



**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL « EST ENSEMBLE »**

**PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU DE TERRITOIRE DÉLIBÉRATIF**

**Séance du 6 novembre 2024**

Le Bureau de Territoire, légalement convoqué le 31 octobre 2024, s'est réuni à l'Hôtel de Territoire, 100 avenue Gaston Roussel à Romainville (93230) sous la présidence de Monsieur Patrice BESSAC

La séance est ouverte à 10h19

Etaient présents :

M. Lionel BENHAROUS, Mme Alexie LORCA, M. Patrice BESSAC, M. Laurent BARON, Mme Christine FAVE, M. Richard GALERA, Mme Anne-Marie HEUGAS, M. AbdelKrim KARMAOUI, M. Patrick LASCOUX, Mme Julie LEFEBVRE, M. José MOURY, M. Jean-Claude OLIVA, Mme Nathalie BERLU, Mme Samia SEHOUANE, M. Olivier SARRABEYROUSE, Mme Mirjam RUDIN.

Formant la majorité des membres en exercice,

Etaient absents excusés :

M.Smaïla CAMARA, MmeChristelle LE GOUALLEC, M.Abdel-Madjid SADI, M.François DECHY, M.Bertrand KERN, M.Stephen HERVE, M.Tony DI MARTINO.

Le procès-verbal des délibérations du Bureau de Territoire du 16 octobre 2024 est adopté à l'unanimité.

**BT2024-11-06-1**

**Objet : Garantie d'emprunt CFFL**

**LE BUREAU DE TERRITOIRE DÉLIBÉRATIF,**

**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

**VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L5219-1, L5219-2 et L5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

**VU** le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Romainville ;

**VU** l'arrêté n°2018-0827 du 11 avril 2018 fixant les statuts de l'Etablissement public territorial Est Ensemble

**VU** l'article L.2252-1 du CGCT relatif aux garanties d'emprunt



VU la délibération n°2020-09-29-03 du 29 septembre 2020 du Conseil de territoire portant délégation de compétence au Bureau de territoire pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels figure l'octroi de garantie d'emprunt ;

VU la délibération n° CT2023-11-28-16 portant sur le transfert des contrats d'emprunt à la Régie publique de l'eau et de l'assainissement

**CONSIDERANT** que la garantie d'emprunt de l'Etablissement public territorial Est Ensemble à hauteur de 100 % du montant des prêts est une condition nécessaire au transfert des contrats de prêt n°MIN507512EUR (initialement numéroté MIN240459EUR) et MPH507513EUR (initialement numéroté MPH267576EUR) de la Caisse Française de Financement Local à la Régie Publique de l'eau et de l'assainissement Est Ensemble ;

**CONSIDERANT** que les garanties d'emprunt accordées au bénéfice de personnes morales de droit public ne sont soumises à aucune disposition particulière ;

## APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité

Pour : 16

### Article 1 : Accord du garant

**EST ENSEMBLE** (ci-après « **le Garant** »), ayant connaissance des stipulations des contrats de prêt n°MIN507512EUR (initialement numéroté MIN240459EUR) et MPH507513EUR (initialement numéroté MPH267576EUR) (ci-après les « **Contrats de Prêt** ») et après en avoir délibéré, accorde sa garantie à la Caisse Française de Financement Local (ci-après « **Caffil** » ou « **le Prêteur** »), avec renonciation au bénéfice de discussion et de division pour le remboursement de toute somme due par **la Régie Publique de l'eau et de l'assainissement Est Ensemble** (SIRET 923 228 183) (ci-après « **l'Emprunteur** ») en principal à hauteur de 100% (quotité garantie), augmenté dans la même proportion des intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rompus, frais et accessoires au titre du Contrat de Prêt dont les principales caractéristiques sont définies à l'article 2, et ce pour toutes les échéances en amortissement et intérêts dues.

Le Garant renonce également :

- à exercer toute action, tout recours (y compris en vertu de l'article 2308 du Code civil) et tout droit (y compris de subrogation conventionnelle ou légale) qu'il pourrait avoir au titre de la présente garantie à l'encontre de l'Emprunteur, avant d'avoir lui-même intégralement payé et/ou remboursé à Caffil la totalité des sommes dues au titre du prêt garanti et (ii) à se prévaloir du bénéfice de tout droit, garantie ou sûreté consentie par toute personne au bénéfice de Caffil au titre du prêt garanti ; et
- au bénéfice de l'article 2320 alinéa 2 du Code civil et s'engage en conséquence, en cas de prorogation du terme du prêt garanti accordée par Caffil, à ne pas poursuivre l'Emprunteur, ni solliciter la constitution d'une sûreté judiciaire sur tout bien de l'Emprunteur à hauteur des sommes garanties sans le consentement de Caffil.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, les contrats d'emprunts affectés à l'exercice des compétences eau et assainissement sont transférés à la Régie Publique de l'eau et de l'assainissement.

### Article 2 : Principales caractéristiques des contrats de prêt, objet de la garantie

<b>Numérotation du contrat :</b>	MIN507512EUR (initialement numéroté MIN240459EUR) Emprunt souscrit par <b>la ville de Pantin</b>
----------------------------------	---



<b>Prêteur :</b>	Caisse Française de Financement Local
<b>Emprunteur :</b>	<b>Régie publique de l'eau et de l'assainissement Est Ensemble</b>
<b>Score Gissler :</b>	1A
<b>Montant initial du contrat de prêt :</b>	5 000 000,00 euros
<b>Durée initiale du contrat de prêt :</b>	20 ans et 4 mois
<b>Date de maturité du contrat de prêt :</b>	01/10/2026
<b>Objet du prêt :</b>	Financer les investissements
<b>Taux d'intérêt / Echéances d'intérêt :</b>	Taux fixe de 4,14 % Périodicité : Trimestrielle
<b>Echéances d'amortissement :</b>	Périodicité : Trimestrielle Mode d'amortissement : Linéaire
<b>Remboursement anticipé :</b>	Cf. article 15 du Contrat de Prêt

<b>Numérotation du contrat :</b>	MPH507513EUR (initialement numéroté MPH267576EUR) Emprunt souscrit par <b>la ville de Romainville</b>
<b>Prêteur :</b>	Caisse Française de Financement Local
<b>Emprunteur :</b>	<b>Régie publique de l'eau et de l'assainissement Est Ensemble</b>
<b>Score Gissler :</b>	1A
<b>Montant initial du contrat de prêt :</b>	1 933 226,00 euros
<b>Durée initiale du contrat de prêt :</b>	30 ans
<b>Date de maturité du contrat de prêt :</b>	01/12/2039
<b>Objet du prêt :</b>	Financer les investissements
<b>Taux d'intérêt / Echéances d'intérêt :</b>	Taux fixe de 3,14 % Périodicité : Trimestrielle
<b>Echéances d'amortissement :</b>	Périodicité : Trimestrielle Mode d'amortissement : Linéaire
<b>Remboursement anticipé :</b>	Cf. article 11 du Contrat de Prêt

La garantie d'emprunt entre en vigueur à la date où la délibération sera exécutoire, soit le 6 novembre 2024. Ainsi, pour le prêt MIN507512EUR dont la prochaine échéance est fixée au 1er janvier 2025, le capital restant dû garanti s'élève à 50 000€. Pour le prêt MPH507513EUR dont la prochaine échéance est fixée au 1er décembre 2024, le capital restant dû garanti s'élève à 982 723,02 €.



### **Article 3 : Déclarations du garant**

Le Garant déclare que son engagement de caution est accordé en conformité avec les dispositions du Code général des collectivités territoriales et respecte notamment les règles prudentielles visant à limiter les risques (plafond de garantie, division des risques et partage des risques).

Le Garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement de caution tel que décrit aux présentes, en ce compris renoncer à tout bénéfice de discussion et de division.

### **Article 4 : Appel de la garantie**

Au cas où l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes les sommes exigibles dues par lui en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rompus, frais et accessoires, le Garant s'engage irrévocablement et inconditionnellement à en effectuer le paiement en son lieu et place à première demande du Prêteur adressée par lettre missive dans la limite de la quotité garantie.

En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée de l'emprunt, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour couvrir les charges de l'emprunt et ainsi assurer le paiement de toutes sommes dues au titre du cautionnement.

### **Article 5 : Bénéfice du cautionnement**

Le Garant accepte expressément, et sans qu'il ne soit besoin d'une quelconque notification, de maintenir sa garantie en cas de fusion, scission, apport partiel d'actifs (ou toute autre opération ayant un effet similaire) de Caffil avec toute autre personne morale même si cela implique une modification de la forme juridique de l'une quelconque de ces entités ou la création d'une personne morale nouvelle.

Le cautionnement bénéficie à Caffil, ainsi qu'à tous ses éventuels cessionnaire, subrogés, successeurs ou ayants-cause. Tout bénéficiaire d'une cession ou d'un transfert de tout ou partie des droits et/ou obligations de Caffil au titre du prêt bénéficiera de plein droit du cautionnement en lieu et place de Caffil, ce que le Garant reconnaît et accepte expressément sans qu'il ne soit besoin d'une quelconque notification.

Dans l'hypothèse d'un transfert par voie de novation à un tiers de tout ou partie des droits et obligations de Caffil au titre du contrat de prêt, le Garant accepte expressément que le bénéfice du cautionnement soit de plein droit transmis au nouveau créancier et maintenu à son profit sans qu'il ne soit besoin d'une quelconque notification.

### **Article 6 : Durée**

La présente garantie est accordée pour la durée du prêt garanti, jusqu'au complet remboursement de toutes sommes dues et/ou encourues par l'Emprunteur au titre du prêt garanti.

### **Article 7 : Publication de la garantie**

Le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L.2131-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et à en justifier auprès de Caffil.

### **Article 8 : Étendue des pouvoirs du signataire**

Le représentant légal du Garant est autorisé à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt décrit ci-dessus.



**BT2024-11-06-2**

**Objet : Garantie d'emprunt SOREQA - Emprunt Crédit Coopératif 9,5 M€ pour la ZAC Fraternité à Montreuil**

## **LE BUREAU DE TERRITOIRE DÉLIBÉRATIF,**

**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

**VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L5219-1, L5219-2 et L5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

**VU** l'article L 5111-4 et les articles L 5215-1, L 5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

**VU** l'article 2288 du Code civil ;

**VU** le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Romainville

**VU** l'arrêté n°2018-0827 du 11 avril 2018 fixant les statuts de l'Etablissement public territorial Est Ensemble

**VU** les compétences soumises à la définition d'un intérêt métropolitain mais non reconnues comme telles parmi lesquelles la création et la réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, les actions de restructuration urbaine d'intérêt métropolitain et la constitution de réserves foncières d'intérêt métropolitain ;

**VU** la délibération du Conseil communautaire n°2015-12-15-24 portant modification de l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat ;

**VU** la délibération du Conseil communautaire n°2012\_12\_11\_14 définissant les modalités financières et patrimoniales des transferts des ZAC et opérations d'aménagement ;

**VU** la délibération du Conseil communautaire n°2012\_05\_22\_1 portant participation d'Est-Ensemble au capital de la société publique locale d'aménagement SOREQA (Société de Requalification des Quartiers Anciens) ;

**VU** la délibération du Conseil communautaire n°2014\_02\_11\_32 approuvant le Traité de concession d'aménagement entre Est-Ensemble et la SOREQA pour le PNRQAD à réaliser dans le périmètre de la ZAC Fraternité ;

**VU** la délibération du Conseil de Territoire n°2023\_02\_07\_12 approuvant l'avenant n°6 au traité de concession ;

**VU** la délibération du Conseil de Territoire n°2024\_02\_06\_07 approuvant l'avenant n°7 au traité de concession ;

**VU** la délibération n°2020-09-29-03 du 29 septembre 2020 du Conseil de territoire portant délégation de compétence au Bureau de territoire pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels figure l'octroi de garantie d'emprunt ;

**VU** l'offre de financement en annexe signée entre la SOREQA ci-après l'emprunteur, et La Crédit Coopératif

**CONSIDERANT** l'Offre de financement d'un montant de 9 500 000 €, émise par le Crédit Coopératif (ci-après « le Bénéficiaire ») et acceptée par la Soreqa (ci-après « l'Emprunteur ») pour les besoins de financement de l'opération d'aménagement de la « ZAC Fraternité » dans le cadre d'une concession d'aménagement, pour laquelle l'EPT Est Ensemble (ci-après « le Garant ») décide d'apporter son cautionnement (ci-après « la Garantie ») dans les termes et conditions fixées ci-dessous ;

**CONSIDERANT** qu'après garantie de ces emprunts les ratios légaux de plafonnement, de division et de partage du risque dits « ratios Galland » demeureront respectés pour 2024 et les années à venir ;

## **APRES EN AVOIR DELIBERE**

A l'unanimité

Pour : 16



**DIT** que La banque Crédit Coopératif, propose à la SOCIETE DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS « SOREQA » un emprunt présentant les caractéristiques suivantes :

Objet : Financement d'une partie des acquisitions foncières et des travaux de requalification d'immeubles dégradés sur le quartier ZAC Fraternité à Montreuil (93)

Montant : 9 500 000 €

Durée : 47 mois maximum

Frais de dossier: 10 000€

**Phase de préfinancement :**

Durée : 24 mois maximum

Conditions financières : 2,91%

Commission d'engagement et de non-utilisation : Néant

**Phase de remboursement :**

1 Durée : 23 mois

2 Taux fixe : 2.91%

3 Mode d'amortissement du capital : Amortissement « à la carte »

• 1<sup>ère</sup> échéance : €4.7 5 Mio 10/2027

• 2<sup>nd</sup> échéance : €4.75Mio 10/2028

Périodicité des échéances d'intérêts : trimestrielle

**ACCORDE**, son cautionnement avec renonciation au bénéfice de discussion pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 80% (quotité garantie) soit 7 600 000€, augmentées dans la même proportion de tous intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, au titre du projet de contrat de prêt à contracter par la SOREQA auprès du Crédit Coopératif.

**DIT** que l'offre de prêt est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

**DECLARE** que les Garanties sont accordées en conformité avec les dispositions du Code Général des collectivités territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

**RECONNAIT** être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement de caution tel que décrit aux articles précédents.

**RECONNAIT** être pleinement averti du risque de non-remboursement des Prêts par la SOREQA et des conséquences susceptibles d'en résulter sur la situation financière d'Est Ensemble.

**RECONNAIT** qu'en cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par la Soreqa, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec avis de réception, adressé par le Crédit Coopératif à Est Ensemble 90 jours après la date d'échéance concernée.



**RECONNAIT** que l'Etablissement public territorial Est Ensemble devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que la Banque ne s'adresse au préalable à l'emprunteur défaillant.

**S'ENGAGE** pendant toute la durée de l'emprunt, à respecter ses obligations budgétaires et comptables, et notamment, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre des Garanties.

**S'ENGAGE**, selon les termes et conditions de la convention de concession, notamment les clauses portant sur les engagements de subrogation, à poursuivre l'exécution des Contrats de Prêts en cas d'expiration de la Convention si les Contrats de prêts ne sont pas soldés.

**S'ENGAGE** à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L.5211-3 et suivants du Code Général des collectivités territoriales et à en justifier auprès des Banques concernées.

**AUTORISE** le Président à signer le contrat de prêt garanti auprès du Crédit Coopératif et à signer tout document afférent.

La séance est levée à 11h45, et ont signé les membres présents:

