Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261113-DEL_086_2026-DE

Ambilly
UN PONT ENTRE NOUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 05 juin 2026

Nombre de conseillers en exercice : 29 **Présents : 21** **Votants : 29**	Délibération modificative pour erreur matérielle **N°086/2026** Garantie d'emprunt destinée à financer la construction de 7 logements PLS de l'opération d'habitat coopératif Coop Étoile au sein de la ZAC ÉTOILE (lot C9)

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,

Le vendredi 05 juin,
Le Conseil Municipal de la Commune d'Ambilly dûment convoqué s'est réuni en séance publique à 18h00, salle du Conseil Angel ERBEIA au Clos BABUTY, sous la présidence de Monsieur Cristian GUERET, Maire.

Date de la convocation : 29 mai 2026

ETAIENT PRESENTS :
M. Cristian GUERET, Mme Carole DARCY, M. Bruno IUORIO JEANNOLLE, Mme Evelyne PUGIN, M. Jean-Marc BOISSON, M. Philippe LECOMTE, Mme Micheline BATAILLEY, M. Thierry BOUVET, Mme Angélique MOGUET DE GIOVANI, Mme Nathalie GRIGNON BAUER, M. Fabio CAMELI, Mme Lucie MARET, M. Damien LAVILLAT, M. Denis LAVILLAT, M. Benjamin VIEU, M. Jean-Michel BENED, Mme Maryvonne REY, Mme Geneviève GIACONE, M. Abdelkrim MIHOUBI, Mme Bertilla MADDALOZZO, M. Yasin SEN

ETAIENT ABSENTS :
Mme Catherine GAMBERONI représentée par M. Cristian GUERET par pouvoir en date du 26/05/2026
M. Laurent BLANOT représenté par Mme Geneviève GIACONE par pouvoir en date du 31/05/2026
Mme Béatrice DUPOUY représentée par Mme Nathalie GRIGNON BAUER par pouvoir en date du 01/06/2026
M. Frédéric FOREST représenté par M. Philippe LECOMTE par pouvoir en date du 02/06/2026
Mme Elisa MENARD représentée par Mme Carole DARCY par pouvoir en date du 02/06/2026
M. Alexis POITEVIN représenté par M. Jean-Marc BOISSON par pouvoir en date du 02/06/2026
Mme Elisabeth PRIANO représentée par Mme Evelyne PUGIN par pouvoir en date du 02/06/2026
M. Guillaume MATHELIER représenté par M. Abdelkrim MIHOUBI par pouvoir en date du 05/06/2026

Micheline BATAILLEY a été élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261113-DEL_086_2026-DE

Finances N°086/2026 : Garantie d'emprunt destinée à financer la construction de 7 logements PLS de l'opération d'habitat coopératif Coop Étoile au sein de la ZAC ÉTOILE (lot C9)

Madame Evelyne PUGIN, 3ème adjointe au Maire, expose :

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 Coop Étoile lauréat de l'appel à projet lancé par Annemasse agglo ;

Vu la délibération n°101/2025 du Conseil municipal en date du 11 décembre 2025 relative à la validation du principe d'octroyer la garantie d'emprunt à hauteur de 50% des deux prêts PLS de l'opération Coop Étoile ;

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

Par délibération du bureau communautaire BC_2026_0017 en date du 24 février 2026, Annemasse Agglo s'est engagée à garantir, à hauteur de 50%, les deux prêts dédiés au financement des 7 logements PLS de l'opération Coop Étoile, contractés auprès de la Caisse d'Epargne ;

Par délibération n°008/2026 du Conseil municipal en date du 26 février 2026, la commune d'Ambilly s'est engagée à garantir, à hauteur de 50%, les deux prêts dédiés au financement des 7 logements PLS de l'opération Coop Étoile contractés auprès de la Caisse d'Epargne.

La Caisse d'Epargne demande la correction des deux erreurs suivantes :

- 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)
- Le taux d'intérêt (taux du livret A +1.11% et non 0.7%).

Contexte et genèse du projet

Le projet Coop Étoile 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.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261113-DEL_086_2026-DE

La démarche d'appel à projet lancée en 2019 a permis de sélectionner le groupe Coop Étoile, 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. Coop Étoile 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. Coop Étoile 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 la Commune d'Ambilly

Il est donc proposé que la commune d'Ambilly 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 Coop Étoile auprès de la Caisse d'Epargne.

La garantie de la commune d'Ambilly est accordée pour la durée totale des deux prêts dans les conditions suivantes :

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261113-DEL_086_2026-DE

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

Soit une garantie accordée sur un montant total de 974 791.50 € par la commune d'Ambilly.

Spécificités juridiques et financières

Coop Étoile 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 Coop Étoile, cette particularité doit être prise en compte par les collectivités.

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 Coop Étoile.
Cette clause constitue une sécurité supplémentaire pour les collectivités 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 Coop Étoile (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 est une condition préalable à l'octroi des garanties d'emprunt par la commune d'Ambilly.
Les contrats de prêts finalisés seront transmis pour signature à la collectivité à l'issue de leur édition.

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

Dans le cas où Coop Étoile 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 :

1. Mobiliser les parts épargne des associés en situation d'impayé en les utilisant pour couvrir les dettes
2. 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
3. Emettre des actions ou des obligations afin de lever des fonds supplémentaires

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261113-DEL_086_2026-DE

4. Mobiliser la convention de rachat entre Coop Étoile 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 collectivités garantes*

Les collectivités (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 Coop Étoile, dans la limite des dispositions de l'article R431-58 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) qui dispose que la garantie PLS ne peut comporter aucune restriction ni réserve.

Vu l'exposé ci-dessus ;

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu le rapporteur,
Après en avoir délibéré,
Décide à l'unanimité :

- **DE PRONONCER** l'abrogation et le remplacement de la délibération n°008/2026 en date du 26/02/2026 ayant pour objet l'octroi des garanties d'emprunts pour le financement des 7 logements PLS de l'opération Coop Étoile, 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 974 791.50 €) ;
- **D'ACCORDER** la garantie d'emprunt selon les conditions des deux prêts PLS contracter auprès de la Caisse d'Epargne, dans la limite de 50% du montant total des prêts PLS (soit un montant garanti à hauteur de 974 791.50 €) ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les deux conventions de garantie portant sur chacun des deux prêts PLS.

****

Pièce jointe :

- Plan de financement Coop Étoile

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261113-DEL_086_2026-DE

Pour extrait conforme au registre
des délibérations du Conseil
Municipal

Ambilly, le 13 novembre 2026

Le secrétaire de séance,
Micheline BATAILLEY
7ème adjointe au Maire

Le Maire,
Cristian GUERET

Télétransmise le : 19 NOV. 2026
Publiée sur le site internet le : 19 NOV. 2026

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et, le cas échéant, de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Envoyé en préfecture le 19/11/2026
Reçu en préfecture le 19/11/2026
Publié le
ID : 074-217400084-20261113-DEL_086_2026-DE

PLAN DE FINANCEMENT

Coûts d'opération

Dépenses projet	% Global	Total HT	Total TTC varié
Charge foncière	17 %	1 041 002,91 €	1 190 959,53 €
Travaux	66 %	4 123 687,51 €	4 683 258,50 €
Honoraires professionnels	15 %	934 787,61 €	1 061 635,28 €
Frais juridiques et financiers	1 %	76 000,00 €	86 312,95 €
Total	99 %	**6 175 478,03 €**	**7 022 166,26 €**
Ratio / m2 SHAB (lgts + communs)		4 361,37 €	4 959,33 €
Coûts de préfinancement (PLS)		92 867,50 €	92 867,50 €
TOTAL Coûts d'opération		**6 268 345,53 €**	**7 115 033,76 €**
	Vérif		

Plan de financement

Provenance		Pourcentage	Montant
Apports	Fonds propres	15,8 %	1 123 007 €
	dont ALS	*0,0 %*	
	AMI	0,6 %	44 000 €
	Département & Autre	0,0 %	
	Subvention CARSAT	1,6 %	110 775 €
	otal Fonds propres + Subv	**18,0 %**	**1 277 782 €**
Prêts	Prêt PLS Bâti	24,4 %	1 737 278 €
	Prêt PLS Foncier	3,0 %	212 305 €
	Prêt PLI	24,1 %	1 712 878 €
	Prêt LIBRE	25,1 %	1 782 791 €
	CARSAT	5,5 %	392 000 €
	Autre	0,0 %	0 €
	Sous-total Prêts	**82,0 %**	**5 837 252 €**
	TOTAL Financements		**7 115 034 €**