



Direction de l'insertion et du logement social

Réunion du 26 juin 2024

Date de convocation : 13 juin 2024

Délibération N° 207

COOP HABITAT BOURGOGNE

Convention de partenariat et d'objectifs entre le Département de Saône-et-Loire et Coop Habitat Bourgogne pour soutenir son activité
Convention de Prêt Haut de Bilan

Président : M. André ACCARY

Membres présents : ACCARY André, AMIOT Catherine, AURAY Géraldine, BALLOT Alain, BARNAY Marie-Claude, BÉCOUSSE Jean-Claude, BELTJENS Colette, BERGERET Vincent, BERTHIER Pierre, BRUNET-LECHENAULT Claudette, BURDIN Raymond, CANNARD Frédéric, CANNET Claude, CANTIER Nadège, CHALUMEAU Mathilde, CHAMBRIAT Sylvie, CHENUET Carole, CLEMENT Sophie, COGNARD Jean-François, COUILLEROT Evelyne, DAMY Nathalie, DESCIEUX Jean-Christophe, DESJOURS Thierry, DESMARD Jean-Michel, DESROCHES Patrick, DUPARAY Lionel, DURAND Bernard, DUVERNOIS Michel, FONTERAY Jean-Luc, FRIZOT Marie-Thérèse, GAUDRAY Alain, GIEN Chantal, GRUET Aline, GUIGUE Jean-Vianney, HIPPOLYTE Jean-Marc, JACQUARD Sébastien, LALANNE Carine, LANOISELET Dominique, LAUBERAT Didier, LEMONON Elisabeth, LOTTE Dominique, MARTIN Sébastien, MELIN Dominique, PERRIN Viviane, PHILIBERT Alain, PLISSONNIER Florence, REYNAUD Hervé, ROBIN Christine, ROBLOT Elisabeth, VADOT Anthony, VAILLANT Françoise

Membre(s) absent(s) ou excusé(s) : BROCHOT Frédéric, CORNELOUP Josiane, COURTOIS Jean-Patrick, DESCHAMPS Amelle, DURIX Arnaud, MARTELIN Cécile, MAUNY Marie-France

Frédéric BROCHOT a donné pouvoir à Catherine AMIOT, Josiane CORNELOUP à Pierre BERTHIER, Jean-Patrick COURTOIS à Christine ROBIN, Amelle DESCHAMPS à Jean-Vianney GUIGUE (pouvoir sans effet sur cette délibération car M. GUIGUE ne peut prendre part au vote en raison de son activité professionnelle en lien avec la COOP HABITAT BOURGOGNE), Arnaud DURIX à Jean-François COGNARD, Cécile MARTELIN à Carole CHENUET, Marie-France MAUNY à Thierry DESJOURS.

Secrétaire de séance : CHALUMEAU Mathilde

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'habitat et de la construction,

Vu le rapport de M. le Président,

Après avoir recueilli l'avis de la Commission Solidarités, santé, citoyenneté, services publics et celui de la Commission finances,

Considérant que la Société coopérative immobilière de construction (SCIC) Coop Habitat Bourgogne participe et contribue à la politique solidarité du Département en matière de logement social, tant en sa qualité d'aménageur-constructeur que de maître d'ouvrage,

Considérant que des difficultés et des risques inhérents à son activité peuvent avoir un impact sur la trésorerie à court terme de la Coop Habitat Bourgogne,

Considérant la nécessité de soutenir la Coop Habitat Bourgogne afin de lui permettre de solidifier ses investissements en fonds propres, d'assurer la livraison de logements et de continuer ses projets en cours,

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité des votes exprimés :

- d'approuver la convention de partenariat et d'objectifs à intervenir entre le Département et la Coop Habitat Bourgogne pour renforcer ses investissements en fonds propres, permettre la poursuite de ses projets en cours et intégrer le capital de la SCIC à hauteur de 34 986 € correspondant à l'acquisition de 833 parts sociales à 42€/u, jointe en annexe 1,
- de désigner Mme Christine ROBIN administratrice départementale au sein du collège « Collectivités publiques »,
- d'approuver la convention financière relative à l'attribution d'une avance de trésorerie remboursable de 650 000 € constitutive d'un Prêt de haut de bilan pour la Coop Habitat Bourgogne, jointe en annexe 2,
- d'autoriser M. le Président à signer ces conventions.

Quitte la salle lors des débats et du vote : Mme ROBIN Christine, élue proposée pour représenter le Département au collège des « Collectivités publiques » au sein du Conseil d'administration de COOP HABITAT BOURGOGNE.

En raison de ses activités professionnelles en lien avec la COOP HABITAT BOURGOGNE, M. GUIGUE Jean-Vianney quitte la salle lors des débats et du vote et ne prend ainsi pas part au vote.

Les crédits sont proposés au vote de la décision modificative n°1, sur le programme « Habitat » l'opération « Soutien à l'accession à la propriété », l'article 2748.

Le Président,
ANDRE ACCARY

Exécutoire de plein droit

Transmission en Préfecture le

Publié ou Notifié le

Affiché le

08/07/2024

09/07/2024



DIRECTION DE L'INSERTION PAR L'EMPLOI ET LE LOGEMENT
Service Logement

Convention de partenariat et d'objectifs

Entre,

Le Département de Saône-et-Loire,

représenté par son Président, dûment habilité aux fins des présentes, par délibération du Conseil Départemental du 26 juin 2024,

Dénommé ci-après « le Département »,
d'une part

Et,

La Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM Coop Habitat Bourgogne,

ayant son siège social 69 Avenue Boucicaut 71100 Chalon-sur-Saône, représentée par son Directeur général, dûment habilité aux fins de la présente,

Dénommée ci-après « la Coop Habitat Bourgogne »,

d'autre part

Préambule

La Coop Habitat Bourgogne est une société coopérative d'intérêt collectif HLM (SCIC), aménageur constructeur sur le territoire de Saône-et-Loire. Elle a été créée en 1951. Son capital est détenu par ses membres sous formes de parts sociales.

Sa mission d'intérêt général, qualifiée au-delà de son statut par l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), attribué par le Préfet du Département, est de proposer du logement social abordable et de qualité au service du plus grand nombre. Elle joue un rôle crucial dans la dynamisation du territoire.

La Coop Habitat Bourgogne est spécialiste de l'accession sociale, notamment en Prêt social location-accession (PSLA) et en Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). A cette activité de promoteur s'ajoute l'activité de lotisseur et la réhabilitation d'immeubles anciens.

L'objectif de la coopérative est de produire et livrer entre 30 à 40 logements par an (90% de la production étant faite en accession VEFA directe).

Le besoin de logements en Saône-et-Loire doit répondre à plusieurs problématiques



démographiques notamment à l'éclatement des ménages, à l'arrivée de nouveaux emplois, aux nouveaux besoins d'une population vieillissante...

L'offre actuelle de logements sur le territoire n'est pas en phase avec cette réalité. En moyenne, 50 % des logements ont plus de 50 ans et 77% ont plus de 30 ans. On constate ainsi une typologie non adaptée et la localisation n'est pas en adéquation avec les besoins.

La réponse à ces enjeux passe par la réhabilitation de logements anciens, par la construction de la ville sur la ville afin de créer une offre de logements neufs en cohérence avec l'évolution de notre société (démolition de friches commerciales, bureaux et vieux immeubles d'habitation bien localisés), et par l'aménagement de zone de vie ciblées, réfléchies par les élus au travers des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des Plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux.

La Coop Habitat Bourgogne porte actuellement des projets en ce sens sur les communes de Gueugnon, Chalon-sur-Saône, Mâcon, Châtenoy-le-Royal, Montceau-les-Mines, Saint Rémy, Paray-le-Monial soit plus de 150 logements, et plusieurs autres opérations d'aménagement en cohérence avec les demandes des élus locaux et leur PLUi.

La coopérative fait actuellement face à une réalité complexe qui allie augmentation des coûts de construction à une difficulté d'accès aux prêts et une surenchère réglementaire. Elle doit ainsi faire face à une augmentation mécanique de ses besoins en fonds propres de 22%.

En conséquence, la Coop Habitat Bourgogne est confrontée à une surconsommation de ses fonds propres sur les opérations futures et à un enrayage du développement linéaire au profit d'un développement cyclique sur des périodes de 2 à 3 ans au détriment de nos concitoyens, des entreprises et des collectivités.

Ces difficultés financières auront un impact sur la trésorerie de la coopérative menaçant la continuité des opérations à court terme. En tant qu'acteur majeur du logement social dans le département de Saône et Loire, un soutien financier immédiat lui permettra de continuer les projets en cours, d'assurer la livraison des logements prévus et de ne pas licencier de personnel.

En vertu de ce qui précède, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet et durée de la convention

La présente convention a pour objet de formaliser le soutien apporté par le Département au renfort de l'activité de Coop Habitat Bourgogne.

La présente convention prend effet à compter du 1^{er} juillet 2024 pour une durée de 3 ans soit jusqu'au 31 juillet 2027.

Article 2 – Engagements des parties

2.1 Engagements du Département

Pour faire permettre à Coop Habitat Bourgogne de consolider ses capacités d'investissements et pérenniser son rythme de production dans le temps, le Département accompagne la coopérative en :



DIRECTION DE L'INSERTION PAR L'EMPLOI ET LE LOGEMENT
Service Logement

- octroyant une avance remboursable constitutive d'un Prêt haut de bilan (PHB) de 650 000 € qui permettra de renforcer ses investissements en fonds propres. Ce prêt sera remboursable sur 3 ans à compter du 1er janvier 2028,

- intégrant la SCIC comme sociétaire à hauteur de 34 986 € de son capital, correspondant à l'acquisition de 833 parts sociales à 42 €/u et bénéficiera d'un administrateur départemental au sein du collège « Collectivités publiques ».

2.2 Engagements de la Coop Habitat Bourgogne

En contrepartie, la Coop Habitat Bourgogne accepte de s'inscrire dans une synergie de développement avec Demeures Access de sorte que les champs d'expertise des deux SCIC à savoir Demeures Access pour les logements en PSLA et Coop Habitat Bourgogne en accession VEFA directe et aménagement s'additionnent et se complètent au bénéfice du territoire départemental et de ses habitants.

Article 3 - Partage et confidentialité des informations

3-1 - Partage d'informations

Conformément à l'article L1611-4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), chaque année, la Coop Habitat Bourgogne adresse une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé, dès leur adoption par le Conseil d'administration, ainsi que les indicateurs visés à l'article 8, et toute modification apportée au plan de programmation patrimonial.

Le bénéficiaire s'engage à informer le Département de tous les événements susceptibles de modifier sa situation économique, financière et juridique ou de porter atteinte à la bonne réalisation des objectifs et actions inscrits dans la présente convention. Il s'engage à produire au Département toute pièce ou information permettant d'évaluer et d'apprécier la qualité des actions réalisées.

En cas de modification des conditions d'exécution et de retard pris pour une raison quelconque dans l'exécution de la présente convention par le bénéficiaire, celui-ci doit en informer le Département sans délai par lettre Recommandée avec accusé de réception (RAR).

3-2 Confidentialité

Les parties conviennent que les informations, supports et documents transmis par la Coop Habitat Bourgogne sont strictement couverts par le secret professionnel. Il en va de même pour toutes les données dont le Département prend connaissance à l'occasion de l'exécution des présentes. Le Département s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations, et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

Article 4 – Communication

Par la présente convention, l'organisme s'engage à :

- rendre lisible l'engagement du Département sur le soutien apporté aux actions réalisées, utilisant à cet effet les supports qui lui seront proposés ;



- apposer le logo du Département de Saône-et-Loire sur tout support de communication en lien avec les actions soutenues.

Article 5 - Contrôle

L'organisme s'engage à faciliter le contrôle, par le Département, de la réalisation des actions.

Des agents de la collectivité ou des personnes mandatées à cet effet par le Département pourront, à tout moment exercer un contrôle sur pièces et sur place.

Dans le cas où ces contrôles feraient apparaître que tout ou partie des contrats alloués n'ont pas été utilisés, ou l'ont été à d'autres fins que celles initialement prévues, le Département sera en droit de réclamer le remboursement des sommes indument perçues.

Article 6 - Evaluation et suivi d'activité

L'exécution de la présente convention sera évaluée selon les modalités suivantes :

- échange semestriel sur l'analyse de la situation financière de la Coop Habitat Bourgogne,
- bilan annuel et financier et compte de résultats validés par le Commissaire aux comptes, ainsi que la balance des comptes de l'exercice écoulé,
- bilan global au terme de la convention.

Article 7 - Modification

Tout nouveau champ de coopération entre les parties, non spécifié par les présentes, peut faire l'objet d'un avenant. Ces modifications seront considérées comme étant des modalités complémentaires de la présente convention et en feront partie intégrante.

Article 8 - Résiliation

La présente convention peut être résiliée pour des motifs d'intérêt général par les deux parties par lettre RAR, avec préavis de 3 mois, t en particulier à l'initiative du Département en cas de non observation des engagements de l'article 2.2.

Article 9 - Election de domicile – Attribution de juridiction

Pour l'exécution de la présente, les parties déclarent élire domicile au Département. Toute contestation ou litige pouvant survenir seront soumis à la juridiction compétente selon les règles applicables en la matière.



DIRECTION DE L'INSERTION PAR L'EMPLOI ET LE LOGEMENT
Service Logement

Fait à Mâcon, le

En 2 exemplaires,

Pour le Département de Saône-et-Loire,

Le Président,

André ACCARY

Pour la Coop Habitat Bourgogne,

Le Directeur général,

Cyril LAGARDE



DIRECTION DE L'INSERTION PAR L'EMPLOI ET LE LOGEMENT
Service Logement

CONVENTION FINANCIERE RELATIVE AU VERSEMENT D'UNE AVANCE DE TRESORERIE REMBOURSABLE CONSTITUTIVE D'UN PRET DE HAUT DE BILAN

Entre

Le Département de Saône-et-Loire, représenté par son Président, Monsieur André ACCARY, dûment habilité par délibération du Conseil départemental du 26 Juin 2024,
et

La Société anonyme coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Coop Habitat Bourgogne, située 69 Avenue Boucicaut à Chalon sur Saône (71100), représentée par son Directeur général en exercice, Monsieur Cyril LAGARDE, dûment habilité, en date du 1^{er} octobre 2021.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : objet de la présente convention

La présente convention a pour objet de fixer les conditions d'octroi d'une avance remboursable et non rémunérée à la Coop Habitat Bourgogne, constitutive d'un prêt de haut de bilan nécessaire à la sécurisation de sa situation financière et la poursuite des projets en cours, dans les conditions précisées ci-après.

La Coop Habitat Bourgogne s'engage, en contrepartie de l'avance qui lui est versée par le Département, à ne pas utiliser les fonds à d'autres fins que celles pour lesquelles ils lui ont été attribués.

Le Département pourra procéder à tout contrôle, investigation et audit, qu'il jugera utile, tant directement que par des personnes dûment mandatées pour s'assurer du respect des obligations définies par la présente convention dans un délai de deux ans après l'échéance de la présente convention.

Article 2 : Engagement de coopération entre les parties

2.1 Engagements du Département

Pour faire permettre à Coop Habitat Bourgogne de solidifier ses capacités d'investissements et pérenniser son rythme de production dans le temps, le Département accompagne la coopérative en

- octroyant une avance remboursable constitutive d'un Prêt haut de bilan (PHB) de 650 000 € qui permettra de renforcer ses investissements en fonds propres. Ce prêt sera remboursable sur 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2028,
- intégrant la SCIC comme sociétaire à hauteur de 34 986 € de son capital, correspondant à l'acquisition de 833 parts sociales à 42 €/u et bénéficiera d'un administrateur départemental au sein du collège « Collectivités publiques ».

2.2 Engagements de la Coop Habitat Bourgogne

En contrepartie, la Coop Habitat Bourgogne accepte de s'inscrire dans une synergie de développement avec Demeures Access de sorte que les champs d'expertise des deux SCIC à savoir



Demeures Access pour les logements en PSLA et Coop Habitat Bourgogne en accession VEFA directe et aménagement s'additionnent et se complètent au bénéfice du territoire départemental et de ses habitants.

Article 3 : montant et modalités de versement des avances

Le Département accorde un prêt de haut de bilan de 650 000 € qui lui permettra de renforcer les investissements en fonds propres nécessaires aux projets qui doivent voir le jour en 2025 et plus, et solidifier ses capacités d'investissements.

Celle-ci sera versée en une fois après adoption de la présente convention par l'assemblée délibérante sur le compte bancaire suivant :

XXXXXXXXX
XXXXXXXXX

Article 4 : remboursement de l'avance

La Coop Habitat Bourgogne s'engage à rembourser le Département au terme d'une période de 3 ans, soit à partir du 1^{er} janvier 2028 et jusqu' au 31 décembre 2030 à raison de :

2028	2029	2030	TOTAL
216 667 €	216 667 €	216 666 €	650 000 €

Un appel de fonds sera émis par le Département et adressé à la Coop Habitat Bourgogne chaque année à partir du 1^{er} janvier 2028.

Si la situation financière de la Coop Habitat Bourgogne le permet, elle pourra, à son initiative, effectuer des remboursements partiels ou totaux, avant ces échéances, en informant le Département au préalable.

En cas de résiliation de la convention de partenariat et d'objectifs signées entre les deux parties ou en cas de non observation par la Coop Habitat Bourgogne des engagements de l'article 2 de la présente convention, la Coop Habitat Bourgogne s'engage à rembourser par anticipation, le montant des sommes restant dues au titre de ce prêt de haut de bilan.

Article 5 : durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa notification aux parties et jusqu'à remboursement complet des avances de trésorerie au 31 décembre 2030.

Article 6 : domiciliation des parties

Pour l'exécution de la présente convention, les parties déclarent élire domicile au siège du Département.

Toutes contestations ou litiges pouvant survenir seront soumis à la juridiction compétente selon les règles applicables en la matière.



DIRECTION DE L'INSERTION PAR L'EMPLOI ET LE LOGEMENT
Service Logement

Fait à Mâcon, le

La convention est établie en deux exemplaires originaux.

Pour le Département de Saône-et-Loire

Le Président,
André ACCARY

Pour la Coop Habitat Bourgogne,

Le Directeur général,
Cyril LAGARDE

