

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL « EST ENSEMBLE »

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

Séance du 17 septembre 2025

Le Bureau de Territoire, légalement convoqué le 11 septembre 2025, 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 10h16

Etaient présents :

M. Lionel BENHAROUS, Mme Alexie LORCA, M. Patrice BESSAC, M. Smaïla CAMARA, M. Laurent BARON, 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. Abdel-Madjid SADI, M. Tony DI MARTINO, Mme Mirjam RUDIN.

Formant la majorité des membres en exercice,

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

M. GALERA (pouvoir à Mme LEFEBVRE).

Etaient absents excusés :

Mme FAVE, Mme LE GOUALLEC, M. SARRABEYROUSE, M. DECHY, M. KERN, M. HERVE.

Le procès-verbal des délibérations du Bureau de Territoire du 2 juillet 2025 est adopté à l'unanimité.

BT2025-09-17-1

Objet : Octroi d'une garantie d'emprunt à la SOREQA à hauteur de 80% pour un prêt de 7M€

LE BUREAU DE TERRITOIRE DÉLIBÉRATIF,

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

VU la loi n°88-13 du 5 janvier 1988 d'amélioration de la décentralisation (loi Galland) ;

VU l'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} janvier 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5219-2, L.5219-5 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 2305 du Code civil ;

VU les articles L 5111-4 et L 5215-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

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 d'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 n°2015-12-13-24 du 15 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Est Ensemble a déclaré d'intérêt communautaire le Dispositif intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne au titre de la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat ;

VU la délibération n°2015-12-13-25 du 15 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Est Ensemble a approuvé le trait de concession d'aménagement du Dispositif intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne et a désigné la SOREQA en tant que concessionnaire ;

VU les délibérations n°2016-11-29-15, n°2018-02-20-23, n°2021-09-28-35, n°2023-02-07-16 et n° 2023-11-28-22 approuvant les avenants au traité de concession du DILHI ;

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 ;

CONSIDERANT l'offre de financement en annexe signée entre la SOREQA ci-après l'emprunteur, et Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels ;

CONSIDERANT que le prêt d'un montant de 7 000 000€, émis par Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels et contracté par la SOREQA vise à couvrir les besoins de financement du dispositif de lutte contre l'habitat indigne qui lui est concédé par Est Ensemble ;

CONSIDERANT que la garantie d'emprunt de l'EPT Est Ensemble à hauteur de 80% est l'une des conditions nécessaires à la souscription du prêt par la SOREQA ;

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 2025 et les années à venir ;

CONSIDERANT que le projet de convention de garantie d'emprunt ci-annexé entre la SOREQA et l'EPT Est Ensemble permet à l'EPT Est Ensemble d'examiner périodiquement les comptes de la SOREQA afin de prévenir le risque de défaut. ;

A l'unanimité
17 voix pour

DIT que Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels consent à la SOREQA un emprunt présentant les caractéristiques suivantes :



Objet du prêt : Financement de la concession du DILHI	
Montant :	7 000 000 euros
Durée :	4 ans
Taux d'intérêt applicable :	Taux fixe 3,29%
Base de calcul des intérêts :	Exact/360
Amortissement du capital :	Amortissement linéaire
Périodicité des échéances :	Annuelle
Frais de dossier :	Non précisé
Conditions de remboursement anticipé :	Possible à chaque date d'échéance : - Sans faculté de réemprunter - Indemnité actuarielle - Préavis minimum : 1 mois - Exact/360

ACCORDE sa garantie à hauteur de 80% pour le remboursement du prêt d'un montant total de 7 000 000€ souscrit par la SOREQA auprès de Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 5 600 000€ augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

DIT que la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

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 de l'EPT 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 Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels.

RECONNAIT que l'EPT 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.

AUTORISE le Président à signer la convention de garantie d'emprunt entre la SOREQA et l'EPT Est Ensemble.



BT2025-09-17-2

Objet : Octroi d'une garantie d'emprunt à l'OPH Est Ensemble Habitat à hauteur de 100% pour un prêt de 6,8M€

LE BUREAU DE TERRITOIRE DÉLIBÉRATIF,

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

VU la loi n°88-13 du 5 janvier 1988 d'amélioration de la décentralisation (loi Galland)

VU l'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} janvier 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5219-2, L.5219-5 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 2305 du Code civil ;

VU les articles L 5111-4 et L 5215-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

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 d'Est Ensemble

VU les statuts d'Est Ensemble qui lui reconnaissent des compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat et de politique foncière ;

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°2022-05-24-02 du 24 mai 2022 du Conseil de territoire portant approbation de la fusion des OPH de Bagnole, OPH de Bobigny, Bondy Habitat et OPH Montreuillois et le changement d'appellation en « Est Ensemble Habitat » ;

VU le contrat de prêt N° 175329 en annexe signé entre OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT EST ENSEMBLE HABITAT ci-après l'emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations ;

CONSIDERANT que l'OPH Est Ensemble Habitat souhaite financer l'opération d'extension du siège social située au 51 – 63 Rue Gaston Lauriau à Montreuil ;

CONSIDERANT que pour financer cette opération, l'OPH Est Ensemble Habitat a obtenu un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 6 802 310 € (six millions huit cent deux mille trois cent dix euros) ;

CONSIDERANT que le projet de convention de garantie d'emprunt ci-annexé entre l'OPH Ensemble Habitat et l'EPT Est Ensemble permet à l'EPT Est Ensemble d'examiner périodiquement les comptes de l'OPH Est Ensemble Habitat afin de prévenir le risque de défaut ;

**A l'unanimité
17 voix pour**



DIT que la Caisse des Dépôts et Consignations consent à l'OPH Est Ensemble Habitat un emprunt présentant les caractéristiques suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PRUAM			
Enveloppe	PRU AM			
Identifiant de la Ligne du Prêt	5669742			
Montant de la Ligne du Prêt	6 802 310 €			
Commission d'instruction	4 080 €			
Pénalité de dédit	1 %			
Durée de la période	Annuelle			
Taux de période	2,3 %			
TEG de la Ligne du Prêt	2,3 %			
Phase d'amortissement				
Durée	30 ans			
Index ¹	Livret A			
Marge fixe sur index	0,6 %			
Taux d'intérêt ²	2,3 %			
Périodicité	Annuelle			
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	SR			
Taux de progressivité de l'échéance	0 %			
Mode de calcul des intérêts	Equivalent			
Base de calcul des intérêts	30 / 360			

¹ A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 1,7 % (Livret A).

² Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.

ACCORDE sa garantie à hauteur de 100,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 6 802 310,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 175329 constitué de 1 Ligne(s) du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 6 802 310,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

DIT que la garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement

DIT que le Conseil de territoire s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

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 l'OPH Est Ensemble Habitat et des conséquences susceptibles d'en résulter sur la situation financière de l'EPT Est Ensemble.

RECONNAIT qu'en cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'OPH Est Ensemble Habitat, le cautionnement pourra être mis en jeu par la Caisse des Dépôts et Consignations.

RECONNAIT que l'EPT 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.

AUTORISE le Président à signer la convention de garantie d'emprunt entre l'OPH Est Ensemble Habitat et Est Ensemble, annexée à la présente délibération.

La séance est levée à 11h15, et ont signé les membres présents.

