

Séance ordinaire du bureau territorial du 20 septembre 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
**DÉLIBÉRATION n°2022-09-20\_2867**  
**Garantie d'emprunt à la SEM IDF**  
**Investissements et Territoires en vue de**  
**l'acquisition du site Terolab Surface à**  
**Villeneuve-le-Roi**

L'an deux mille vingt-deux, le 20 septembre à 13h les membres du Bureau de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis sur le site de Silver'Innov, sis 54 rue Molière 94200 Ivry-sur-Seine, en séance plénière. La séance est ouverte par son Président, Monsieur Michel Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 14 septembre 2022.

Fonction	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Président	M. LEPRÊTRE Michel	Présent		P
1ère vice-présidente	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
2ème vice-présidente	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
3ème vice-président	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
4ème vice-président	M. TEILLET Alexis	Présent		P
5ème vice-présidente	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
6ème vice-président	Mme SOUID-BEN CHEIKH Imène	Présente		P
7ème vice-président	M. DECROUY Clément	Présent		P
8ème vice-président	M. MARCHAND Romain	Présent		P
9ème vice-présidente	Mme VALA Cécilia	-		-
10ème vice-présidente	Mme GONZALES Elise	-		-
11ème vice-président	M. SAC Patrice	Présent		P
12ème vice-président	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
13ème vice-présidente	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
14ème vice-président	M. GRILLON Eric	-		-
15ème vice-président	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
16ème vice-président	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
17ème vice-présidente	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
18ème vice-président	M. YAVUZ Métin	Présent		P
19ème vice-président	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
20ème vice-président	M. LAFON Gilles	Présent		P
1er Conseiller délégué	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
2ème Conseiller délégué	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
3ème Conseiller délégué	M. ID ELOUALI Ali	-		-
4ème Conseiller délégué	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P

Nombre de Conseillers en exercice composant le Bureau territorial			25
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2863 à 2874	21	-	21

## Exposé des motifs

La SEM IDF Investissement et Territoire a été créée le 22 juillet 2020 pour 99 années, par la Région Ile-de-France, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Ile-de-France et les Chambres de Commerce et d'Industrie d'Ile-de-France puis le Crédit Mutuel Arkéa. Il s'agit d'une société anonyme d'économie mixte locale au capital de 6 500 000€ dont le siège social se trouve à Saint-Ouen-sur-Seine, 2 rue Simone Veil.

La société a pour objet, dans un but d'intérêt général, l'acquisition, la construction et la gestion et la cession d'immeubles en Ile-de-France, ayant pour vocation :

- Maintenir et développer de l'industrie productive sur le territoire
- Lutter contre la désertification médicale en appuyant l'implantation de professionnels de santé,
- Favoriser le maintien ou le développement d'une activité artisanale ou commerciale à proximité ou dans les centres bourgs,
- Appuyer la structuration d'une offre de locaux de travail de proximité pour rapprocher l'emploi des territoires,
- A titre accessoire et complémentaire aux objectifs précités, la société pourra participer à la transformation d'usages de bâtiments vacants en vue de leurs cessions et
- Toute autre opération immobilière concourant à son développement.

Les actions/opérations qualifiables d'aides à l'immobilier d'entreprises sont réalisées dans les conditions fixées par une convention conclue entre la SEML ou la Région IDF et la Commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en application des dispositions de l'article L. 1511-3 du Code général des collectivités territoriales.

A ce titre, la Société pourra notamment :

- se porter acquéreur de biens immobiliers, y compris dépendant d'une copropriété, en vue de:
  - o leur mise en location (sans pouvoir exploiter elle-même un fonds de commerce de détail, sauf circonstances exceptionnelles) ;
  - o leur rénovation, restructuration, requalification ou leur reconstruction ;
- se porter acquéreur en vue de leur restructuration, requalification, de logements accessoires de locaux ou plus généralement situés dans le même immeuble qu'un local dont la Société se serait portée acquéreur, y compris dans le cadre d'une copropriété, en vue de leur changement d'usage conformément aux objectifs définis ci-dessus ;
- A titre exceptionnel et dans l'optique d'une revente, se porter acquéreur de fonds de commerce ou de droit au bail.

Terolab Surface, entreprise industrielle implantée à Villeneuve-le-Roi, est le leader européen dans le domaine du traitement de surface par projection thermique sur Dispositif Médical Implantable (Prothèse). Elle emploie 49 salariés et dispose d'un laboratoire de recherche.

L'entreprise qui se portait bien rencontre des difficultés passagères liées aux errances de l'administration précédente, à la nouvelle réglementation européenne, la EU-MDR (Medical Device Regulation 2017/745) qui a considérablement augmenté les coûts de validation et provoqué un engorgement sur l'ensemble du processus manufacturier et à la Covid-19 qui a engendré une déprogrammation des interventions orthopédiques jugées moins urgentes. Terolab a donc subi une baisse de commandes et d'activités.

Terolab Surface, ayant subi une baisse d'activité et une mauvaise gestion de l'ancienne direction, recherche des financements pour poursuivre son activité. Les 3 problématiques financières identifiées sont :

- à court terme pour février 2022, un besoin de trésorerie de 750 000 euros,
- la renégociation de leur prêt immobilier d'1,2 millions d'euros contracté auprès de la Temis d'ici juillet 2022,
- un plan d'investissements de 4,5 millions d'euros d'ici fin 2022 pour développer l'activité.

L'entreprise a parallèlement élaboré une stratégie de développement sur un marché qui va se stabiliser à l'horizon 2024. Elle souhaite augmenter le champ de ses activités dans la chaîne de valeurs : en amont par la création de pièces de prothèses sur mesure par impression 3D et en aval par le lavage/désinfection/emballage des prothèses. Les dirigeants recherchent des investisseurs.

L'EPT a saisi la Drieets pour que l'entreprise soit accompagnée dans le cadre du CODEFI notamment pour trouver une solution de financement à court terme et travailler avec le conciliateur sur la stratégie de maintien de l'activité de l'entreprise.

Une solution innovante a été trouvée pour sauver l'entreprise de la liquidation : la Région IDF via sa SEM patrimoniale propose d'acheter les murs de l'entreprise par une opération de lease-back et la Drieets va octroyer un prêt bonifié à l'entreprise pour régler ses problèmes de trésorerie.

La SEM IDF Développement a proposé à Terolab une offre d'achat de leur bâtiment (lettre d'intérêt) à hauteur de 2 064 000 € dont 700 000 € sur les fonds propres de la SEM et 1 565 000 € par prêt. Le dossier a été accepté en conseil d'administration de la SEM, le 21 mars 2022.

Le bail de TEROLAB a une durée de 10 ans (démarrant le 24/06/2022) et un droit de premier refus a été octroyé à l'entreprise à la 6ème année.

Le loyer s'élève à 180 000 € annuel HT HC.

La SEM sollicite ainsi le Territoire afin de garantir à hauteur de 50% l'emprunt qu'elle va contracter.

La remontée rapide des taux d'intérêt et le renforcement des sûretés demandées par les banques rendent ce financement plus tendu pour l'équilibre économique du projet.

Il est donc demandé à l'EPT de délibérer pour garantir le prêt de la SEM à hauteur de 50% soit 782 500 €, ce qui renforce le dossier et le soutien du Territoire en faveur du développement économique et de l'emploi.

Au regard des dispositions des articles L2252-1 à L2252-5 et D1511-30 à D1511-35 du code général des collectivités territoriales, cette garantie d'emprunt est cumulative avec celles déjà accordées par l'Etablissement Public Territorial.

Elle est assujettie avec l'ensemble des garanties d'emprunts déjà accordées par une collectivité locale, au respect de plusieurs règles prudentielles cumulatives visant à limiter les risques pris par la collectivité :

#### **Plafonnement par rapport aux recettes réelles de fonctionnement**

Une collectivité ou établissement ne peut garantir plus de 50% du montant total de ses recettes réelles de fonctionnement. Le montant total des annuités d'emprunts garanties ou cautionnées à échoir au cours de l'exercice majoré du montant des annuités de la dette de la collectivité ou de l'établissement ne peut excéder 50% des recettes réelles de la section de fonctionnement. Le montant des provisions constituées pour couvrir les garanties vient en déduction.

#### **Division des risques**

Le montant des annuités garanties ou cautionnées au profit d'un même débiteur ne doit pas être supérieur à 10 % du montant total susceptible d'être garanti.

#### **Partage des risques**

La quotité maximale susceptible d'être garantie par une ou plusieurs collectivités sur un même emprunt est fixée à 50% ; un emprunt ne peut être totalement garanti par une ou plusieurs collectivités.

La quotité maximale peut être portée 80% pour les opérations d'aménagement conduites en application des articles L.300-1 à L.300-4 du code de l'urbanisme.

Eu égard au respect de la règle quotité garantie de la loi Galland, et pour permettre à la SEM IDF Investissements et Territoires d'améliorer les conditions d'emprunt et ainsi faciliter la réalisation de ce projet en faveur du maintien d'une entreprise productive sur le Territoire, et en particulier sur la commune de Villeneuve-le-Roi, dans la Zone Industrielle de la Carelle, il est proposé au Conseil territorial :

- D'accorder la garantie d'emprunt à la SEM IDF Investissements et Territoires à hauteur de 50%, représentant une caution de l'Etablissement Public Territorial de 782 500€ pour un prêt d'un montant total de 1 565 000€ accordé par la Caisse d'Epargne Ile-de-France.

## DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** l'article L 5111-4 du Code général des collectivités territoriales et suivants ;

**Vu** l'article 2298 du Code civil ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** la délibération n°2020-07-15\_1867 du Conseil Territorial du 15 juillet 2020 portant délégation de pouvoir du Conseil territorial au Bureau ;

**Vu** les statuts de la SEM IDF Investissements et Territoires su 22 juillet 2020

**Vu** la sollicitation de la SEM IDF Investissements et Territoires par courrier du 22 juin 2022 demandant une garantie d'emprunt du Territoire en vue de l'acquisition du site TEROLAB Surface, ZI, rue Jean-Pierre TIMBAUD, à Villeneuve-le-Roi ;

**Vu** l'offre de Financement de la Caisse d'Epargne Ile-de-France ;

**Vu** le Budget du Territoire ;

**Considérant** la nécessité de poursuivre l'accompagnement au maintien des entreprises productives sur le Territoire, via des montages immobiliers innovants ;

**Considérant** que la garantie de l'Etablissement Public Territorial à accorder à la SEM IDF Investissements et Territoires respecte bien les règles prudentielles du Code général des collectivités territoriales ;

**Entendu** le rapport de M. Fatah Aggoune,  
Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le bureau territorial délibère, et, à l'unanimité,**

1. Accorde sa garantie à hauteur de 50% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 565 000 € souscrit par la SEM IDF Investissements et Territoires auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France. Ce prêt est destiné à financer l'acquisition d'un site à Villeneuve-le-Roi, occupé par l'entreprise TEROLAB Surface.
2. Précise les caractéristiques principales du prêt consenti par la Caisse d'Epargne Ile-de-France, cotisations indicatives en date du 28/07/2022 susceptibles d'évoluer en fonction des conditions du marché :
  - Etablissement prêteur : Caisse d'Epargne Ile-de-France
  - Montant du prêt : 1 565 000 €
  - Durée globale du prêt : 15 ans à compter du 01/09/2022
  - Taux d'intérêt annuel : fixe : 2.77 %
  - Type d'amortissement : progressif
  - Frais de dossiers : 0,15 % du montant emprunté prélevé à la signature du contrat de prêt
  - Remboursement anticipé : indemnités actuarielles
3. Accorde sa garantie aux conditions suivantes :
  - La garantie de l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre est accordée pour la durée totale du Prêt augmentée d'un délai de trois mois 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 simple de la Caisse d'Epargne Ile-de-France, l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre 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.

- L'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce prêt.
4. Dit que les dépenses en résultant seront imputées au budget de l'Etablissement Public Territorial.
  5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
  6. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 21**



A Vitry-sur-Seine, le 21 septembre 2022  
Le Président

*Michel Lepretre*  
Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,  
étant transmise en préfecture le 21 septembre 2022  
ayant été publiée le 22 septembre 2022