

SPL Cergy Pontoise Aménagement :

Rapport du mandataire pour l'année 2023

1 - Fondement juridique

Issu de la loi du 7 juillet 1983, l'alinéa 7 de l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales dispose : « Les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements se prononcent **sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration** ou au conseil de surveillance. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci assure la communication immédiate aux mêmes fins aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres ».

Cette obligation est à la charge des représentants des collectivités territoriales exerçant les fonctions d'administrateur au sein de la SPL, et de l'assemblée spéciale pour les collectivités actionnaires non directement représentées au conseil d'administration de la société.

L'assemblée délibérante, après discussion, se prononce par un vote sur le rapport écrit par le ou les représentant(s) de la collectivité. Ce vote doit permettre de dégager la responsabilité de l'élu vis-à-vis de la collectivité qui l'a mandaté, même si la loi ne prévoit pas expressément qu'il lui soit donné quitus de sa mission.

Le présent rapport s'appuie sur le rapport d'activité (rapport de gestion et rapport sur le gouvernement d'entreprise) 2023 de Cergy-Pontoise Aménagement du Conseil d'Administration qui sera présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire prévue le 3 juillet 2024.

2 - Activité de Cergy-Pontoise Aménagement au cours de l'année 2023 :

2.1 Vie de la société

Rappel : Cergy-Pontoise Aménagement, société d'économie mixte d'aménagement, a été créée à l'initiative de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise le 14 décembre 2004 pour une durée de 99 ans.

En octobre 2009, la société a été transformée en SPLA et son capital social est passé de 1.010.000 € à 2.500.000 € par la création de 14 900 actions de 100 € chacune.

Par décision du Conseil d'Administration en date du 19 janvier 2010, le siège social fixé à Pontoise (95015) – Immeuble « Le Béloise » 2, boulevard de l'Oise a été transféré à compter du 1er février 2010 à Cergy (95000) – Bâtiment le Verger – rue de la Gare.

Dans sa séance en date du 9 juillet 2013, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé de renforcer le contrôle analogue en instituant dans les statuts de la société un article dédié à la définition du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de Cergy-Pontoise Aménagement.

Par décision en date du 16 décembre 2014, le Conseil d'Administration a donné son agrément pour la cession des 50 actions détenues par le Département du Val d'Oise au capital social de la SPLA Cergy-Pontoise Aménagement au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2015 a intégré dans les statuts de Cergy-Pontoise Aménagement la dématérialisation des dossiers de ses instances.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 mai 2020 a décidé de modifier l'âge limite pour l'exercice des fonctions du Directeur Général et du Président.

Afin d'élargir l'intervention de Cergy-Pontoise Aménagement à de nouveaux métiers, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 janvier 2021, a décidé de transformer la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Cergy-Pontoise Aménagement en Société Publique Locale (SPL) Cergy-Pontoise Aménagement. Cette transformation n'entre pas dans le cadre des articles L.225-243 et suivants du code de commerce et n'a pas entraîné la création d'une personne morale nouvelle.

Par délibération en date du 16 février 2023, la commune de Saint-Ouen l'Aumône a décidé d'entrer dans le capital social de la SPL en procédant à l'acquisition d'une action auprès de la CACP. Sa participation au capital trop réduite ne lui permettant pas de bénéficier d'une représentation directe (1 action), le conseil municipal de Saint-Ouen l'Aumône a désigné en date du 12 octobre 2023 son représentant au sein de l'Assemblée Spéciale.

2.2 Le capital social

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat de la SPL au 31 décembre 2023 :

Actionnaires	Nbre d'Actions	Montant	%
Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise	22.115	2°211.500-€	88,460-%
Commune de Cergy	1.725	172°500-€	6,900-%
Commune de Pontoise	1.150	115°000-€	4,600-%
Commune de Courdimanche	2	200-€	0,008-%
Commune de Jouy-le-Moutier	2	200-€	0,008-%
Commune de Menucourt	2	200-€	0,008-%
Commune de Vauréal	1	100-€	0,004-%
Commune de Neuville-sur-Oise	1	100-€	0,004-%
Commune d'Eragny	1	100-€	0,004-%
Commune de Saint-Ouen-l'Aumône	1	100	0,004-%
TOTAL	25.000	2°500°000-€	100,00-%

2.3 Dividende exceptionnel

Dans sa séance en date du 16 mai 2022, l'Assemblée Générale Ordinaire réunie extraordinairement a décidé, après réaffectation des reports à nouveau en réserves distribuables, de verser aux actionnaires de la SPL un dividende exceptionnel de 27,60 € par action détenue dans les conditions suivantes :

Collectivités	Répartition en %	Montant	Date versement
CACP	88,464%	610 401,60	30/12/2022
Commune de Cergy	6,900%	47 610,00	30/12/2022
Commune de Pontoise	4,600%	31 740,00	30/12/2022
Commune de Courdimanche	0,008%	55,20	30/12/2022
Commune de Jouy le Moutier	0,008%	55,20	Non appelé
Commune de Menucourt	0,008%	55,20	Non appelé
Commune de Vauréal	0,004%	27,60	Non appelé
Commune de Neuville sur Oise	0,004%	27,60	31/01/2023
Commune de d'Eragny	0,004%	27,60	31/01/2023
	100,000%	690 000,00	

2.4 Les dirigeants

Le Conseil d'administration du 19 janvier 2010 a décidé de dissocier les fonctions de présidence et de direction générale à compter du 15 février 2010. Cette décision a été confirmée par le Conseil d'Administration du 5 octobre 2020.

✓ **Présidence :**

Monsieur Hervé FLORCZAK a été nommé en qualité de Président par le Conseil d'Administration de la société en date du 5 octobre 2020 pour la durée de son mandat d'Administrateur.

✓ **Direction Générale :**

- Madame Frédérique DIÉLAINE a été nommée, par le Conseil d'Administration du 23 septembre 2021, Directrice Générale à compter du 1er décembre 2021 pour la durée du mandat du Président du Conseil d'Administration restant à courir.

Conformément à la loi, la Directrice Générale est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs dévolus par la loi aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

2.5 Le Commissariat aux comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire du 3 juillet 2023 a nommé pour une période de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028 :

- Le Cabinet SEMAPHORES AUDIT, 20/24, rue Martin Bernard – 75013 Paris, représenté par Madame Marielle PERRON, Commissaire aux Comptes titulaire.

Conformément aux dispositions de l'article L823-1 du code de commerce, le commissaire aux comptes désigné n'étant ni une personne physique, ni une société unipersonnelle, les actionnaires n'ont pas désigné de commissaire aux comptes suppléant.

2.6 Le Conseil d'Administration

Les représentants des collectivités territoriales et leurs groupements sont désignés par l'assemblée délibérante de ces collectivités, parmi ses membres, et éventuellement relevés de leurs fonctions dans les mêmes conditions, conformément à la législation en vigueur.

La composition ainsi que le fonctionnement du Conseil d'Administration sont fixés dans les articles 13 et suivants des statuts de la société.

Dans sa séance en date du 5 octobre 2020, le Conseil d'Administration a pris acte de la nomination des représentants des collectivités désignées par les assemblées délibératives au sein des instances de Cergy-Pontoise Aménagement.

• Représentants de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise : 15 sièges

Délibération du Conseil Communautaire du 8 septembre 2020 :

Ont été désignés en qualité d'administrateurs représentants de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise :

- Hervé FLORCZAK
- Marc DENIS
- Malika YEBDRI
- Rachid BOUHOUC
- Eric NICOLLET
- Philippe MICHEL
- Thibault HUMBERT
- Jean-Michel LEVESQUE
- Laurent LINQUETTE
- Annaëlle CHATELAIN
- Céline ALVES-PINTO
- Eric PROFFIT BRULFERT
- Raphaël LANTERI
- Laurent LAMBERT
- Sophie MATHARAN¹

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 8 septembre 2020, Monsieur Hervé FLORCZAK, a été autorisé à présenter la candidature de la Communauté

¹ Madame MATHARAN a été désignée par délibération de la CACP en date du 22 novembre 2022 en remplacement de Madame JAOUEN, démissionnaire.

d'Agglomération de Cergy-Pontoise à la présidence du Conseil d'Administration de Cergy-Pontoise Aménagement.

- **Représentant de la Commune de Cergy : 1 siège**
Délibération du Conseil Municipal du Mardi 22 septembre 2020 :
A été désigné en qualité d'administratrice représentante de la Commune de Cergy :
 - Monsieur Abdoulaye SANGARE
- **Représentant de la Commune de Pontoise : 1 siège**
Délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 2020 :
A été désignée en qualité d'administratrice représentante de la Commune de Pontoise :
 - Mme Léna MOAL
- **Représentant de l'Assemblée Spéciale : 1 siège**
L'Assemblée Spéciale du 1er octobre 2020 a désigné Monsieur Gilles Le CAM, en qualité d'administrateur représentant l'Assemblée Spéciale au Conseil d'Administration.

Depuis le 14 juin 2023, le Président du Conseil d'Administration de Cergy-Pontoise Aménagement perçoit une indemnité brute mensuelle de 500 € conformément aux délibérations de la Communauté d'Agglomération du 13/06/2023 et du Conseil d'Administration du 30/01/2023.

Les conditions de la rémunération annuelle de la Directrice Générale ont été définies par le Conseil d'Administration du 23 septembre 2021. Au cours de ce même conseil, il a été décidé l'adhésion de la Société au régime de Garantie Sociale du Chef d'Entreprise (GSC) en faveur de Madame DIELAINE.

Dans sa séance en date du 15 mai 2023, le Conseil d'Administration a autorisé l'augmentation de 3 % de la part forfaitaire de la rémunération de la Directrice Générale et a fixé la prime d'objectifs au titre de l'année 2022.

Un véhicule de fonction (CITROEN C4) est mis à disposition de la Directrice Générale Madame DIELAINE (cf Conseil d'Administration du 23 septembre 2021).

Aucune autre rémunération, ni aucun avantage particulier n'est accordé aux autres Administrateurs dans le cadre de leurs mandat ou fonction exercés au sein de Cergy-Pontoise Aménagement.

Fonctionnement du Conseil d'Administration

Au cours de l'année 2023, le Conseil d'Administration a été convoqué à deux reprises.

Les dates des séances ainsi que les principaux ordres du jour ont été les suivants :

- **Conseil d'Administration du 30 janvier 2023 :**
 - Désignation de Madame Sophie MATHARAN, représentant la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise en remplacement de Madame Elvira JAOUEN, démissionnaire
 - Présentation du pré-arrêté des comptes 2022 et approbation du budget prévisionnel 2023
 - Présentation des prévisions Recettes / Dépenses 2022-2024 des opérations d'aménagement confiées à Cergy-Pontoise Aménagement

- Convention de mandat relative à la réalisation des études préalables en vue de la création d'une ZAC de l'opération d'aménagement « Marcouville » à Pontoise : Autorisation donnée à la Directrice Générale de signer la convention avec la CACP,
- Contrats AMO Rénovation énergétique : prolongation durée des deux contrats : autorisation donnée à la Directrice Générale de signer les avenants de prolongation avec les communes d'Eragny et Jouy le Moutier.
- Questions diverses :
 - Information sur la distribution du dividende exceptionnel aux actionnaires
 - Information sur l'entrée de la ville de Saint-Ouen l'Aumône au capital de la SPL Cergy-Pontoise Aménagement
 - Planning prévisionnel des réunions de l'OAM du premier semestre 2023
 - Information sur la création de la SEML « SEM ICY »

- **Conseil d'Administration du 15 mai 2023 :**
 - Agrément du Conseil d'Administration pour la cession d'une action par la CACP à la commune de Saint-Ouen l'Aumône,
 - Convocation d'une Assemblée Générale Ordinaire : fixation de la date et de l'ordre du jour, projet de résolutions :
 - Présentation du projet de rapport de gestion et sur le gouvernement d'entreprise 2022 du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale,
 - Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (bilans, compte de résultat et annexes) ; proposition d'affectation du résultat de l'exercice,
 - Désignation d'un Commissaire aux comptes titulaire,
 - Ratification de la désignation de Madame Sophie MATHARAN, en qualité d'administratrice représentant la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise en remplacement de Madame Elvira JAOUEN, démissionnaire.
 - Approbation des CRACL 2022 des opérations d'aménagement concédées à Cergy-Pontoise Aménagement,
 - Autorisation donnée à la Directrice Générale de signer avec la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise les avenants aux concessions d'aménagement pour les opérations d'aménagement Zac Moulin à vent, Zac Cergy-Puiseux, Vert Galant, Zac Neuville U, Zac Bossut, Zac Bois d'Aton, Zac Jouy le Moutier, Zac Linandes N, Zac Liesse 2 et Plaine des Linandes-secteur Est,
 - Autorisation donnée à la Directrice Générale de signer avec la CACP et la commune de Cergy un avenant à la convention tripartite relative au financement de la crèche des Hauts de Cergy,
 - Autorisation donnée à la Directrice Générale de signer avec la CACP et la commune de Jouy le Moutier une convention tripartite pour le financement des travaux d'aménagement à l'arrière du théâtre par la commune de Jouy le Moutier,
 - Présentation du budget révisé 2023,
 - Exercice de la Direction Générale : Fixation de la prime d'objectifs 2022 et de la rémunération de la Directrice Générale,
 - Convention de mandat d'études pour la Zac Marcouville : autorisation donnée à la Directrice Générale de signer un avenant avec la CACP,
 - Questions diverses :
 - Information sur la création de la SEM
 - Information sur la rénovation énergétique
 - Planning prévisionnel des réunions de l'OAM du second semestre 2022

Il est à noter qu'au début de chaque séance, les administrateurs procèdent à l'approbation du compte rendu de la séance précédente. Chaque procès-verbal est adressé à la Préfecture conformément à la législation en vigueur.

2.7 Le Comité de Gestion

Cette instance a été créée par décision du Conseil d'Administration du 17 mai 2011, dans le cadre de l'approbation de son règlement intérieur afin de satisfaire aux règles du Contrôle Analogue des élus sur la Société publique Locale d'aménagement.

Dans leur séance du 5 octobre 2020, le Conseil d'Administration de Cergy-Pontoise Aménagement a désigné les représentants du Conseil d'Administration qui participent aux travaux du Comité de Gestion, à savoir :

- Monsieur Hervé FLORCZAK, Président du Conseil d'Administration,
- Monsieur Gilles LE CAM, Président de l'Assemblée Spéciale, Administrateur,
- Monsieur Eric NICOLLET, administrateur,
- Monsieur Laurent LINQUETTE, administrateur,
- Madame Léna MOAL, administratrice

Participent également à cette instance la Direction Générale, la Directrice Administrative et Financière, et toute autre personne pouvant apporter son expertise.

Le Comité de Gestion s'est réuni le 25 septembre 2023. L'ordre du jour a porté sur la présentation du Plan à Moyen Terme (PMT) 2023-2028 de la société réalisé par le cabinet d'expertise comptable Mazars.

2.8 L'Assemblée spéciale

Conformément à l'article 19 des statuts de Cergy-Pontoise Aménagement, les collectivités territoriales et leurs groupements qui ont une participation au capital trop réduite ne leur permettant pas de bénéficier d'une représentation directe doivent alors se regrouper en Assemblée Spéciale pour désigner un mandataire commun.

Le ou les représentants communs de l'Assemblée Spéciale assurent ainsi, avec les autres représentants ordinaires des collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales actionnaires au Conseil d'Administration, les conditions d'un contrôle conjoint de l'ensemble des actionnaires, y compris minoritaires, sur la société.

L'Assemblée Spéciale comprend un délégué de chaque collectivité territoriale ou groupement actionnaire y participant. Elle vote son règlement, élit son Président et désigne également en son sein le représentant commun qui siège au Conseil d'Administration.

L'Assemblée Spéciale se réunit au moins une fois par an pour entendre le rapport de son représentant sur convocation de son Président :

- soit à son initiative,
- soit à la demande de l'un de ses représentants élu par elle au sein du Conseil d'Administration,
- soit à la demande d'un tiers au moins des membres détenant au moins le tiers des actions des collectivités territoriales et de leurs groupements membres de l'Assemblée Spéciale conformément à l'article R. 1524-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

2.8.1 Représentation des collectivités territoriales à l'Assemblée Spéciale de Cergy-Pontoise au 31 décembre 2023

Collectivités	Représentants	Nbre d'actions	Date Délibération Conseil Municipal
Commune de Courdimanche	M. Pascal HOUEIX	2	26/05/2020
Commune de Jouy-le-Moutier	M. Maxime LOUBAR	2	16/07/2020
Commune de Menucourt	Mme Catherine RENAUD	2	28/09/2020
Commune de Neuville-sur-Oise	M. Gilles LE CAM	1	11/06/2020
Commune d'Eragny-sur-Oise	M. Frédéric TOURNERET	1	25/06/2020
Commune de Vauréal	M. David BEDIN	1	23/09/2020
Commune de Saint-Ouen L'Aumône	M. Antoine ARTCHOUNIN	1	12/10/2023

En date du 5 octobre 2020, Monsieur Gilles LE CAM a été élu Président de l'Assemblée Spéciale et a également été désigné en qualité d'administrateur pour représenter l'Assemblée Spéciale au sein du Conseil d'Administration de Cergy-Pontoise Aménagement.

2.8.2 Les travaux de l'Assemblée Spéciale

L'Assemblée Spéciale s'est réunie à deux reprises en 2023, Au cours de l'année 2023, l'Assemblée Spéciale s'est réunie à deux reprises, soit les 30 janvier et 15 mai 2023. Les réunions ont porté essentiellement sur l'examen de l'ordre du jour et des dossiers des Conseils d'Administration suivants.

2.9 L'assemblée générale

2.9.1 Les actionnaires

Représentation à l'Assemblée Générale de Cergy-Pontoise Aménagement au 31 décembre 2023 :

Collectivités	Représentants	Nbre d'actions	Date Délibération Conseil Communautaire et Municipal
Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise	M. Hervé FLORCZAK	22 115	8/09/2020
Commune de Cergy	M. Abdoulaye SANGARE	1 725	22/09/2020
Commune de Pontoise	M. Robert DUPAQUIER	1 150	16/07/2020
Commune de Menucourt	Mme Catherine RENAUD	2	25/06/2020
Commune d'Eragny-sur-Oise	M. Frédéric TOURNERET	1	25/06/2020
Commune de Neuville-sur-Oise	M. Gilles LE CAM	1	11/06/2020
Commune de Courdimanche	M. Pascal HOUEIX	2	26/05/2020

Commune de Vauréal	M. David BEDIN	1	23/09/2020
Commune de Jouy-le-Moutier	M. Eric LOBRY	2	29/06/2021
Commune de Saint-Ouen L'Aumône	M. Antoine ARTCHOUNIN	1	12/10/2023

Accusé de réception en préfecture
095-219503232-20240704-DEL-04072024-18-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

2.9.2 Les travaux de l'assemblée générale

Le Conseil d'Administration a convoqué, au cours de l'année 2023, les actionnaires de la société :

Assemblée Générale Ordinaire :

Celle-ci s'est déroulée le 3 juillet 2023 et a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion et sur le gouvernement d'entreprise 2022 établi par le Conseil d'Administration,
- Lecture du rapport général du Commissaire aux comptes,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et L.225-39 du Code de Commerce, conventions réglementées,
- Désignation d'un Commissaire aux comptes titulaire,
- Ratification de la désignation de Madame Sophie MATHARAN, administratrice représentant la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise en remplacement de Madame Elvira JAOUEN, démissionnaire,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

2.10 Personnel de la société

L'effectif moyen* (calculé selon les dispositions du Code du travail) de l'année 2023 était de 18 salariés.

Cet effectif moyen* 2023 se décompose de la façon suivante :

- ✓ Cadres : (5 hommes et 7 femmes)
- ✓ Agents de Maîtrise et employés : (1 homme et 5 femmes)

**L'effectif moyen calculé ci-dessus tient compte du taux d'emploi effectif du personnel (temps partiels, entrées, sorties). Au 31 décembre 2023, le nombre de salariés était de 16 et 1 Directrice Générale.*

2.11 L'activité opérationnelle 2023

Opérations d'aménagement :

Au 31 décembre 2023 la société a en charge 16 opérations d'aménagement concédées par la CACP intégrant l'opération Auto dont le bilan de clôture est présenté au titre des CRACL 2023 à l'approbation de la CACP dont le Conseil doit se réunir le 2 juillet 2024.

Les CRACL 2022 des opérations d'aménagement ainsi que les avenants afférents ont été approuvés par le CA de CPA du 15 mai et le Conseil Communautaire du 13 juin 2023.

Mandats d'études :

Tous les mandats d'études ont été clôturés par Cergy-Pontoise Aménagement et remis à la Communauté d'Agglomération. Les mandats d'études Neuville 2 remis en juin 2016 et Toupets en septembre 2018 sont en attente d'émission par la CACP des titres de recette.

Une convention de mandat relative au suivi des études préalables en vue de la réalisation de la Zac Marcouville à Pontoise a été signée avec la CACP le 6 février 2023. Un avenant prorogeant la durée de la mission de CPA et augmentant l'enveloppe financière du mandat et la rémunération de CPA a été signé le 7 juin 2023.

Mandats de construction :

Cergy-Pontoise devrait finaliser en 2024/2025 a clôturé des 5 derniers mandats de construction terminés.

Prestations de Service :

Au cours de l'année 2023, Cergy-Pontoise Aménagement a finalisé les 3 contrats d'AMO suivants :

- Préfiguration du parc urbain des Hauts de Cergy (contrat signé le 7 octobre 2021)
- Réalisation d'un inventaire énergétique du patrimoine pour la commune d'Eragny (contrat signé le 16 novembre 2021)
- Réalisation d'un inventaire énergétique pour la commune de Jouy le Moutier (contrat signé le 2 novembre 2021)

Les missions de Cergy-Pontoise Aménagement au titre du contrat d'AMO pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur l'emprise foncière de la Maison de Menucourt signé le 24 avril 2022 avec la commune de Menucourt se sont poursuivies au cours de l'année 2023.

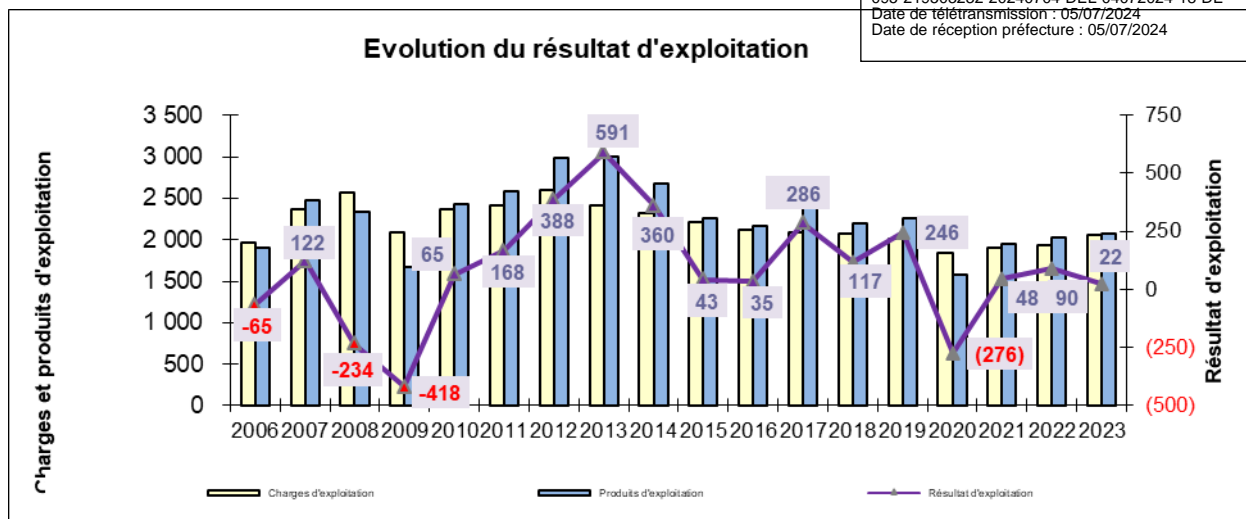
Enfin, fin 2023, CPA a signé 3 contrats avec la commune de Saint-Ouen-l'Aumône :

- Convention d'AMO pour la réalisation d'une étude de faisabilité secteur Allée des Roses (contrat signé le 29 novembre 2023),
- Convention d'AMO pour la réalisation d'une étude de faisabilité secteur UMP Avenue de Verdun (contrat signé le 29 novembre 2023),
- Convention d'AMO pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur le secteur Centre Ville (contrat signé le 6 décembre 2023).

3 - Les comptes annuels

La société a constaté un bénéfice de 33 K€ sur 2023.

Ce résultat positif de Cergy-Pontoise Aménagement reflète les efforts menés par la société tant dans son positionnement stratégique que dans son adaptation de sa structure pour tenir compte du chiffre d'affaires à moyen terme, malgré un contexte inflationniste généralisé. Cergy-Pontoise Aménagement a su maîtriser les dépenses 2023.



Les capitaux propres de la société s'élèvent, à la fin de l'année 2023, à la somme de 2,660 M€ pour un capital social de 2,500 M€.

Emprunt, Dettes financières

Au 31 décembre 2023, les dettes financières sont relatives aux opérations : aucun emprunt, ni découvert bancaire n'a été contracté par la société au titre de la structure.

En ce qui concerne les concessions, la dette de 13 474 K€ se décompose ainsi :

- Zac des Linandes N pour 9 474 K€ correspondant à l'emprunt souscrit en 2022 auprès de La Banque Arkéa.
- Zac Liesse 2 pour 4 000 K€ correspondant à l'emprunt souscrit en 2021 auprès du Crédit Coopératif.

Conventions financières signées en 2022

✓ **Société :**

Une convention de partenariat bancaire a été signée avec la Banque des Territoires le 29 juin 2022. Elle se substitue à celle signée en janvier 2006.

✓ **Opérations d'aménagement :**

Avances de trésorerie :

- Dans le cadre d'une convention signée le 29 septembre 2022, une avance de trésorerie interopérations de 1,5 M€ de l'opération Chaussée Puiseux à la nouvelle opération d'aménagement Plaine des Linandes – Secteur Est. Cette avance donne lieu au versement d'intérêts au profit de l'opération Chaussée Puiseux. Le taux calculé est fixé à 0,5 % par an.

Le versement est intervenu le 19 octobre 2022. Le montant des intérêts versés en 2023 à l'opération Chaussée Puiseux s'élève à la somme de 7.500 € dont on retrouve la contrepartie en frais financiers dans le bilan de l'opération Plaine des Linandes – Secteur Est.

Cette avance devrait être prolongée jusqu'au 31 décembre 2026 par avenant 1 à la convention d'avance de trésorerie qui sera présenté au Conseil d'Administration de CPA le 17 juin 2024 et le Conseil Communautaire du 2 juillet 2024.

- Par ailleurs, dans le cadre des CRACL 2023 et afin de limiter les frais financiers de l'opération d'aménagement Zac Sainte Apolline, il est proposé la signature d'une convention d'avance de trésorerie de 2 M€ jusqu'au 31 décembre 2026 de l'opération Béthunes Sud. Cette avance donnera lieu au versement d'intérêts au projet de l'opération Béthunes Sud sur la base d'un taux de 0,5 %. Cette décision devra être validée par le Conseil d'Administration de CPA du 17 juin 2024 et le Conseil Communautaire du 2 juillet 2024.

Emprunts :

Suite à la consultation lancée en juin 2020 auprès de 6 organismes bancaires en vue de contracter un emprunt de 4 M€ pour le financement de l'opération d'aménagement de la Zac de Liesse II, le Conseil d'Administration du 5 octobre 2020 a décidé de retenir l'offre du Crédit Coopératif dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

Montant de l'emprunt : 4.000.000,00 €

Durée : 10 ans (dont 12 mois de phase de mobilisation des fonds)

Le prêt est constitué de 2 phases successives :

Phase de mobilisation :

- . Durée : 12 mois
- . Echéance : 31/10/2021 (montant minimum d'un tirage 250 000 €),
- . Conditions financières : Euribor 3 mois + 0,40% (flooré à 0). Les intérêts sont facturés par trimestre en fin de période sur les sommes mobilisées au prorata temporis.

Phase d'amortissement du capital :

- . Taux fixe (garanti départ 1er novembre 2021) : 0,43 %
- . Franchise en capital sur 48 mois (2021-2025), Echéances annuelles en capital de 500 000 € en 2025 et 2026, puis échéances annuelles en capital de 750 000 € entre 2027 et 2030.

Frais de dossier : 4 000 Euros

Indemnité de remboursements anticipés : Néant (sauf en cas de rachat par un autre organisme bancaire)

Par délibération en date du 7 décembre 2020, la CACP a accordé son cautionnement à hauteur de 80 % (3,2 M€).

Le contrat a été signé le 19 janvier 2021.

Le versement de l'emprunt a été réalisé en 4 échéances :

- 2 mars 2021 – tirage de 1M€,
- 26 mai 2021 – tirage de 1 M€,
- 17 septembre 2021 – tirage de 1 M€,
- 29 octobre 2021 – versement du solde soit 1 M€

Le montant des intérêts (phase mobilisation) au 31 décembre 2023 s'élève à la somme de 39 388,89 € dont 17.200 € au titre de l'année 2023.

Afin de procéder au refinancement de la ZAC Linandes N, une consultation bancaire a été lancée le 31 mars 2022 auprès de 5 organismes bancaires pour un montant de 10 M€.

Dans sa séance en date du 16 mai 2022, le Conseil d'Administration a décidé de retenir l'offre de la banque Arkéa dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée : 9,5 ans (soit jusqu'au 31/12/2032 - date de fin de la concession)

Le prêt est constitué de 2 phases successives :

Phase de mobilisation :

- Durée : 12 mois
- Echéance : 30/05/2023 (montant minimum d'un tirage 200 000 €),
- Conditions financières : Euribor 3 mois + 0,60% (flooré à 0).
- Périodicité des intérêts : trimestrielle
- Base de calcul des intérêts : nombre de jours exact / 360
- Remboursement anticipé : oui, avec faculté de réemprunter – sans indemnité

Phase d'amortissement du capital :

- Date de départ : 30/05/2023
- Périodicité : trimestrielle
- Amortissement constant
- Taux fixe (garanti départ 30/05/2023) : 1,85%
- Commission d'engagement : 0,08 % prélevés à la mise en place du prêt, soit 8 000 euros
- Remboursement anticipé : pour le taux fixe : indemnité actuarielle avec une base de calcul des intérêts de 30/360

Le montant des intérêts générés par cet emprunt au 31 décembre 2023 s'élève à la somme de 265 990,73 € (phase de mobilisation incluse) dont 235.405,47 au titre de l'année 2023.

Enfin, il est rappelé que conformément aux dispositions du plan comptable général (PCG), aux règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) et aux préconisations de la Fédération des EPL, Cergy-Pontoise Aménagement distingue dans sa comptabilité les opérations d'aménagement et les mandats individuellement.

Pour répondre pleinement à cet objectif de tenue de comptabilité par programme et de reconstitution de flux financiers, CPA a décidé, d'ouvrir, pour les opérations concédées par la CACP, un sous compte bancaire par ZAC (fonctionnant séparément) tout en fusionnant la trésorerie de l'ensemble des opérations dans un compte fusion appelé « compte pool ».

Entre le 1er janvier 2015 et le 15 mai 2023, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 16 décembre 2014, les frais financiers, des opérations d'aménagement dont la trésorerie est négative, sont calculés sur la base suivante : taux Ester (Euribor) + 2 %. Ces frais ont leur contrepartie dans les produits financiers des opérations dont la trésorerie est positive. La répartition est calculée en fonction de l'encours journalier de la trésorerie de chaque opération d'aménagement.

Le Conseil d'Administration dans sa séance en date du 15 mai 2023 a décidé de baisser le taux de marge qui passe à compter du 16 mai 2023 de 2 à 1 %.

4 - Perspectives 2024

Malgré le contexte immobilier difficile dans lequel s'inscrit l'activité de la société, le lancement de plusieurs consultations de promoteurs notamment dans le cadre de la ZAC Bossut à Pontoise, de la ZAC Sainte Apolline à Cergy et de la ZAC de l'Hautiloise à Jouy-le-Moutier ont permis de confirmer l'attractivité du territoire. S'il apparaît des signaux faibles concernant la baisse des taux de crédits immobiliers, la période combinant taux extrêmement bas et dispositifs fiscaux favorables aux investisseurs s'achève. La promotion immobilière doit nécessairement s'adapter, et le rôle de Cergy-Pontoise Aménagement est d'autant plus crucial via les modalités fixées les consultations promoteurs. Dans celles-ci, le prix attendu par CPA, compatible avec l'équilibre du bilan est fixé dans les cahiers des charges, afin de ne pas créer une surenchère inopérante pouvant compromettre la qualité des projets. Le recours à la vente en bloc de logements intermédiaires (LLI) s'apprécie au cas par cas dans les opérations et doit, en tout état de cause, être encadré également.

Il s'agit donc de poursuivre, conformément aux CRACL des différentes opérations, un rythme de commercialisation pour proposer, dans les années à venir et conformément au Programme Local de l'Habitat, de nouveaux logements. Ce rythme est cependant adapté en fonction du contexte de chaque opération. Il s'agit en effet d'atteindre des objectifs de qualité – la norme RE 2020 y oblige- en stimulant les opérateurs pour approfondir des cibles en termes de transition écologique et de décarbonation - tout en ayant, de manière encore plus aigüe – une grande vigilance sur les grilles de prix de sortie projetées.

S'agissant des programmes en cours de commercialisation par les promoteurs, leurs démarches commerciales pour proposer des prix attractifs en phase de lancement de la commercialisation peuvent leur permettre de démarquer leur offre – s'ils ont pour cela les marges de manœuvre suffisantes, notamment en mobilisant davantage de fonds propres.

De même, d'autres dispositifs tels que le BRS (Bail Réel et Solidaire) programmé dans le programme du lot 583 de la ZAC Sainte Apolline) ou le PSLA (Prêt Social de Location-Accession) envisagé pour un lot du secteur Bellefontaine dans la ZAC de l'Hautiloise pourraient permettre d'atteindre cet objectif pour permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété.

Conformément aux rythmes de commercialisation précisés dans les CRACL, et pour préparer le chiffre d'affaires de la société dans les années à venir, plusieurs consultations seront engagées au cours de l'année 2024 (ZAC de l'Hautiloise à Jouy le Moutier, ZAC Bossut à Pontoise, ZAC Linandes N, Zac Liesse 2, Zac Ste Apolline).

Par ailleurs, Cergy-Pontoise Aménagement s'est vue confié en février 2024 un mandat d'études sur la ZAC de la Demi-Lieue à Osny, ZAC initiée en 2006, visant à engager une

procédure de modification de la ZAC pour permettre une évolution du programme global des constructions.

L'essentiel des évolutions vise le remplacement de l'offre de logement du secteur Oseraie (192 logements) par de l'activité économique TPE/PME. Le secteur Génicourt pourrait ainsi être étendu d'environ 2.5 ha et retravaillé pour accueillir cette offre de logement et intégrer l'arrivée du collège avec un objectif de développement d'environ 300 logements.

Le secteur Sainte Marie pourrait être légèrement étendu afin d'accueillir un foncier maîtrisé par la CACP en frange d'opération et classé en zone économique au PLU d'Osny pour compléter l'offre économique de l'opération et améliorer le maillage viaire

Ce panorama n'étant pas exhaustif des interventions de CPA en 2023 sur l'ensemble de son portefeuille d'opérations. Le niveau d'engagement des dépenses de travaux sera quant à lui élevé et s'établira approximativement à 13,5 M€.

4.1 Evolution du portefeuille au cours de l'année 2023 – Prévisions sur 2024

En matière de rénovation énergétique des bâtiments publics, Cergy-Pontoise Aménagement a maintenu une veille constante sur les montages et dispositifs de financements existants. Afin de réunir les collectivités du territoire autour de ces questions dont les enjeux sont majeurs, CPA a organisé en direction des élus et techniciens deux séminaires de réflexion, les 15 juin et 1^{er} décembre 2023, réunissant à la fois des Entreprises Publiques Locales bien engagées sur le plan opérationnel dans la rénovation énergétique des bâtiments publics, la Banque des Territoires, la FNCCR pour profiter de leurs conseils et retours d'expérience.

Un mandat d'études pour la rénovation de l'école Chemin Depuis à Cergy a ainsi été pu être programmé pour CPA, l'objectif étant de multiplier ce type d'intervention pour la société, jusqu'à la conduite des travaux, en mandat ou dans le cadre d'un marché global de performance. S'agissant des financements, les expériences d'autres territoires témoignent de leur stratégie de mutualiser leurs besoins pour optimiser les financements, action collective pouvant être mise en mouvement par le biais de CPA, notamment dans le cadre des appels à projets.

La société sera également mobilisée pour répondre aux sollicitations de la CACP sur toutes les opérations qu'elle mène actuellement en régie.

A ce titre, CPA devrait se voir confier la réalisation des études de faisabilité d'aires d'accueil des gens du voyage pour répondre à terme aux engagements de la Communauté d'agglomération dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat.

4.2 Prévisions financières en 2023

La société

Dans sa séance en date du 5 février 2024, le Conseil d'Administration de Cergy-Pontoise Aménagement a voté un budget prévisionnel 2024 à l'équilibre.

Les prévisions de dépenses et recettes ont été établies avec la même prudence que les années précédentes (maîtrise des dépenses notamment de personnel, décote sur les rémunérations au pourcentage).

Depuis 2010, les effectifs de Cergy-Pontoise Aménagement sont passés de 24 à 16 salariés (hors DG) à fin 2023 en assumant l'ensemble des missions d'aménagement, de maître d'ouvrage délégué et d'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Les opérations d'aménagement confiées à CPA

Comme les années précédentes, les bilans financiers des 16 opérations d'aménagement présentés au titre des CRACL 2023 sont tous équilibrés, voire excédentaires. Le résultat global prévisionnel est en augmentation de 1 M€ par rapport au résultat des CRACL 2022.

Les principales évolutions des bilans financiers des CRACL 2023 par rapport aux CRACL 2022 portent essentiellement sur la prise en compte de l'évolution opérationnelle dont les grands principes ont été arrêtés comme suit :

- ✓ Opération d'aménagement Béthunes Sud : Prorogation de la durée de l'opération jusqu'au 31 décembre 2026 afin de permettre le versement d'une avance de trésorerie temporaire de 2 M€ à la Zac Sainte Apolline jusqu'au 31 décembre 2026. Mise en place d'un échancier de versement d'acomptes sur boni aménageur et CACP en 2024 et 2025 dans l'attente de la finalisation des travaux de clôture de l'opération Béthunes Sud.
- ✓ ZAC Saint Apolline : Signature d'une convention d'avance de trésorerie de 2 M€ de l'opération Béthunes Sud jusqu'au 31 décembre 2026 limitant ainsi les frais financiers liés au déficit de trésorerie. Remboursement par le concédant des taxes foncières du Parc Relais du Nautilus.
- ✓ ZAC Cergy Puiseux : Prorogation de la durée de l'opération de 2 ans en lien avec la fin des travaux du lot Postimmo soit jusqu'au 31 décembre 2027 et rémunération forfaitaire complémentaire de l'aménageur.
- ✓ Chaussée Puiseux : Prorogation de 2 ans de l'avance de trésorerie de 1,5 M€ à l'opération PA Plaine des Linandes – Secteur Est nécessitant de prolonger la durée de l'opération jusqu'au 31 décembre 2026.
- ✓ ZAC Neuville : Evolution du programme de l'opération en lien avec l'installation d'une seconde MIR et d'un IUT sur le lot C2 programmé antérieurement en logements. Prorogation de la durée de l'opération de 4 ans soit jusqu'au 31 décembre 2030 et rémunération complémentaire (prolongation rémunération forfaitaire et intégration d'une nouvelle rémunération au pourcentage pour le suivi

des projets des lots C1 et C2). Mise en place d'une participation à équifère de 1,5 M€ et abandon de l'acquisition du lot C2 pour compenser la perte de charge foncière sur le même lot.

- ✓ ZAC Jouy le Moutier : Intégration d'un fonds de concours de 35 k€ affecté à la réalisation de 11 places de stationnement à verser à la commune de Jouy le Moutier.
- ✓ Plaine des Linandes – Secteur Est : Intégration travaux pour la réalisation de la voie de desserte du programme d'habitat adapté. Mise en place d'une participation de 550 k€ affectée aux travaux du sanctuaire de biodiversité. Rémunération forfaitaire complémentaire de l'aménageur de 30 k€ pour le suivi des projets d'habitat adapté, d'agriculture urbaine et d'équipements publics associatifs. Prolongation de 2 ans de l'avance de trésorerie de 1,5 M€ de l'opération Chaussée Puiseux, soit jusqu'au 31 décembre 2026.
- ✓ Zac Liesse 2, Zac Jouy le Moutier, Zac Linandes, PA Plaine des Linandes – Secteur Est : A la demande de la CACP, les missions de l'aménageur sont complétées par la recherche de subventions sur les opérations d'aménagement. A ce titre, une rémunération de 3 % sur le montant de la subvention octroyée est autorisée.

Le tableau ci-après compare l'évolution financière du bilan initial, du CRACL 2023 avec celui de 2022 de chaque opération d'aménagement.

Synthèse des bilans financiers des opérations d'aménagement au 31 décembre 2023

en euro HT

OPERATIONS	BILAN INITIAL				CRACL 2022				CRACL 2023				Ecart résultat à terminaison	
	Fds de Concours Concédant	Participations Concédant		résultat à terminaison	Fds de Concours Concédant	Participations Concédant		résultats à terminaison	Fds de Concours Concédant	Participations Concédant		résultats à terminaison	CRACL 2023-2022	CRACL 2023-Bilan initial
		Equilibre	Equip. Publics			Equilibre	Equip. Publics			Equilibre	Equip. Publics			
ZAC Béthunes Sud	79 615	0	0	0	79 615	0	0	3 517 458	79 615	0	0	3 579 184	61 726	3 579 184
ZAC Moulin à Vent	1 004 483	0	0	0	0	700 000	1 381 250	105 103	0	700 000	1 381 250	269 845	164 742	269 845
<i>dont Parc de l'Horloge</i>	178 212	0	0	-4 433 482	0	0	0	-2 941 342	0	0	0	-58 222	1 433 918	
<i>dont Hauts de Cergy</i>	826 271	0	0	4 433 482	0	700 000	1 381 250	3 046 443	0	700 000	1 381 250	3 269 408	222 965	-1 164 074
ZAC Saint-Apolline	4 150 769	0	0	0	6 828 326	510 000	0	31 447	6 828 326	510 000	0	245 263	213 816	245 263
ZAC Cergy Puisseux	989 840	0	0	0	0	0	179 000	1 323 640	0	0	179 000	1 640 704	317 064	1 640 704
Vert Galant	757 934	0	0	0	0	0	0	1 889 269	0	0	0	2 204 247	314 978	2 204 247
Chaussée-Puisseux	0	0	0	28 511	0	0	0	2 344 340	0	0	0	2 414 470	70 130	2 385 959
ZAC Neuville Université	2 362 000	0	0	427 000	0	0	360 239	247 919	0	1 500 000	360 239	103 839	-144 080	-323 161
ZAC Pièce Alçon	0	0	0	0	0	0	200 000	23 759	0	0	200 000	1 969	-21 790	1 969
ZAC Bossut	550 000	0	1 238 300	0	3 950 000	0	1 810 068	86 015	3 950 000	0	1 810 068	125 042	39 027	125 042
ZAC Bois d'Aton	0	0	350 000	0	0	0	450 000	33 050	0	0	450 000	12 681	-20 369	12 681
ZAC Jouy le Moutier	2 800 000	0	0	-315	2 800 000	6 750 000	0	145 460	2 800 000	6 750 000	0	32 670	-112 790	32 985
ZAC Linandes 2	9 874 549	900 000	0	18 680	9 874 549	0	12 134 930	10 175	9 874 549	0	12 134 930	525	-9 650	-18 155
Zac Liesse 2	1 200 000	0	0	6 363	0	600 000	3 472 500	1 037	0	600 000	3 472 500	2 104	1 067	-4 259
Zac Grand Centre	1 848 539	0	0	0	750 000	0	0	95 752	750 000	0	0	217 031	121 279	217 031
Plaine des Linandes - secteur Est	0	0	0	98 658	0	0	0	6 728	0	0	550 000	26 737	20 009	-71 921
TOTAL CONCESSIONS CACP	25 617 729	900 000	1 588 300	578 897	24 282 490	8 560 000	19 987 987	9 861 152	24 282 490	10 060 000	20 537 987	10 876 311	1 015 159	10 297 414

*A compter des CRACL 2011 et conformément à la convention publique d'aménagement, les secteurs opérationnels Hauts de Cergy et Parc de l'Horloge sont fusionnés dans l'opération Moulin à Vent