
SPL Cergy Pontoise Aménagement :

Rapport du mandataire pour l'année 2022

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) 2022 de Cergy-Pontoise Aménagement du Conseil d'Administration qui sera présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire prévue fin juin 2023 (date non fixée à ce jour).

2 - Activité de Cergy-Pontoise Aménagement au cours de l'année 2022 :

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.

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.

2.2 Le capital social

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat de la SPL au 31 décembre 2022 :

Actionnaires	Nbre d'Actions	Montant	%
Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise	22 116	2 211 600 €	88,464 %
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 %
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.

- **Monsieur Bruno TRANCART**, a été nommé par le Conseil d'Administration du 23 septembre 2021, Directeur Général Délégué du 1er décembre 2021 jusqu'au 28 février 2022 (date de son départ à la retraite.).

2.5 Le Commissariat aux comptes

L'Assemblée Générale Mixte du 5 juillet 2017 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 2022 :

- le Cabinet SOFIDEEC Baker Tilly, 138 Boulevard Haussmann, 75008 Paris, représenté par Monsieur Jean-Fabrice SUBIAS, Commissaire aux Comptes titulaire.

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
- Elvira JAOUEN¹ remplacée à partir du 22 novembre 2022 par Madame Sophie MATHARAN

¹ Par délibération du 22 novembre 2022, le Conseil Communautaire a désigné Madame MATHARAN, en qualité d'administrateur pour représenter la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise au Conseil d'Administration de Cergy-Pontoise Aménagement en remplacement de Madame Elvira JAOUEN, démissionnaire. Cette désignation cooptée par le Conseil d'Administration du 30 juin 2023 sera ratifiée par l'assemblée générale approuvant les comptes 2015.

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

- **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.

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

Un véhicule de fonction est mis à disposition de la Directrice Générale Madame DIELAINE ainsi qu'au Directeur Général Délégué, Monsieur TRANCART (cf Conseil d'Administration du 23 septembre 2021).

Les conditions de la rémunération annuelle de la Directrice Générale et du Directeur Général Délégué ont été définis par le Conseil d'Administration du 23 septembre 2021. Il est précisé que par 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.

Fonctionnement du Conseil d'Administration

Au cours de l'année 2022, le Conseil d'Administration a été convoqué à deux reprises (8 février et 16 mai).

Le Conseil d'Administration du 8 février 2022 a notamment décidé :

- de convoquer une AGO (réunie extraordinairement afin de se prononcer sur la distribution d'un dividende exceptionnel aux actionnaires, après réaffectation des reports à nouveau en réserves distribuables,
- d'approuver le budget prévisionnel 2022
- de fixer la prime d'objectifs 2021 et de l'indemnité de départ à la retraite du DGD,
- d'autoriser la signature d'une nouvelle concession d'aménagement : Plaine des Linandes – secteur Est.

Le Conseil d'Administration du 16 mai 2023 a notamment décidé

- de convoquer une AGO d'approbation des comptes 2021 en juillet 2022,
- d'approuver les CRACL 2021 des opérations d'aménagement et d'autoriser la Directrice Générale à signer les avenants,
- d'approuver 4 bilans de clôture (lotissement de la Croix Petit, Quartier Préfecture, Plateau d'Eragny et Parc des Bellevues),
- d'autoriser la Directrice Générale de signer un contrat de prêt de 10 M€ avec la banque Arkéa au titre de l'opération d'aménagement Zac Linandes N,
- de signer une AMO avec la commune de Menucourt.

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 Analogique 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-DE-BOURMONT, 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 ne s'est pas réuni au cours de l'année 2022.

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 2022

Collectivités	Représentants	Nbre d'actions	Date Délibération Conseil Municipal
Commune de Courdimanche	M. Pascal HOUEIX	2	26/05/2020
Commune d'Eragny-sur-Oise	M. Frédérick TOURNERET	1	25/06/2020
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 de Vauréal	M. David BEDIN	1	23/09/2020

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 2022, soit les 8 février et 16 mai 2022. Les réunions ont porté essentiellement sur l'examen de l'ordre du jour et des dossiers des conseils d'administration suivants.

Au cours de chacune des 2 assemblées spéciales, les actionnaires présents et à l'unanimité, ont donné mandat exclusif à Monsieur Gilles LE CAM pour approuver les délibérations du Conseil d'Administration.

2.9 L'assemblée générale

2.9.1 Les actionnaires

Représentation à l'Assemblée Générale de Cergy-Pontoise Aménagement au 31 décembre 2022 :

Collectivités	Représentants	Nbre d'actions	Date Délibération Conseil Communautaire et Municipal
Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise	M. Hervé FLORCZAK	22 116	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

2.9.2 Les travaux de l'assemblée générale

Le Conseil d'Administration a convoqué, au cours de l'année 2022, les actionnaires de la société à deux reprises :

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie extraordinairement le 16 mai 2022 s'est prononcée sur la distribution d'un dividende exceptionnel, après réaffectation des reports à nouveau en réserves distribuables,

L'Assemblée Générale Ordinaire du 6 juillet 2022 a constaté la désignation des représentants des collectivités territoriales ou groupement de collectivités et a approuvé les comptes et le rapport de gestion et de gouvernement d'entreprise de l'année 2020.

2.10 Personnel de la société

L'effectif moyen* (calculé selon les dispositions du Code du travail) de l'année 2022 était de 18 salariés

Cet effectif moyen* 2022 se décompose de la façon suivante :

- ✓ Cadres : (5 hommes et 9 femmes)
- ✓ Agents de Maîtrise et employés : (1 homme et 3 femmes)

*L'effectif moyen calculé ci-dessus tient compte du taux d'emploi effectif du personnel (temps partiels, entrées, sorties).

Au 31 décembre 2022, le nombre de salariés était de 15 et 1 Directrice Générale.

2.11 L'activité opérationnelle 2022

Opérations d'aménagement :

Au 31 décembre 2022 la société a en charge 16 opérations d'aménagement concédées par la CACP dont une nouvelle opération (Plaine des Linandes – secteur Est) notifiée le 20 mai 2022.

Les bilans de clôture de quatre opérations d'aménagement ont été approuvés par CPA, la CACP (Quartier Préfecture, Parc des Bellevues et Plateau d'Eragny) et la commune de Cergy (opération de lotissement de la Croix Petit) en cours de l'année 2022.

Les CRACL des opérations d'aménagement ainsi que les avenants afférents ont été approuvés par le CA de CPA du 16 mai et le Conseil Communautaire du 5 juillet 2022.

Mandats de construction et de travaux :

A fin 2022, Cergy-Pontoise Aménagement ne détient plus de mandat actif. Le dossier de clôture du mandat pour la construction de l'équipement public (médiathèque, maison de quartier, mairie de quartier) de la place du Nautilus à Cergy (Visage du Monde) a été envoyé pour quitus le 1er juillet 2021 à la Commune de Cergy. Cergy-Pontoise Aménagement a procédé au remboursement du solde de l'avance le 25 mars 2022.

Cergy-Pontoise Aménagement devrait finaliser la clôture des 5 derniers mandats de construction en 2023/2024.

Mandats d'études :

Tous les mandats d'études confiés par la CACP sont terminés et les quitus remis à la CACP. 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.

Prestations de Service :

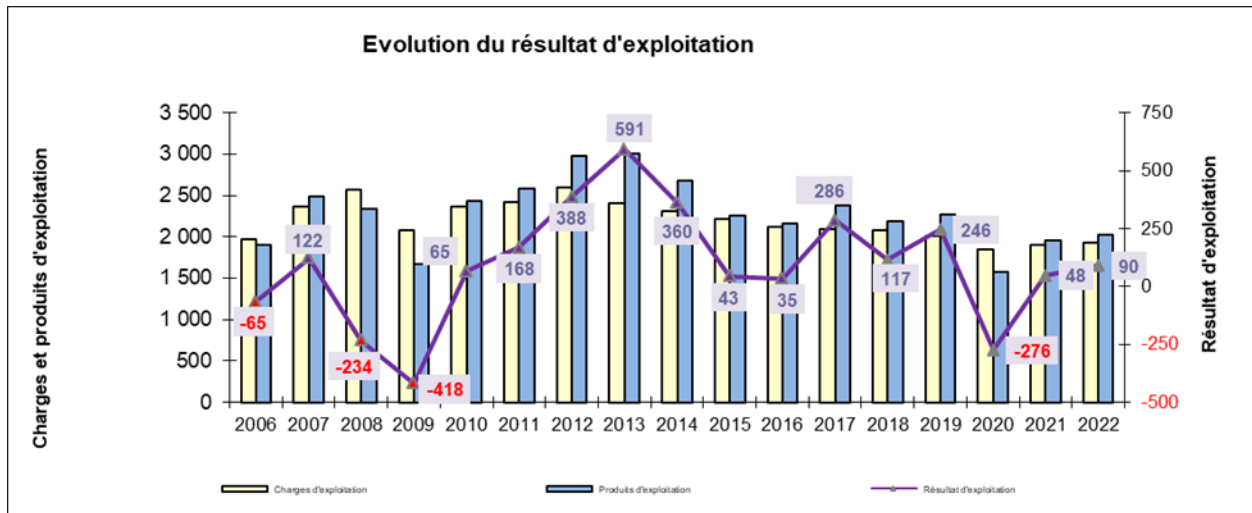
Au cours de l'année 2022, CPA a en charge quatre contrats :

- Convention d'AMO pour la réalisation d'un inventaire énergétique avec la commune d'Eragny signée le 22 novembre 2021,
- Convention d'AMO pour la réalisation d'un inventaire énergétique avec la commune de Jouy le Moutier signée le 2 novembre 2021,
- Convention d'AMO pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur l'emprise foncière de la maison de Menucourt avec la commune de Menucourt signée le 24 avril 2022,
- Convention d'AMO pour la préfiguration du parc urbain des Hauts de Cergy avec la commune de Cergy signée le 7 octobre 2021.

3 - Les comptes annuels

La société a constaté un bénéfice de 67 K€ sur 2022.

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, après une année 2020 compliquée et une année 2021 à l'équilibre.



Les capitaux propres de la société s'élèvent, à la fin de l'année 2022, à la somme de 2,627 M€ pour un capital social de 2,500 M€.

Emprunt, Dettes financières

Au 31 décembre 2022, 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 14 000 K€ se décompose ainsi :

- Zac des Linandes N pour 10 000 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 trésoreries :

- Conformément à la convention signée le 6 juillet 2018 entre la CACP et CPA, une avance de trésorerie inter-opérations de 4 M€ a été mise en place de l'opération d'aménagement Béthunes Sud à la Zac Linandes N jusqu'au 31 décembre 2022. L'avance donne lieu au versement d'intérêts au profit de l'opération Béthunes Sud calculés sur la base d'un taux de 0,5 % par an.

L'avance a été versée à la Zac Linandes en totalité le 1^{er} octobre 2019 et remboursée le 30 décembre 2022. Cette avance a généré 65 000 € de produits financiers pour l'opération Béthunes Sud dont on retrouve la contrepartie dans le bilan de la Zac Linandes N en frais financiers.

- 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 2022 à l'opération Chaussée Puiseux s'élève à la somme de 1.500 € dont on retrouve la contrepartie en frais financiers dans le bilan de l'opération Plaine des Linandes – Secteur Est.

Emprunts :

Cergy-Pontoise Aménagement a, en juin 2020, lancé une consultation bancaire auprès de 6 organismes financiers en vue de contracter un emprunt de 4 M€ pour le financement de l'opération Liesse 2. 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 2022 s'élève à la somme de 22.189 €.

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 2022 s'élève à la somme de 30.585 €

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 ».

Depuis le 1^{er} janvier 2015, 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 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.

4 - Perspectives 2023

L'activité de Cergy-Pontoise Aménagement s'exerce dans un contexte marqué par une forte inflation depuis le printemps 2022, et par une augmentation des taux des crédits immobiliers à destination des particuliers pour atteindre des niveaux qui n'avaient pas été relevés depuis une dizaine d'années. Néanmoins, l'appétence des promoteurs pour le territoire reste forte, y compris pour les opérateurs qui limitaient jusqu'alors leur sphère d'intervention en 1^{ère} couronne. L'équation permettant de proposer des logements en accession aux ménages modestes est, dans ce contexte, plus délicate, et nécessitera un travail plus fin "à bilan ouvert" avec les opérateurs, afin de ne pas sacrifier la qualité attendue, particulièrement dans le cadre de la Charte pour l'aménagement durable et la santé portée par l'Agglomération de Cergy-Pontoise et dans les cahiers des charges des consultations promoteurs.

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 2023.

Dans la ZAC de l'Hautiloise, à Jouy-le-Moutier, une consultation est en cours sur les lots 7 et 9 du secteur Bellefontaine, avec pour objectif de signer une promesse de vente avec un opérateur unique avant l'été pour réaliser du logement en accession. D'autres consultations suivront, dans le même secteur, sur les lots 8 et 11 comprenant une résidence sociale intergénérationnelle. De même, dans le secteur Bruzacques, sur le lot 3. Par ailleurs, la maîtrise foncière engagée à travers la convention de portage signée entre la CACP, la Ville de Jouy-le-Moutier et l'EPF d'Ile-de-France permet d'envisager la maîtrise d'une partie importante des Eguerêts avant la fin de l'année 2023. La reprise du projet des Eguerêts ayant été actée en comité de pilotage en février 2023, la procédure de modification du dossier de réalisation peut ainsi être engagée. Un dossier de subvention au titre du Fond Vert – recyclage des friches auprès de l'Etat sera également déposé en mai 2023.

S'agissant de la ZAC Bossut à Pontoise, il a été acté la réalisation des lots 18 et 19 en accession, et celle du lot 21 en résidence intergénérationnelle, selon des modalités de consultation restant à définir avant l'été. Les découvertes archéologiques récentes, sur le site, n'empêchent pas l'engagement des consultations, celles-ci auront en revanche un impact sur le calendrier des chantiers et la date de livraison prévisionnelle. L'acte

authentique du lot 14, dernier lot du "tour de parc" (Marignan-Interconstruction) est programmé en 2023, il constitue la plus importante recette de vente de charges foncières programmée pour l'année 2023 (5,3 M€ HT).

S'agissant de la ZAC des Linandes N, à Cergy, l'année 2023 sera consacrée, notamment, à la signature des promesses sur le quartier habitat (G1, G2, F1), et à la signature des actes authentiques des lots G1 et G2 ; Il conviendra également de s'inscrire dans le nouveau dispositif de labellisation Eco-quartier de l'Etat.

S'agissant de la ZAC Liesse 2 à Saint-Ouen-l'Aumône, pour les lots L3/L4 : les négociations avec Sogeprom vont se poursuivre pour signer courant 2023 une nouvelle promesse de vente intégrant les nouvelles conditions financières, techniques et calendaires. Les consultations promoteurs vont également être lancées d'ici l'été 2023 pour des programmes en accession à la propriété, le calendrier de livraison devant être défini en cohérence avec la livraison du groupe scolaire implanté au cœur de l'opération. Un dossier de subvention " Quartier Innovant et Ecologique" sera déposé auprès de la Région Ile-de-France en mai 2023.

L'année 2023 permettra également d'étudier avec la CACP des montages permettant d'offrir une gamme de produits logements variés, répondant aux besoins du territoire et permettant d'atteindre l'objectif de vendre majoritairement à des propriétaires occupants et des primo accédants, afin d'engager la commercialisation de différents lots, notamment à Cergy, dans le cadre de la ZAC Sainte Apolline (îlot 583-1).

En début d'année 2022, Cergy-Pontoise Aménagement s'est vue confier une nouvelle concession "Plaine des Linandes, secteur Est". Cette nouvelle opération, développée sur 21 ha, dédiée à l'accueil d'activités économiques, comprend également une zone de plus de 50% destinée à être sanctuarisée pour favoriser la biodiversité. L'année 2023 sera consacrée à la poursuite des études urbaines, et particulièrement, avant l'été, à la conduite d'une étude complémentaire relatives aux préconisations en termes d'aménagement et de construction répondant aux attentes du SDIS.

S'agissant des Hauts de Cergy, dans la ZAC Sainte Apolline, la consultation promoteurs sera engagée mi-2023 pour désigner un groupement de promoteurs dont les démarrages des constructions s'étaleront entre 2025 et 2027 afin de permettre une adaptation des livraisons (de 2027 à 2029) aux capacités d'accueil des équipements scolaires et d'étaler les constructions dans le temps.

Par ailleurs, Cergy-Pontoise Aménagement s'est vue confié en février 2023 une convention de mandat d'une durée d'un an relative à la réalisation des études préalables de l'opération de renouvellement urbain de Marcouville à Pontoise : dossier de création de ZAC, de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire pour lesquelles les études sont engagées pour tenir compte du délai serré fixé par l'ANRU.

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 9,9 M€.

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

Au-delà de l'accompagnement des collectivités en phase de diagnostic et d'état des lieux de leurs besoins en matière de rénovation énergétique des bâtiments publics, Cergy-Pontoise Aménagement est en capacité d'intervenir pour accompagner les collectivités dans la phase de réalisation, dans le cadre de convention de mandat. Cette mission ayant pour ambition de proposer une ingénierie plus globale, particulièrement dans le cadre de la mobilisation de subventions ou de tiers financement.

Des interventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage en aménagement au profit de certaines communes actionnaires sont également à l'étude dont Saint-Ouen l'Aumône, nouvellement entrée au capital de la SPL.

Au courant de l'année 2024, Cergy-Pontoise Aménagement devrait également se voir confier par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise la concession d'aménagement de l'opération de renouvellement de Marcouville. La société sera également mobilisée pour répondre aux sollicitations de la CACP sur toutes les opérations qu'elle mène actuellement en régie.

4.2 Diversification des activités

S'agissant de la création SEM ICY : le projet et le plan à moyen terme prévisionnel ont été validés par le comité d'investissement de la Banque des Territoires le 16 janvier 2023 ; les collectivités actionnaires ont délibéré favorablement en février 2023 et les partenaires privés ont également confirmé leur accord.

L'actionnariat d'établira comme suit :

1 - Actionnariat

Actionnaires	Montant Capital en €	Nombre d'actions*	Pourcentage	Répartition Collectivités/Privés
CACP	900 000,00	9 000	52,02%	
Commune de Cergy	60 000,00	600	3,47%	62,43%
Commune de Pontoise	60 000,00	600	3,47%	
Commune de Saint Ouen l'Aumône	60 000,00	600	3,47%	
Banque des Territoires	500 000,00	5 000	28,90%	
Crédit Mutuel Arkéa	50 000,00	500	2,89%	37,57%
Partenaire CRISTAL	50 000,00	500	2,89%	
Partenaire SPIRIT Entreprises	50 000,00	500	2,89%	
TOTAL	1 730 000,00	17 300	100,00%	100,00%

* Valeur nominale de l'action = 100 €

La création de la SEM ICY à l'issue des formalités de création et d'immatriculation permettra le démarrage opérationnel de l'activité de Foncière Commerce, par l'acquisition de murs de locaux commerciaux dès 2023 et la recherche de nouveaux clients et nouvelles opérations dans un périmètre plus large pour la société nouvellement créée.

4.3 Prévisions financières en 2023

La société

Dans sa séance en date du 30 janvier 2023, le Conseil d'Administration de Cergy-Pontoise Aménagement a voté un budget prévisionnel 2023 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 15 salariés (hors DG) à fin 2022 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 2022 sont tous équilibrés, voire excédentaires. Le résultat global prévisionnel est en très légère augmentation de 25 k€ par rapport au résultat des CRACL 2021.

Les principales évolutions des bilans financiers des CRACL 2022 par rapport aux CRACL 2021 portent essentiellement sur la prise en compte de l'évolution opérationnelle dont les grands principes ont été arrêtés comme suit :

-ZAC Jouy le Moutier : Elargissement du secteur opérationnel des Eguêrets nécessitant la prorogation de la durée de l'opération de 3 ans (jusqu'au 31/12/2030), la mise en place d'une nouvelle participation à l'équilibre de la CACP de 1,750 M€ et d'une participation aux EP de la commune de Jouy le Moutier de 600 k€ HT affectée aux travaux d'aménagement des espaces publics à l'arrière du Théâtre ainsi que l'acquisition de lots propriété de la commune de Jouy le Moutier à l'euro symbolique.

-ZAC Liesse 2 : Suppression du fonds de concours affecté au Groupe Scolaire. Mise en place d'un nouveau fonds de concours de 172.500 € à verser à la commune de Saint-Ouen l'Aumône affecté à la réalisation de 3 écoles provisoires. Une nouvelle participation EP de la CACP affectée aux travaux de la voirie V3 de 172.500 € HT est également intégrée dans le bilan de l'opération d'aménagement.

-ZAC Moulin à Vent : Abandon du projet de la crèche des Hauts de Cergy nécessitant une actualisation, d'une part, de la fiche financière définitive, et, d'autre part, de la participation de la Commune de Cergy à cet équipement (études déjà engagées et clôture des marchés) dont le montant s'élève à la somme de 261 496 € HT. Mise en place d'une nouvelle participation de la CACP de 90 000 € HT affectée à l'éclairage public des abords des lots 522-1A, B, C et D.

-Vert Galant : Prorogation de la durée de l'opération d'un an (jusqu'au 31/12/2023) afin de signer l'acte de cession du lot M avec la CACP et versement d'un acompte sur boni de 1.800.000 € au concédant en 2023.

-Chaussée Puiseux : Versement d'un acompte sur boni de 700.000 € au concédant en 2023.

-ZAC Cergy Puiseux : Le fonds de concours (initialement affecté aux besoins scolaires) au bénéfice de la commune de Cergy de 852 567 € est réaffecté à la nouvelle Crèche du secteur « Delta ».

-ZAC Neuville : Prorogation de la durée de l'opération de 3 ans (jusqu'au 31/12/2026) et baisse de la rémunération forfaitaire de l'aménageur en lien avec cette prolongation.

-ZAC Bossut : Modification de la programmation des logements sociaux et mise en place d'un nouveau fonds de concours de 1.400.000 € à verser à la CACP et affecté au nouveau groupe scolaire. Par ailleurs, suppression dans le bilan des travaux de déplacement d'une ligne HT par RTE dont le montant s'élevait à la somme de 700.000 € HT.

-ZAC Bois d'Aton : Prorogation de la durée de l'opération de 3 ans (jusqu'au 31/12/2027) et baisse de la rémunération forfaitaire de l'aménageur en lien avec cette prolongation.

-ZAC Linandes N : Mise en place d'une nouvelle participation de la CACP de 174.700 € HT affectée au déploiement du chauffage urbain et suppression dans le bilan financier des dépenses liées au secteur Est de la Plaine des Linandes pour 11.529,70 € HT et réaffectation à la concession Plaine des Linandes – secteur Est.

-Plaine des Linandes – Secteur Est : Réintégration dans le bilan financier des dépenses à hauteur de 11.529,70 € HT indûment comptabilisées dans l'opération Zac Linandes N.

Le tableau ci-après compare l'évolution financière du bilan initial, du CRACL 2022 avec celui de 2021 de chaque opération d'aménagement.

Synthèse des bilans financiers des opérations d'aménagement au 31 décembre 2022

en euro HT

OPERATIONS	BILAN INITIAL				CRACL 2021				CRACL 2022				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 2022-2021	CRACL 2022-Bilan initial
		Equilibre	Equip. Publics			Equilibre	Equip. Publics			Equilibre	Equip. Publics			
ZAC Béthunes Sud	79 615	0	0	0	79 615	0	0	3 467 209	79 615	0	0	3 517 458	50 249	3 517 458
ZAC Moulin à Vent	1 004 483	0	0	0	0	700 000	1 291 250	153 559	0	700 000	1 381 250	105 101	-48 458	105 101
dont Parc de l'Horloge	178 212	0	0	-4 433 482	0	0	0	-2 902 638	0	0	0	-2 941 342	-38 704	1 492 140
dont Hauts de Cergy	826 271	0	0	4 433 482	0	700 000	1 291 250	3 056 197	0	700 000	1 381 250	3 046 443	-9 754	-1 387 039
ZAC Saint-Apolline	4 150 769	0	0	0	6 828 326	510 000		37 760	6 828 326	510 000		31 446	-6 314	31 446
Auto	0	0	0	5 937	0	0	0	385 365	0	0	0	385 453	88	379 516
ZAC Cergy Puisseux	989 840	0	0	0	0	0	179 000	1 267 409	0	0	179 000	1 323 638	56 229	1 323 638
Vert Galant	757 934	0	0	0	0	0	0	1 871 016	0	0	0	1 889 270	18 254	1 889 270
Chaussée-Puisseux	0	0	0	28 511	0	0	0	2 277 582	0	0	0	2 344 340	66 758	2 315 829
ZAC Neuville Université	2 362 000	0	0	427 000	0	0	360 239	473 745	0	0	360 239	247 922	-225 823	-179 078
ZAC Pièce Alçon		0	0	0	0	0	200 000	53 314	0	0	200 000	23 762	-29 552	23 762
ZAC Bossut	550 000	0	1 238 300	0	2 550 000	0	1 810 068	8 246	3 950 000	0	1 810 068	86 016	77 770	86 016
ZAC Bois d'Aton	0		350 000	0	0	0	450 000	5 048	0	0	450 000	33 050	28 002	33 050
ZAC Jouy le Moutier	2 800 000	0	0	-315	2 800 000	5 000 000	0	16 803	2 800 000	6 750 000	0	145 459	128 656	145 774
ZAC Linandes 2	9 874 549	900 000	0	18 680	9 874 549		11 960 220	10 446	9 874 549		12 134 930	10 176	-270	-8 504
Zac Liesse 2	1 200 000	0	0	6 363	200 000	600 000	3 300 000	344	0	600 000	3 472 500	1 036	692	-5 327
Zac Grand Centre	1 848 539	0	0	0	750 000	0	0	94 946	750 000	0	0	95 749	803	95 749
Plaine des Linandes - secteur Est	0	0	0	98 658	0	0	0	98 658	0	0	0	6 729	-91 929	-91 929
TOTAL CONCESSIONS CACP	25 617 729	900 000	1 588 300	584 834	23 082 490	6 810 000	19 550 777	10 221 450	24 282 490	8 560 000	19 987 987	10 246 605	25 155	9 661 771