

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL « EST ENSEMBLE »

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

Séance du 30 novembre 2022

Le Bureau de Territoire, légalement convoqué le 24 novembre 2022, 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 10h13

Etaient présents :

M. Laurent BARON, Mme Nathalie BERLU, M. Patrice BESSAC, M. Smaïla CAMARA, Mme Christine FAVE, M. Richard GALERA, M. Stephen HERVE, Mme Anne-Marie HEUGAS, M. AbdelKrim KARMAOUI, M. Patrick LASCOUX, M. José MOURY, M. Jean-Claude OLIVA, M. Abdel-Madjid SADI, M. Olivier SARRABEYROUSE, Mme Samia SEHOUANE.

Formant la majorité des membres en exercice,

Etaient absents excusés :

Mme Nadia AZOUG, M. Lionel BENHAROUS, M. François DECHY, M. Tony DI MARTINO, M. Bertrand KERN, Mme Christelle LE GOUALLEC, Mme Julie LEFEBVRE, Mme Alexie LORCA.

Le procès-verbal des délibérations du Bureau de Territoire du 14 septembre 2022 est adopté à l'unanimité.

BT2022-11-30-1

Objet : Rectification de la délibération BT2022-07-06-3 relative à l'octroi d'une garantie d'emprunt à la SOREQA Société de requalification des quartiers anciens à hauteur de 80 % pour un emprunt d'un montant de 10 500 000 euros destinés au financement de la requalification d'immeubles dégradés sur le quartier ' 7 Arpents ' à Pantin et au Pré Saint-Gervais

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 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 le code de l'urbanisme, et ses articles L.300-1 et suivants, et notamment l'article L.300-5, et l'article L.1523-2 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 Est Ensemble

VU la délibération du Bureau de Territoire n°2022-07-06-03 en date du 06 juillet 2022 octroyant une garantie d'emprunt à la SOREQA Société de requalification des quartiers anciens à hauteur de 80 % pour un emprunt d'un montant de 10 500 000 euros destinés au financement de la requalification d'immeubles dégradés sur le quartier « 7 Arpents » à Pantin et au Pré Saint-Gervais ;

VU le contrat de Prêt du Crédit Coopératif ;

VU le projet de convention de garantie d'emprunt annexé entre SOREQA et Est Ensemble

CONSIDERANT la nécessité d'harmoniser les conditions financières de la délibération avec celles du contrat de prêt ;

CONSIDERANT que ces éléments du contrat de prêt ci-annexé entre la SOREQA et le Crédit Coopératif ne modifient pas le respect des ratios légaux de plafonnement, de division et de partage du risque dits « ratios Galland » pour l'exercice 2022 et les années à venir ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité

15 voix pour

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

Objet : Financement de la requalification d'immeubles dégradés sur le quartier « 7 Arpents » à Pantin et au Pré Saint-Gervais.

Montant : 10 500 000 euros

Durée : Le prêt est consenti pour une durée de 5 ans.

Phase de préfinancement :

- Durée : 36 mois
- Taux d'intérêts : 2%

Phase de remboursement :

- Montant : 10 500 000 euros

- Durée : 24 mois

- Maturité : La durée du prêt ne pourra pas excéder la durée du contrat de concession, soit une date d'échéance maximum fixée au 31/08/2027

- Amortissement : in Fine

- Périodicité des intérêts : Mensuelle

- Garantie : 80 % de l'Etablissement Public Territorial Est-Ensemble

- Taux d'intérêts : 2 % (fixe)

Frais de dossier : 15 000 €

Indemnité de Remboursement anticipé : Néant



DIT que le projet de contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

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 garantis auprès du CRÉDIT COOPÉRATIF et à signer la convention de garantie d'emprunt entre la SOREQA et Est Ensemble.

BT2022-11-30-2

Objet : Octroi d'une garantie d'emprunt à la SPL Ensemble à hauteur de 80% pour un emprunt d'un montant de 3 500 000 euros auprès de la Banque Arkéa destiné au financement de l'opération ZAC Gare de Pantin - 4 Chemins.

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 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 le code de l'urbanisme, et ses articles L.300-1 et suivants, et notamment l'article L.300-5, et l'article L.1523-2 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 du Conseil de Territoire n°2020_02_04_32 portant approbation du traité de concession d'aménagement et désignation de la SPL Ensemble en qualité d'aménageur de la ZAC Eco Quartier de Pantin ;

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 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 proposition de financement de la Banque Arkéa annexée adressée à la SPL Ensemble ;

CONSIDERANT que l'opération ZAC Ecoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins situé sur le territoire d'Est Ensemble s'inscrit dans le cadre des opérations d'aménagement de l'espace communautaire, qui relève de la compétence d'Est Ensemble ;

CONSIDERANT que la Banque Arkéa propose un prêt de 3 500 000 € (trois millions cinq-cents mille euros), pour lequel Est Ensemble décide d'apporter son cautionnement dans les termes et conditions fixées ci-dessous ;



CONSIDERANT que l'octroi de la garantie d'emprunt de l'Etablissement public territorial Est Ensemble à hauteur de 80 % du montant du prêt est une condition nécessaire à la souscription de ce prêt par la SPL Ensemble ;

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 2022 et les années à venir ;

CONSIDERANT que le projet de convention de garantie d'emprunt ci-annexé entre la SPL Ensemble et l'Etablissement public territorial Est Ensemble permet à ce dernier d'examiner périodiquement les comptes de la SPL Ensemble afin de prévenir le risque de défaut ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité

15 voix pour

DIT qu'Arkéa, consent à la SPL Ensemble un emprunt présentant les caractéristiques suivantes :

Objet : Financement de l'opération ZAC Ecoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins située à Pantin

Montant :	3 500 000,00 euros
Durée :	18 mois dont 12 mois de mobilisation des fonds
Commission d'engagement :	4 200 € (soit 0,12% du montant du prêt)
Amortissement :	In-Fine
Périodicité des intérêts :	Trimestrielle
Index :	Euribor 3 mois + 0,82% (<i>index flooré à 0</i>)
Base de calcul des intérêts :	30/360 jours
Versement des fonds :	Tirages doivent être au minimum de 200 000 €
Remboursement anticipé :	A chaque date d'échéance : <ul style="list-style-type: none"> - <i>Pendant la période d'amortissement : oui</i> - <i>Sans faculté de réemprunter</i> - <i>Actuarielle selon calcul convenu dans l'offre de crédit</i> Préavis : 1 mois
Conditions préalables :	-Remboursement par anticipation du prêt n°0421 275577101 de 1 000 000 € mis en place en juin 2021 sur une durée de



	24 mois (amortissement in fine du capital) -Bouclage du plan de financement : transmission de l'accord de la CEIDF pour une intervention à hauteur de 3 500 000 € sur une durée de 18 mois (amortissement in Fine du capital)
Suretés et garanties	80 % EPT Est Ensemble

ACCORDE, sa garantie à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 3 500 000,00 euros (trois millions cinq-cents mille euros) souscrit par la SPL Ensemble, ci-après l'Emprunteur auprès de la banque Arkéa.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de deux millions huit-cent mille euros (2 800 000,00 euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

DIT que de la garantie est accordée pour la durée totale du Contrat de 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 banque Arkéa, 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.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'Emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

DIT que le projet de contrat est joint 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 SPL Ensemble 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 SPL Ensemble, le cautionnement pourra être mis en jeu par la banque Arkéa.

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.

DIT que les Garanties sont conclues pour la durée des Prêts augmenté d'un délai de trois mois.

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 de la banque Arkéa et à signer la convention de garantie d'emprunt entre la SPL Ensemble et Est Ensemble.

BT2022-11-30-3

Objet : Octroi d'une garantie d'emprunt à la SPL Ensemble à hauteur de 80% pour un emprunt d'un montant de 3 500 000 euros auprès de la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France destiné au financement de l'opération ZAC Gare de Pantin - 4 Chemins à Pantin.

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 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 le code de l'urbanisme, et ses articles L.300-1 et suivants, et notamment l'article L.300-5, et l'article L.1523-2 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 du Conseil de Territoire n°2020_02_04_32 portant approbation du traité de concession d'aménagement et désignation de la SPL Ensemble en qualité d'aménageur de la ZAC Eco Quartier de Pantin ;

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 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 proposition de financement de la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France annexée adressée à la SPL Ensemble ;

CONSIDÉRANT que l'opération ZAC Ecoquartier Gare de Pantin – Quatre Chemins situé sur le territoire d'Est Ensemble s'inscrit dans le cadre des opérations d'aménagement de l'espace communautaire, qui relève de la compétence d'Est Ensemble ;

CONSIDÉRANT que la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France propose un prêt de 3 500 000 € (trois millions cinq-cents mille euros), pour lequel Est Ensemble décide d'apporter son cautionnement dans les termes et conditions fixées ci-dessous ;



CONSIDERANT que l'octroi de la garantie d'emprunt de l'Etablissement public territorial Est Ensemble à hauteur de 80 % du montant du prêt est une condition nécessaire à la souscription de ce prêt par la SPL Ensemble ;

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 2022 et les années à venir ;

CONSIDERANT que le projet de convention de garantie d'emprunt ci-annexé entre la SPL Ensemble et l'Etablissement public territorial Est Ensemble permet à ce dernier d'examiner périodiquement les comptes de la SPL Ensemble afin de prévenir le risque de défaut ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

A l'unanimité

15 voix pour

DIT que la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France, consent à la SPL Ensemble un emprunt présentant les caractéristiques suivantes :

Objet : Financement de l'opération ZAC Eco-Quartier Gare de Pantin – Quatre Chemins située à Pantin

Montant :	3 500 000,00 euros
Durée :	18 mois dont 12 mois de mobilisation des fonds
Tirages :	Possible à tout moment selon l'avancement du rythme des dépenses, d'un montant minimum de 300 000 €, au maximum 10 fois sur la période de mobilisation
Index :	Euribor 3 mois flooré à 0+ 0,82%
Amortissement du capital :	In-Fine
Périodicité des intérêts :	Trimestrielle
Base de calcul des intérêts :	Exact/360
Commission de non-utilisation :	0,10%
Frais de dossier :	4 200 €
Remboursement anticipé du capital :	Possible à l'initiative de l'emprunteur à chaque date d'échéance d'intérêts moyennant un préavis de 20 jours.
Indemnités de remboursement par anticipation (IRA) :	Sans
Garanties :	Caution solidaire de l'EPT EST ENSEMBLE à hauteur de 80% minimum



Engagements emprunteur :	<p>-Domiciliation d'une partie des flux de cette opération au compte courant de l'emprunteur ouvert à la CEIDF</p> <p>-Remboursement du prêt de la CEIDF avant le remboursement des avances des actionnaires et/ou concédant</p>
-------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ACCORDE, sa garantie à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 3 500 000,00 euros souscrit par la SPL Ensemble, ci-après l'Emprunteur auprès de la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de deux millions huit-cents mille euros (2 800 000,00 euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

DIT que de la garantie est accordée pour la durée totale du Contrat de 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 d'Épargne d'Ile-de-France, 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.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'Emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

DIT que le projet de contrat est joint 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 SPL Ensemble 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 SPL Ensemble, le cautionnement pourra être mis en jeu par la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France.

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.

DIT que les Garanties sont conclues pour la durée des Prêts augmenté d'un délai de trois mois.

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 de la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France et à signer la convention de garantie d'emprunt entre la SPL Ensemble et Est Ensemble.

La séance est levée à 10h35, et ont signé les membres présents :

