

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

<b>Conseillers en exercice</b>	43
Présents	29
Représentés	11
Absents	3
<b>Votes</b>	
Pour	40
Contre	
Abstention	
N.P.P.V	

# Conseil Municipal

## Séance du Mercredi 18 décembre 2024

Le mercredi 18 décembre deux mille vingt-quatre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Choisy-le-Roi, légalement convoqué à domicile par écrit le 10 décembre 2024, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, Salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Tonino PANETTA, Maire.

Certifié exécutoire compte tenu  
de sa transmission au  
contrôle de légalité de la  
Préfecture de Créteil le  
23/12/2024  
.....  
de la publication le  
23/12/2024  
.....

**Étaient présent.e.s :**

M. Mmes. : PANETTA Tonino, OSTERMEYER Sushma, COELHO Vasco, LORES Monique, DRUART Frédéric, FRANCISOT Amandine, LANTERNIER Lucie, CHALBI Yacin, MARQUES Henrique, HACHE Bénédicte, SAYADI Walid, GAULIER Danièle, SASU Hancès, ALIROL Béatrice, POUDY Franklin, FADLI Hafida, CHASSAY Laurent, BEZACE Mathilde, BOURVEN Julien, SOMSOUK Billy, OMRANE Alain, DESROCHES Damien, AOUMIS Hassan, BALIAS Thierry, FOURNIAUD Martine, BENKAHLA Malika, GUILLAUD-BATAILLE Fabien, HUTIN Sébastien, LEMOINE Nathalie,

**Étaient représenté.e.s :**

ID ELOUALI Ali donne mandat à FADLI Hafida  
FONTAINE Sabrina donne mandat à OMRANE Alain  
COHEN Rachel donne mandat à PANETTA Tonino  
DIMNET Jocelyne donne mandat à OSTERMEYER Sushma  
FOURNIER Laura donne mandat à GAULIER Danièle  
GARROUT Karim donne mandat à BENKAHLA Malika  
BANCE Stéphane donne mandat à HACHE Bénédicte  
THIAM Moustapha donne mandat à SAYADI Walid  
BOLLE-DALLIAH Kristian donne mandat à CHALBI Yacin  
DESPRES Catherine donne mandat à AOUMIS Hassan  
ESSONE-MENGUE Terence donne mandat à FOURNIAUD Martine

**Étaient absent.e.s :**

DOS REIS Sabrina  
FONDENEIGE Matthias  
CHIRRANE El Arbi

**Secrétaire de séance :**

DESROCHES Damien

**O B J E T**

**Garantie d'emprunt pour un prêt de 6 M€ souscrit par SADEV 94 auprès de la Caisse d'Épargne Ile-de-France - ZAC du Port à Choisy-le-Roi**

## **Garantie d'emprunt pour un prêt de 6 M€ souscrit par SADEV 94 auprès de la Caisse d'Épargne Ile-de-France - ZAC du Port à Choisy-le-Roi**

Par une convention de concession d'action d'aménagement signée le 3 juillet 1998, la Ville de Choisy-le-Roi a confié à SADEV 94 l'étude et la réalisation de la ZAC du Port située en bordure de la Seine et des emprises ferroviaires de la SNCF.

L'opération est aujourd'hui en voie d'achèvement avec la réalisation des trois derniers lots de la ZAC (lots B1, B3 et Modul'air) auprès de BNP/Duval. Cependant elle est retardée par un recours contentieux sur les permis de construire. Près de 48 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher mixant les fonctions habitat, activités, commerces et services, hôtellerie, et équipement public sont prévus.

Compte tenu des délais de traitement par les juridictions administratives des recours des différents permis de construire, le Conseil municipal a approuvé le 6 novembre 2024 l'avenant n°8. Il propose une prorogation de la concession d'aménagement relative à la ZAC du Port au 31 décembre 2029 afin de tenir compte de ces délais ainsi que de la réalisation des travaux du programme des équipements publics de la ZAC, que des abords des lots privés.

Un besoin de trésorerie de 15 M€ découle de ce retard pour supporter le déficit lié à la cession des derniers terrains.

Deux propositions de prêts ont été, dès lors, communiquées, par la Banque Postale et par la Caisse d'Épargne afin de poursuivre les financements d'ores et déjà mis en place.

-Etablissement prêteur : la Caisse d'Épargne Ile-de-France

-Montant du prêt : 6 000 000 €

-Durée du prêt : 4 ans et 6 mois (jusqu'au 30/06/2029)

Cet emprunt représente une caution de la commune de Choisy-le-Roi pour un encours de 2,4 M€ pour un prêt d'un montant total de 6M€ dans le cadre d'une garantie d'emprunt à la SADEV 94 à hauteur de 40%.

### **LE CONSEIL,**

Oùï, l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Code civil ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de Choisy-le-Roi :

- n°98-100 du 25 juin 1998 approuvant la convention de concession d'aménagement signée le 30 juin 1998 ;
- n°98-189 du 17 décembre 1998 et n° 99-051 du 15/04/1999 approuvant le dossier de création de la ZAC du Port ;
- n°00-143 du 28 septembre 2000 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Port ;
- n° 01-143 du 05 juillet 2001 décidant de modifier le programme et le projet de modification de la ZAC du Port ;
- n°02-040 du 28 mars 2002 approuvant l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signé le 5 avril 2002 ;
- n°02-161 du 24 octobre 2002 approuvant le dossier de réalisation modifié de la ZAC du Port ;
- n°10-133 du 29 septembre 2010 approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC du Port ;
- n°03-205 du 18 décembre 2003 approuvant l'avenant n°2 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signée le 7 janvier 2004 ;
- n°07-203 du 22 novembre 2007 approuvant l'avenant n°3 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signée le 27 novembre 2007 ;
- n°10.157 du 21 octobre 2010 approuvant l'avenant n°4 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signée le 25 octobre 2010 ;
- n°14.213 du 17 décembre 2014 approuvant l'avenant n°5 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signée le 19 décembre 2014 ;
- n°18.086 du 26 septembre 2018 approuvant l'avenant n°6 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signée le 10 décembre 2018 ;
- n°24.024B du 3 avril 2024 approuvant l'avenant n°7 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port signée le 6 mai 2024 ;

Accuse de réception en préfecture  
094-219400223-20241223-DEL-24-155-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024

- n°24.134 du 6 novembre 2024 approuvant l'avenant n°8 à la convention publique d'aménagement de la ZAC du Port.

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Choisy-le-Roi du 25 septembre 2024 approuvant le Compte Rendu d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) 2023 de la ZAC du Port à Choisy-le-Roi ;

Vu le procès-verbal du Conseil d'Administration de la SADEV 94 du 7 novembre 2024 autorisant la SADEV 94 à solliciter la garantie de la commune de Choisy-le-Roi ;

Vu le courriel de sollicitation de la SADEV du 12 novembre 2024 sollicitant officiellement une garantie d'emprunt auprès de la commune dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC du Port ;

Vu l'offre de financement de la Caisse d'Epargne communiquée par courrier à la SADEV 94 datée du 8 novembre 2024 annexée à la présente délibération ;

Vu le Budget de la commune ;

Vu l'avis de la Commission urbanisme, logement, développement durable, nature en ville, propreté de la commune de Choisy-le-Roi en date du 06 décembre 2024.

Considérant la nécessité de poursuivre le financement de la ZAC du Port et à ce titre d'apporter la garantie de la commune à la SADEV ;

Considérant qu'elle sollicite, à cet égard, un cautionnement Commune à hauteur de 40 % de cette somme

Considérant que la garantie de la Commune à accorder à SADEV 94 respecte bien les ratios prudentiels de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988 d'amélioration de la décentralisation modifiée (loi Galland) ;

Considérant l'Offre de financement d'un montant de 6 000 000 €, émise par la Banque Postale (ci-après « le Bénéficiaire ») et acceptée par SADEV 94 (ci-après « l'Emprunteur ») pour les besoins de la ZAC du Port, pour laquelle la commune de Choisy-le-Roi (ci-après « le Garant ») décide d'apporter son cautionnement (ci-après « la Garantie ») dans les termes et conditions fixées dans la présente délibération

## **DÉLIBÈRE**

**Article 1 :** 1. Accorde sa garantie à hauteur de 40% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 6.000.000 € souscrit par la SADEV 94 auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France. Ce prêt est destiné à refinancer un prêt existant de la ZAC du Port à Choisy-le-Roi à terminaison le 30 janvier 2025.

**Article 2 :** Précise les caractéristiques principales du prêt consenti par la Caisse d'Epargne Ile-de-France :

- Etablissement prêteur : la Caisse d'Epargne Ile-de-France
- Montant du prêt : 6 000 000 €
- Durée du prêt : 4 ans et 6 mois (jusqu'au 30/06/2029)
- Amortissement du capital : progressif ou constant
- Périodicité du paiement des intérêts : trimestrielle
- Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 3,57%
- Base de calcul des intérêts : 30/360
- Frais de dossier : 6000 €
- Remboursement anticipé : 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 : Indemnités actuarielles

**Article 3 :** Accorde sa garantie aux conditions suivantes :

ARTICLE 1<sup>er</sup> : Accord du Garant

- Le Garant accorde son cautionnement avec renonciation au bénéfice de discussion pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 40,00 % (quotité garantie), augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, au titre des Contrats à venir entre l'emprunteur et le Bénéficiaire (ci-après « le Prêt »).
- La proposition de financement indicative est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 : Déclaration du Garant

- Le Garant déclare que la Garantie est accordée 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.

ARTICLE 3 : Mise en garde

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20241223-DEL-24-155-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024

- Le Garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement de caution tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement.
- Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non-remboursement du Prêt par l'Emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

**ARTICLE 4 : Appel de la Garantie**

- En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée.
- Sans préjudice des dispositions de l'article 2252-1 du Code général des collectivités territoriales, le Garant devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.
- En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée des emprunts, 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 de la Garantie.

**ARTICLE 5 : Bénéfice du cautionnement**

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

**ARTICLE 6 : Durée**

- La Garantie est conclue pour la durée des Prêts augmentée d'un délai de trois mois.

**ARTICLE 7 : Publication de la Garantie**

- Le Garant 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 du Bénéficiaire.

**ARTICLE 8 : Reprise du Contrat de Prêt conclu par le Concessionnaire**

- Considérant la convention d'aménagement ou le traité de concession (ci-après « la Convention ») signée entre le Garant et l'Emprunteur, notamment les clauses portant sur les engagements de subrogation que l'Emprunteur accepte de réitérer au bénéfice de la Banque dans les termes et conditions fixés ci-dessous, le Garant s'engage, selon les termes et conditions de la Convention, à poursuivre l'exécution du Contrat de Prêt en cas d'expiration de la Convention si le Contrat de Prêt n'est pas arrivé à son terme.

**Article 4 :** Dit que les dépenses en résultant seront imputées au budget de la commune.

**Article 5 :** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité, et de sa publication sur le site internet de la commune [www.choisyleroi.fr](http://www.choisyleroi.fr)

Le tribunal administratif de Melun peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Fait et délibéré en séance du 18 décembre 2024,

Pour extrait conforme,

Tonino PANETTA  
Maire de Choisy-le-Roi

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20241223-DEL-24-155-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024