

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 15 DECEMBRE 2025 A 19H30

Le 15 décembre 2025, le Conseil Municipal de Sainte-Geneviève-des-Bois, régulièrement convoqué le 9 décembre 2025 conformément aux articles L 2121.10 et L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la Mairie, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Frédéric PETITTA, Maire.

Etaient présents :

Frédéric PETITTA, Nathalie VASSEUR, Michelle BOUCHON, Philippe ROGER, Alice SEBBAG, Marc LE MEUR, Nadia CARCASSET, Mohammed ZAOUÏ, Maria DE JESUS CARLOS, Héritier LUNDA, Danièle GARCIA, Brahim OUAREM, Franck CHAUVEAU, Eléonore MORENO, Philippe DECOMBLE, Brigitte JAUNET, Laurence MOLINARI, Jacques BOULANGER, Patricia BARTOLI, José MARTINS, Marie-Christine CRIBIER, Marie-France MICOUD, Nancy LE FOLL, Mélanie SCHLATTER, Marie-Noëlle ROLLY, Zagros-Hammi TUM.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice du Conseil Municipal et peuvent valablement délibérer aux termes de l'article 2121.17 du code du texte précité.

Excusés ayant donné pouvoir :

Jean-Pierre VIMARD (pouvoir à Nathalie VASSEUR), Séverine BUSSON (pouvoir à Danièle GARCIA), Karla AREL (pouvoir à Patricia BARTOLI), Naïma FERROUDJI (pouvoir à Jacques BOULANGER), Norman PANTER (pouvoir à Marc LE MEUR), Isabelle QUESNEL (pouvoir à Franck CHAUVEAU), Franklin OBIANYOR (pouvoir à Michelle BOUCHON), Farah QADHI (pouvoir à José MARTINS), Jérémy SIMON (pouvoir à Laurence MOLINARI), Jocelyn MINATCHY (pouvoir à Mohammed ZAOUÏ), Quentin CHOLLET (pouvoir à Marie-Noëlle ROLLY), Thierry BESSE-DUBITOU (pouvoir à Mélanie Schlatter), Thomas ZLOWODZKI (pouvoir à Nancy LE FOLL).

Absents Excusés :

Nombre de membres
composant le conseil : 39

en exercice : 39
présents : 26
représentés : 13
absents :

Monsieur le maire ayant procédé à l'appel nominal, déclare la séance ouverte

Monsieur Jacques BOULANGER est élu secrétaire.

CONSEIL MUNICIPAL DU 15 DECEMBRE 2025

Délibération n°25-139

DGST : Corinne MICHEL

Service : Urbanisme

Affaire suivie par Catherine DIJON

OCTROI DE LA GARANTIE D'EMPRUNT DE LA COMMUNE POUR L'ACQUISITION DE COQUES COMMERCIALE EN VEFA PROJET CINEMA « LES 7 PERRAY » PAR LA SORGEM

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU les articles L.2252-1 à 2252-5, D2252-1 du Code général des collectivités territoriales,

VU l'article 2305 du Code civil,

VU l'article 2288 du Code civil,

VU le traité de concession signé, d'une part, de Cœur d'Essonne aménagement, des communes de Sainte-Geneviève-des-Bois, de Morsang-sur-Orge, de Saint-Michel-sur-Orge, d'Arpajon, de Breuillet, de Marolles-en-Hurepoix. et d'autre part, de la SORGEM le 28 novembre 2024,

VU l'offre de Financement du Crédit agricole (annexée à la présente délibération),

VU l'avis de la Commission Ecologie, Transversalité des politiques environnementales, Transports, Mobilités, Habitat, Urbanisme, Equilibre Urbain, Développement économique, Commerces, Relations internationales réunie le 4 décembre 2025,

CONSIDERANT que, dans le cadre de la concession commerciale intervenue entre CDEA, la SORGEM et des communes dont Sainte-Geneviève-des-Bois, la SORGEM se porte acquéreur de coques commerciales situées au 44-48 Avenue Gabriel Péri 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois pour 2 500 000 € HT inclus dans un ensemble immobilier.

Cette opération immobilière s'inscrit dans les objectifs de la commune visant à soutenir la vitalité commerciale du centre-ville, à renforcer l'attractivité du cœur de ville L'acquisition de ces locaux par la SORGEM contribue ainsi à un projet d'intérêt général participant au développement économique local et à l'aménagement harmonieux du territoire communal.

La SORGEM a sollicité la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois pour l'octroi de sa garantie d'un emprunt de 1 773 250 € destiné au financement de l'acquisition de coques commerciales situé au 44-48 Avenue Gabriel Péri 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les coques commerciales comprend 1 bâtiment de maximum 3 étages, 1 niveau de sous-sol, représentant en tout 3 commerces et un cinéma multiplex de 7 salles. Les coques commerciales objet de l'emprunt correspondent à 2 commerces et un restaurant en RDC.

Les caractéristiques financières et les charges et conditions du prêt sont définies dans l'offre de prêt jointe en annexe et faisant partie intégrante de la présente délibération.

Au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal d'octroyer la garantie d'emprunt de la commune à la SORGEM pour le prêt contracté auprès du Crédit Agricole selon les modalités définies ci-après.

CONSIDERANT l'Offre de financement d'un montant de 1 773 250 €, émise par le Crédit Agricole (ci-après « le Bénéficiaire ») et acceptée par SORGEM SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DU VAL D'ORGE (ci-après « l'Emprunteur ») pour les besoins de Financement de l'acquisition de coques commerciales à Sainte-Genève-des-Bois (91700) dans le cadre du traité de concession de redynamisation commerciale, pour laquelle COMMUNE DE SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (SIREN 219105491) (ci-après « le Garant ») qui rappelle :

- **ARTICLE 1^{er}** : Accord du Garant

Le Garant accorde son cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion de l'article 2305 du Code civil et de division de l'article 2306 du Code civil, sans préjudice des limitations à la quotité garantie imposées par les articles précités du Code général des collectivités territoriales, pour le paiement et/ou le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 50,00 % (quotité garantie) du montant du concours, soit pour 886 625 € (huit cent quatre-vingt-six mille six cent vingt-cinq euros) en principal, augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités (y compris de résiliation), frais et accessoires, présentes ou à venir, de quelque nature que ce soit, dues ou encourues par l'Emprunteur au titre du contrat de prêt à venir entre l'Emprunteur et le Bénéficiaire (ci-après « le Prêt ») (les « Obligations Garanties »).

L'offre de prêt est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

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 Garantie à l'encontre de l'Emprunteur, avant d'avoir lui-même intégralement payé et/ou remboursé au Bénéficiaire la totalité des sommes dues au titre des Obligations Garanties et (ii) à se prévaloir du bénéfice de tout droit, garantie ou sûreté consentie au Bénéficiaire au titre des Obligations Garanties ; et au bénéfice de l'article 2320 alinéa 2 du Code civil et s'engage en conséquence à ne pas poursuivre l'Emprunteur en cas de prorogation du terme accordée par le Bénéficiaire sans le consentement du Garant.

- **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.

Dès lors qu'une option de passage à taux fixe figure dans l'offre de prêt, le Garant déclare avoir connaissance de la possibilité offerte à l'Emprunteur de demander le passage à taux fixe aux conditions indiquées dans l'offre de prêt et s'engage à maintenir la Garantie dans l'éventualité où l'Emprunteur ferait usage de cette faculté.

- **ARTICLE 3** : Mise en garde

Le Garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement au titre de la Garantie tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement et avoir reçu toutes les informations lui permettant de considérer que les Obligations Garanties ne sont pas inadaptées aux capacités de l'Emprunteur.

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, pour quelque motif que ce soit, la Garantie pourra être mise en jeu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant.

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2252-1 du Code général des collectivités territoriales, le Garant devra alors effectuer le versement, dans un délai maximum de deux jours ouvrés (définis comme les jours ouvrés où les banques sont ouvertes sur la place de Paris, France) à compter de la réception de la lettre visée à l'alinéa précédent du présent article, 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 du Prêt, à créer et à libérer, en cas de besoin, toutes les ressources nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

- **ARTICLE 5 : Bénéfice de la Garantie**

Le Garant accepte expressément, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification, de maintenir la 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.

La Garantie 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 de la Garantie 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 de la Garantie soit de plein droit transmis au nouveau créancier et maintenu à son profit, conformément aux dispositions de l'article 1334 du Code civil, sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

- **ARTICLE 6 : Durée**

La Garantie est accordée pour la durée du Prêt, jusqu'au complet remboursement de toutes sommes dues et/ou encourues par l'Emprunteur au titre des Obligations Garanties.

- **ARTICLE 7 : Publication et transmission au contrôle de légalité de la Garantie**

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

CONSIDERANT l'intérêt général participant au développement économique local et à l'aménagement harmonieux du territoire communal.

APRES EN AVOIR DELIBERE

APPROUVE la décision d'apporter son cautionnement, à hauteur de 50% pour sûreté du remboursement et/ou du paiement de toutes sommes dues et/ou encourues par l'Emprunteur au titre des Obligations Garanties dans les termes et conditions rappelées ci-dessus.

DONNE pouvoir au Maire afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

VOTE

Pour : 29

Contre :

Abstention : 7 (Mme Rolly, M. Chollet, Mme Schlatter, M. Besse-Dubitou, M. Tum, Mme Le Foll, M. Zlowodzki).

Ms Petitta, Ouarem et Chauveau, en qualité d'administrateur de la Sorgem, ne prennent pas part au vote

Pour extrait conforme.

Frédéric PETITTA

Maire de Sainte-Geneviève-des-Bois

Vice-président de Cœur d'Essonne Agglomération

