



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **26 JUN 2023**  
Délibération n° **DEL-2023-0229**

Objet : Garantie d'emprunt accordée à la coopérative  
d'habitants Mosaicoop pour des prêts PLS

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 55  
Pouvoirs : 12  
Absents : 0  
Excusés : 19  
Pour : 67  
Contre : 0

Abstention : 0  
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**04 JUIL. 2023**

et publié le

**04 JUIL. 2023**

Secrétaire de séance :  
Coralie BOURDELAIN

Le lundi 26 juin 2023 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 20 juin 2023.

Présents : Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Roger GIRAUD, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Robert MONNET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Serge POMMELET, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Damien VYNCK

Pouvoirs : Cédric ARMANET à Cécile ROBIN, Patrick AYACHE à Annie FRAGOLA, François BERNIGAUD à Coralie BOURDELAIN, Christophe ENGRAND à Françoise MIDALI, Nelly GADEL à Youcef TABET, Philippe LORIMIER à Henri BAILE, Marie-Béatrice MATHIEU à Jean-François CLAPPAZ, Emmanuelle MOREAU à Christophe SUSZYLO, Valérie PETEX à Olivier SALVETTI, Claire QUINETTE-MOURAT à Martin GERBAUX, Annie TANI à Serge POMMELET, Laurence THERY à Claude BENOIT

**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**

Vu les articles L5111-4 et L5214-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L2252-1 à L2252-5 et D1511-30 à D1511-35 du Code général des collectivités territoriales relatifs aux garanties d'emprunt,

Vu l'article 2298 du Code civil ;

Vu la délibération n° 31 du Conseil communautaire du 23 février 2015 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° DEL-2016-0206 en date du 11 juillet 2016 relative à la procédure d'examen des garanties d'emprunt,

Vu la demande formulée par la SAS MOSAICOOP dans le cadre du financement d'un programme de construction de 11 logements PLS et de 4 logements libres,

Vu l'accord de principe de Prêt délivré par la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes,

Vu l'avis favorable de la commission des finances en date du 24 mai 2023,

Monsieur le Président rappelle le contexte de la demande d'une garantie de prêts PLS pour le projet porté par la Coopérative d'habitants Mosaicoop.

En 2017, un groupe de particuliers a souhaité répondre à un appel à projets « Habitat participatif » de la commune de Crolles, pour la construction d'un immeuble de logements dédié aux personnes seniors au sein de l'éco-quartier de Crolles.

Ainsi, un programme de 15 logements neufs, dont 4 logements en accession libre et 11 logements locatifs sociaux financés en PLS est à l'étude depuis plusieurs années, et doit prochainement entrer en phase opérationnelle. Il a fait l'objet de plusieurs échanges avec la commune de Crolles ainsi qu'avec la Communauté de communes Le Grésivaudan.

Le permis de construire a été obtenu, et purgé du recours des tiers.

Le montage s'opère par la signature d'un Contrat de Promotion Immobilière avec le bailleur social Alpes Isère Habitat.

Il est prévu un démarrage des travaux début décembre, notamment pour répondre aux contraintes posées par les organismes bancaires.

En décembre 2021, la coopérative a obtenu un agrément « PLS » des services de l'Etat, c'est-à-dire la possibilité de contracter un prêt « PLS » délivré par une banque agréée. Cette décision permet également un conventionnement à l'APL, et le statut de logement social, en logeant des personnes sous plafond de ressources, avec un loyer plafonné.

A ce jour, 12 ménages font partie du groupe d'habitants, il en reste 3 à démarcher pour la location de 3 logements à loyers PLS, dans l'attente de la livraison future du programme.

La réalisation de logements locatifs sociaux a amené la coopérative d'habitants à démarcher la Communauté de communes pour l'obtention d'une garantie des prêts spécifiques aux logements PLS qui seront réalisés dans cette opération.

A ce jour, la Communauté de communes n'attribue de garanties d'emprunt qu'aux organismes HLM ; cette demande de garantie est donc exceptionnelle et spécifique, puisqu'elle s'adresse à une coopérative d'habitants. Les 11 personnes logeant dans les logements PLS auront à la fois le statut de coopérateur, et celui de locataire d'un logement locatif social.

Il existe des risques à garantir une coopérative d'habitants. Toutefois, des réponses ont été apportées par le porteur de projet.

***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***

Concernant les éventuels risques à garantir un prêt contracté par une coopérative d'habitants, plusieurs réponses ont été apportées aux deux collectivités.

Lors du départ d'un coopérateur, le temps de trouver un nouvel habitant, la vacance est couverte par une provision pour vacance et impayés (« PVI »), qui permet chaque année de couvrir 6 mois de vacance d'un logement. Le coopérateur désireux de partir doit respecter un préavis de 1 mois, et une liste d'attente est constituée.

Dans les logements sous agrément PLS, le remplacement par des ménages sous plafond de ressources est obligatoire. Le remplacement par un habitant aux revenus plus faibles sera étudié avant son entrée dans les lieux.

Celle-ci ne sera envisageable qu'en cas d'accord de l'ensemble des coopérateurs et après étude de l'impact financier pour la coopérative.

Les Comptes Courants d'Associés (CCA) alimentés par la part épargne de la redevance ne sont remboursables que lorsque la coopérative a les moyens de le faire.

En cas d'insuffisance de la PVI pour faire face à des impayés prolongés, il sera possible d'augmenter temporairement les versements des CCA mensuels des autres coopérateurs, ou de solliciter ceux disposant d'une épargne suffisante.

Concernant les travaux de maintenance et d'entretien :

- Le bâtiment appartient à la coopérative dont les occupants sont coopérateurs et responsables statutairement de son entretien ; il sera entretenu comme s'ils en étaient propriétaires.
- Les provisions pour le « gros entretien » servent à financer les travaux d'entretien du bâtiment sans aller rechercher les financements nécessaires auprès des coopérateurs ou des banques. Leur montant annuel, à partir de la troisième année de vie de la coopérative, est d'environ 10 000 € (10 % du CA), ce qui permet d'envisager des travaux conséquents si nécessaires.
- Les charges de la maintenance sont prévues dans le montage.

En cas de changement brutal du plan de financement, plusieurs mécanismes sont à l'œuvre :

- En cas d'augmentation du taux du livret A, la coopérative prévoit un taux du livret A supérieur au taux réel afin de constituer une provision pour « variation de taux ».
- Les autres emprunts sont à taux fixes.
- Le capital social, variable, dépend des entrées/sorties. Il est prévu statutairement de ne pas rembourser les parts sociales les 5 premières années d'occupation du coopérateur sortant, pour sécuriser la coopérative. Cela lui laissera le temps de voir ses redevances « décrocher » par rapport au marché et de constituer sa liste d'attente.
- Le suivi du compte d'exploitation de la société coopérative d'habitants : Outre l'engagement de la coopérative d'habitants de transmettre son bilan comptable annuel à ses partenaires financiers, la coopérative est juridiquement tenue de faire réaliser une « révision coopérative » par un expert agréé par le Conseil Supérieur de la Coopération, et ce tous les 5 ans. Cette révision permet d'avoir une analyse extérieure du fonctionnement coopératif de la société (gouvernance), ainsi que du suivi financier. Le réviseur peut mettre en demeure la société coopérative de remédier à certains points non conformes, et en référer au Conseil Supérieur de la Coopération si celle-ci ne réagit pas à cette mise en demeure.

**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**

En cas d'échec de la coopérative et de situation extrême, l'immeuble peut être vendu. La coopérative a établi une convention partenariale avec Alpes Isère Habitat, afin que ce bailleur social procède à un rachat de logements en cas de défaillance.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Dépenses HT		Recettes HT	
Construction PLS	2 302 560 €	Prêts PLS	1 870 755 €
		Prêts CARSAT	431 805 €
Construction libre	1 106 190 €	Prêts CARSAT	59 190 €
		Prêt libre	90 000 €
		Parts sociales	957 000 €
<b>Total</b>	<b>3 408 750 €</b>	<b>Total</b>	<b>3 408 750 €</b>

En conséquence, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- **D'accorder la garantie à 50 % aux emprunts ci-dessous, souscrits par la SAS MOSAICOOP (les 50 % restants étant à garantir par la commune de Crolles), et de l'autoriser à signer le contrat de prêt délivré par le prêteur :**

Etablissement bancaire	Caisse d'Epargne Rhône-Alpes Tour Incity, 116 Cours Lafayette, 69003 Lyon	
Objet	Financement d'un programme de construction de 11 logements PLS et de 4 logements en accession libre	
	PLS bâti	PLS foncier
Montant souscrit	1 424 400 €	446 400 €
Montant garanti (50%)	712 200 €	223 200 €
Durée	40 ans	50 ans
Taux	Livret A + 1.11%	
Périodicité	Mensuel	
Frais de dossier	7 689 €	

- **De conditionner sa future garantie à la poursuite du partenariat entre la coopérative d'habitants et Alpes Isère Habitat sur la durée du prêt PLS, notamment pour :**
  - \* proposer une solution de relogement dans le parc HLM aux locataires des PLS qui se retrouveraient en difficulté financière pour assumer leur redevance,
  - \* accompagner la coopérative HLM dans la recherche de nouveaux candidats pour éviter des vacances de logements trop longues,
  - \* prévoir un rachat de logements à la coopérative en cas de difficultés financières de celle-ci.
- **De l'autoriser à signer tous les documents afférents à ce dossier.**

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.*

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.  
Au registre ont signé tous les membres présents.  
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **26 JUIN 2023**

Le Président,  
Henri BAILE



**La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.**

038-200018166-20230626-DEL-2023-0229-DE



**David BILLIEMAZ**

Agence Economie Sociale et Solidaire

☎ : 0632541842

@ : [david.billiemaz@cera.caisse-epargne.fr](mailto:david.billiemaz@cera.caisse-epargne.fr)

**SAS MOSAÏCOOP**

**Chez Pascal VANAKER**

**43 allée des Romantiques**

**38100 GRENOBLE.**

**Objet : Notification d'accord de crédit professionnel**

Lyon, le 02 février 2023

Monsieur,

J'ai le plaisir de vous informer que la Caisse d'Epargne Rhône Alpes a décidé d'accorder le crédit que vous avez sollicité aux conditions suivantes :

**Objet du financement :** Construction d'un immeuble de trois étages (885 m<sup>2</sup> SH) sur la commune de Crolles (38)

**Emprunteur :** Société Coopérative par Action Simplifiée MOSAÏCOOP

**Montant :** Pour le prêt libre : 90K€ / Pour le PLS Foncier : 446,4K€ / Pour le PLS Bâti : 1424,4K€

**Durée :** Pour le prêt libre de 90 k€ durée de 240 mois,  
Pour le prêt PLS foncier de 446.4 k€ sur 50 ans.  
Pour le prêt PLS bâti de 1 424.4 k€ sur 40 ans.

**Taux d'intérêt fixe (hors assurance) :** pour le prêt libre : 3,91% / Pour les PLS taux Livret A+ 1,11%

**Périodicité :** Mensuelle

**Assurance :** Néant

**Frais de dossier :** 7689€

**Garantie(s) :**

MLT : Hypothèque 100 %

PSL : Caution commune de Crolles à 50 % + caution de la communauté de communes du Grésivaudan à 50 %

**Le présent accord est donné sous réserve de la réalisation des conditions préalables suivantes :**

La mise en place des 3 lignes est conditionnée par la présence de la garantie d'achat par ALPES ISERE HABITAT.

Obtention du prêt CARSAT

Présence de l'apport indiqué

Des cautions des collectivités remaniées sur les nouvelles durées de financement.

Je vous informe que cette offre aux conditions susvisées est valable 90 jours à compter de la date figurant en tête de la présente.

Par ailleurs, le présent accord sera caduc si l'un quelconque des éléments qui ont conduit la Caisse d'Epargne Rhône Alpes à le délivrer se révélait inexact ou venait à être modifié.

Dans l'attente de votre acceptation sur les conditions susvisées afin d'établir le contrat de crédit, je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie de recevoir, l'expression de mes salutations distinguées.

David BILLIEMAZ  
Caisse d'Épargne  
Chargé d'affaires Agence Alpes