine BLOUIN
Date de signature : 23/10/2026
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.