

ETABLISSEMENT PUBLIC INTERDEPARTEMENTAL  
YVELINES – HAUTS-DE-SEINE

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 1<sup>er</sup> décembre 2017

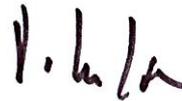
**RAPPORT ANNUEL 2017  
DES REPRESENTANTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC INTERDEPARTEMENTAL  
SIEGEANT AU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DE CITALLIOS  
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2016**

En application de l'article L1524-5 du Code général des collectivités territoriales, les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au Conseil d'administration.

En exécution de ce texte, je vous communique le rapport annuel des représentants du Conseil d'administration de l'Etablissement public interdépartemental pour l'exercice clos le 31/12/2016.

Au vu de ces éléments, je vous propose de donner acte de cette communication et d'adopter la délibération suivante :

Le Président de l'Etablissement public interdépartemental  
Yvelines / Hauts-de-Seine



Patrick DEVEDJIAN  
Président du Conseil départemental  
des Hauts-de-Seine

Délibération affichée,  
rendue exécutoire,  
après transmission au  
Contrôle de la Légalité  
le :

**ETABLISSEMENT PUBLIC INTERDEPARTEMENTAL  
YVELINES / HAUTS-DE-SEINE**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Séance du 1<sup>er</sup> décembre 2017**

**RAPPORT ANNUEL 2017  
DES REPRESENTANTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC INTERDEPARTEMENTAL  
SIEGEANT AU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DE CITALLIOS  
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2016**

L'Etablissement public interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L1524-5,

Vu la délibération du Conseil départemental des Hauts-de-Seine en date du 17 juin 2016 déclarant d'intérêt public interdépartemental la création de CITALLIOS et transférant à l'Etablissement public interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine la capacité de participer au capital,

Vu la délibération du Conseil départemental des Yvelines en date du 17 juin 2016 déclarant d'intérêt public interdépartemental la création de CITALLIOS et transférant à l'Etablissement public interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine la capacité de participer au capital,

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Etablissement public interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine en date du 30 juin 2016 procédant à la désignation des représentants de l'Etablissement public interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine au conseil d'administration de CITALLIOS,

Vu les statuts de l'Etablissement public interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine,

Sa commission Développement économique, Tourisme, entendue,

Après avoir pris connaissance de la communication écrite des représentants de l'Etablissement public interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine au Conseil d'administration de CITALLIOS pour l'exercice 2016,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Donne acte aux membres du Conseil d'administration de l'Etablissement public interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine de la communication du rapport annuel 2017 des représentants de l'Etablissement public au Conseil d'administration de la SEM CITALLIOS pour l'exercice clos le 31/12/2016, annexé à la présente délibération.

Le Président de l'Etablissement public interdépartemental  
Yvelines / Hauts-de-Seine

Patrick DEVEDJIAN  
Président du Conseil départemental  
des Hauts-de-Seine

**Rapport annuel 2017 des Représentants**  
**de l'Établissement Public Interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine**  
**siégeant au Conseil d'administration de la SAEM CITALLIOS**  
**relatif à l'exercice social clos le 31 décembre 2016**

Le présent rapport annuel relatif à l'exercice de la SAEM CITALLIOS clos le 31 décembre 2016, vous est soumis en application de l'article L1524-5, alinéa 14, du Code Général des Collectivités Territoriales, qui dispose :

*« Les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires 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, et qui porte notamment sur les modifications des statuts qui ont pu être apportées à la société d'économie mixte. (...) »*

En avant-propos, le présent rapport rappelle les principales étapes du processus qui a abouti à la création de la Société CITALLIOS le 7 septembre 2016.

Le traité de fusion entre YVELINES AMENAGEMENT et la SARRY 78 a été signé le 20 mai 2016, celui de la fusion entre YVELINES AMENAGEMENT, la SEMERCLI et la SEM 92 le 25 mai 2016.

Préalablement à la fusion finale, le Conseil départemental des Hauts-de-Seine a décidé du transfert des actions qu'il détenait dans le capital social de la SEM 92, au bénéfice de l'Établissement Public Interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine (EPI 78/92). Parallèlement, le Conseil départemental des Yvelines a transféré à l'EPI 78/92 les participations qu'il détenait dans le capital social d'Yvelines Aménagement, et ce afin que l'Établissement interdépartemental soit l'actionnaire de référence de la SEM issue de la fusion, en lieu et place des deux Départements.

Les assemblées générales extraordinaires chargées d'approuver la fusion se sont réunies les 30 juin 2016 (SARRY 78, absorbée par Yvelines Aménagement), 13 juillet 2016 (SEMERCLI) et 7 septembre 2016 (Yvelines Aménagement), actant le transfert du patrimoine et la dissolution de chacune des sociétés au jour de la fusion finale.

L'Assemblée générale extraordinaire de la SEM 92, réunie le 7 septembre 2016, a pris les résolutions suivantes :

- Finalisation du processus de fusion de la SEM 92 avec Yvelines Aménagement et la SEMERCLI, approbation de la transmission universelle du patrimoine des deux structures absorbées ;
- Approbation des statuts de la nouvelle structure : objet social élargi, nouvelle dénomination sociale (« CITALLIOS »), capital social augmenté (15.175.220 €).
- Composition du Conseil d'administration de CITALLIOS : 18 administrateurs (dont 8 représentent l'EPI 78/92) et 12 Censeurs désignés par l'Assemblée générale.

Le présent rapport expose les modifications statutaires adoptés par l'Assemblée générale extraordinaire de la SAEM CITALLIOS le 7 septembre 2016.

Depuis lors, les statuts de la SAEM CITALLIOS ont été modifiés le 27 janvier 2017 pour tenir compte du transfert du siège social de la Société.

Pour une parfaite information de l'EPI Yvelines/Hauts de Seine, les statuts en vigueur de la SAEM CITALLIOS sont joints au présent rapport.

D'un point de vue comptable et fiscal, la fusion des quatre structures étant rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les comptes clos au 31 décembre 2016 intègrent le résultat des activités de toutes les sociétés fusionnées pour la totalité de l'exercice 2016.

En conséquence, le périmètre du présent rapport concerne la totalité des activités ayant conduit aux comptes 2016 et les explications sur les comptes 2016 incluent celles concernant le résultat des sociétés absorbées pour la période avant fusion ainsi que les conséquences de la fusion.

Pour les aspects non financiers relatifs à la vie de la Société, le présent rapport est limité à la situation et aux évolutions de la seule structure absorbante SEM 92 devenue la SAEM CITALLIOS le 7 septembre 2016, les sociétés absorbées ayant été dissoutes au jour de la fusion.

Ce rapport reprend donc, outre l'exposé des modifications statutaires, les points essentiels déjà exposés dans le Rapport de Gestion du Conseil d'administration soumis à l'approbation de l'Assemblée générale. Il rappelle les principaux éléments caractérisant l'activité en 2016, tels qu'ils ont été présentés par le Directeur Général au Conseil d'administration le 16 mai 2017 et à l'Assemblée générale ordinaire annuelle le 29 juin 2017.

# **SOMMAIRE**

## **Première Partie : Exposé des modifications statutaires**

## **Deuxième Partie : Informations juridiques**

- I – Mandataires sociaux
  - A – Liste des mandats exercés
  - B – Administrateurs et représentants permanents au 1<sup>er</sup> janvier 2017
  - C – Mode d'exercice de la direction générale
  - D – Réunions du Conseil d'administration et de l'Assemblée en 2016
  
- II – Capital social
  - A – Répartition du capital social
  - B – Actions gratuites – Stock-options – Opérations sur actions
  - C – Prises de participations
  - D – Participation des salariés au capital social
  - E – Dividendes versés
  - F – Jetons de présence

## **Troisième Partie : Informations économiques & financières**

- I – Activité de la société
  - A – Dépenses d'investissement sur opérations en 2016
  - B – Faits caractéristiques 2016
  - C – Perspectives d'investissement 2017
  
- II – Examen des comptes
  - A – Résultat simplifié 2016 - Présentation du compte de résultat par activité
  - B – Bilan 2016 - Présentation du bilan par activité
  - C – Situation de trésorerie
    - Opérations
    - Fonctionnement
    - Endettement
  
- III – Perspectives d'avenir
  
- IV – Autres informations financières
  - A – Mention sur les délais de paiement
  - B – Mention sur les coûts de recherche & développement
  - C – Charges non fiscalement déductibles
  - D – Mention sur événements significatifs
  - E – Tableau du résultat des cinq derniers exercices

## **Première partie** **EXPOSE DES MODIFICATIONS STATUTAIRES**

La fusion a pris la forme d'une fusion absorption de la SEMERCLI et d'YVELINES AMENAGEMENT par la SEM 92, ce sont les statuts de cette dernière, élaborés au moment de sa création en 1985, qui seront ceux de CITALLIOS.

Ils ont été modifiés au moment de la fusion afin d'une part d'ajuster l'objet de la Société aux orientations stratégiques du plan à moyen terme décrit ci-dessus, d'autre part d'adapter la gouvernance, enfin de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2005, date de leur dernière révision.

Afin de mettre en œuvre le projet d'entreprise entrepris par la Société, CITALLIOS a vu tout d'abord son objet social enrichi (article 2) :

*« La Société a pour objet d'exercer les actions suivantes tant pour son compte que pour celui d'autrui :*

- *études prospectives et pré-opérationnelles sur l'utilisation de l'espace départemental et interdépartemental ainsi que sur l'aménagement du territoire ;*
- *étude et réalisation d'opérations d'aménagement à vocation résidentielles, économique, d'activités et / ou de tourisme, ainsi que la construction de tous édifices, ouvrages et installations constituant l'accessoire de ces opérations ;*
- *étude, réalisation et gestion d'équipements d'infrastructures ou de superstructures de nature à favoriser le développement économique de Collectivités territoriales, tels que voirie et ouvrages routiers, réseaux divers, édifices et ouvrages publics ;*
- *étude, réalisation et gestion des équipements et infrastructures liés au développement des énergies renouvelables et à l'utilisation rationnelle de l'énergie ;*
- *étude et réalisation d'opérations d'investissement en faveur des entreprises de services marchands nécessaires aux besoins de la population en milieu rural pour des raisons de solidarité territoriale ;*
- *acquisitions de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, en vue notamment de leur gestion ou de la constitution de réserves foncières ;*
- *réalisation de toutes missions d'assistance technique à l'attention des communes,, dans le cadre de la politique départementale, (environnement, énergie, tourisme, solidarité, etc) ;*
- *le cas échéant, à la demande du maître d'ouvrage, gestion, exploitation et entretien de certains ouvrages qu'elle aura construits*

*Et d'une manière générale, elle pourra réaliser toutes prestations, études, actions et/ou opérations concourant directement – ou indirectement – au développement économique, social et touristique, ainsi qu'à l'aménagement et/ou à l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement général des Collectivités territoriales.*

*La Société pourra agir dans le cadre de conventions, telles que notamment : contrat de mandat, de prestations de services, de concessions d'aménagement ou de service public.*

*D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.*

*La Société pourra également créer des sociétés civiles ou commerciales ou prendre des participations dans des sociétés dont l'activité sera utile à la réalisation de son objet. »*

La nouvelle dénomination sociale est : « CITALLIOS ».

Concernant le siège social, il a été provisoirement maintenu au 28 boulevard Emile Zola à Nanterre (92000), puis transféré au 65 rue des Trois Fontanot au 27 janvier 2017.

En conséquence de l'opération de fusion avec les sociétés Yvelines Aménagement et la SEMERCLI, une augmentation de capital a également été constatée (article 6) :

« Le capital est fixé à 15.175.220 euros. Il est divisé en 892.660 actions de 17 euros chacune, souscrites en numéraire ou émises en représentation d'apports en nature, et dont plus de 50 % et au maximum 85 % doivent appartenir aux Collectivités territoriales. »

Il est précisé (article 7 nouveau) que les apports en compte courant des actionnaires sont possibles.

Compte tenu de la venue de nouveaux actionnaires, il est prévu un Conseil d'administration à 18 sièges, soit le nombre maximum prévu par le code de commerce, dont 11 réservés aux collectivités territoriales.

Concernant le directeur général, il est précisé que le Conseil d'administration fixe la durée de son mandat; à défaut de précision, il est nommé pour une durée indéterminée. Cette même précision est apportée pour les directeurs généraux délégués.

Par ailleurs, il est ajouté un article intitulé « rémunération des administrateurs et des dirigeants » (article 23) qui précise les modalités de rémunération des dirigeants et le cas échéant des administrateurs. En cas de distribution de jetons de présence aux membres du Conseil d'administration, cette somme fixe annuelle sera décidée par l'Assemblée générale ; son montant sera porté aux charges d'exploitation et maintenu jusqu'à décision contraire de la même Assemblée. Sa répartition entre les administrateurs sera déterminée par le Conseil d'administration. Cette disposition prévoit également la possibilité pour le Conseil d'administration d'allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs, des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

Enfin, il est stipulé que le Conseil d'administration détermine la rémunération du Directeur général et du ou des directeurs généraux délégués, ainsi que le cas échéant du Président du Conseil d'administration.

Ces jetons de présence et rémunérations ne peuvent être perçues par un représentant d'une collectivité territoriale qu'à la condition expresse d'y être autorisé par une décision expresse de l'Assemblée qui l'a désigné.

Par ailleurs, un nouvel article (article 34) rappelle les règles de quorum et de majorité à l'Assemblée spéciale qui n'étaient pas précisées.

En outre, parmi les motifs de dissolution de la Société, il est stipulé que la dissolution anticipée de la Société peut être prononcée par l'Assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires.

Enfin, concernant les Censeurs de la Société, il est désormais laissé à l'assemblée générale des actionnaires de la Société le choix de décider le nombre et de nommer des censeurs invités à participer à chacune des réunions du Conseil d'administration de la Société sans voix délibérative.

Les statuts de la SAEM CITALLIOS en vigueur depuis le 27 janvier 2017 sont annexés au présent rapport.

## **Deuxième partie** **INFORMATIONS JURIDIQUES**

### **I – Mandataires sociaux**

#### A – Liste des mandats exercés en 2016

La liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la SEM 92 et/ou de la SAEM CITALLIOS, en exercice au cours de l'année 2016, figure en annexe du rapport de gestion du Conseil d'administration.

#### B – Les Administrateurs et leurs représentants permanents au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Dix-huit sièges composent le Conseil d'administration de la SAEM CITALLIOS au 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

- Etablissement Public Interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine – 8 sièges
  - Monsieur Pierre BEDIER
  - Monsieur Philippe BENASSAYA
  - Madame Claire CHAGNAUD-FORAIN
  - Madame Alexandra ROSETTI
  - Monsieur Patrick DEVEDJIAN
  - Monsieur Vincent FRANCHI
  - Madame Josiane FISCHER
  - Madame Nicole GOUÉTA
- Caisse des Dépôts et Consignations – 2 sièges
  - Madame Marianne LOURADOUR
  - Monsieur Patrick DELVOYE
- Ville de Clichy-la-Garenne – 2 sièges
  - Monsieur Rémi MUZEAU
  - Madame Evelyne LAUER
- Région Île-de-France
  - Monsieur Denis GABRIEL
- Caisse d'Épargne et de Prévoyance Ile-de-France
  - Madame Nathalie SZCZEPANSKI
- Hauts-de-Seine Habitat OPH
  - Monsieur Alain JULIARD
- L'OREAL
  - Madame Sophie DE CAMAS
- Crédit Mutuel Arkéa
  - Monsieur Jean-Michel ROYO
- Les Résidences Yvelines Essonne SA d'HLM
  - Monsieur Arnaud LEGROS

Conformément aux préconisations du Code de commerce, une attention particulière a été portée à l'équilibre hommes-femmes dans la composition du Conseil d'administration de CITALLIOS, comprenant 8 femmes et 10 hommes.

## C – Mode d'exercice de la direction générale

A l'occasion du premier Conseil d'administration réuni le 7 septembre 2016 à l'issue de la création de CITALLIOS, il a été décidé de confier l'exercice de la Direction générale de la SAEM CITALLIOS à un directeur général.

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration a également nommé pour une durée de cinq ans un directeur général délégué chargé d'assister le directeur général de CITALLIOS.

## D – Réunions du Conseil d'administration et de l'Assemblée en 2016

### ❖ SEM 92 : du 1<sup>er</sup> janvier au 7 septembre 2016

#### ✓ Le Conseil d'administration du 2 février 2016

Après avoir donné acte de la désignation d'un nouveau représentant permanent de la Région Ile-de-France, le Conseil d'administration a reçu un succinct point d'information sur le rapprochement de la SEM 92 avec Yvelines Aménagement et la SEMERCLI.

Le Conseil d'administration a approuvé le budget de l'année 2016. Il a également ratifié le tableau de synthèse des acquisitions approuvées par la Commission des engagements.

#### ✓ Le Conseil d'administration du 29 février 2016

Le Conseil d'administration a reçu une information circonstanciée concernant les structures concernées par le projet de fusion, les finalités et les modalités de celle-ci, et a pris les décisions suivantes :

- Approbation, dans son principe, du projet de rapprochement entre la SEM 92, YVELINES AMENAGEMENT et la SEMERCLI dont la forme pourrait être la fusion-absorption d'YVELINES AMENAGEMENT et de la SEMERCLI par la SEM 92 ;
- Approbation du lancement par la SEM 92 des opérations préalables à cette opération étant précisé que le projet de fusion finalisé (projet de traité de fusion, parité d'échange, modifications statutaires, gouvernance, ...) serait soumis dans son ensemble, et avant toute signature, à l'approbation préalable du conseil d'administration, conformément à la loi ;
- Et délégation, en conséquence, de tous pouvoirs au Directeur Général de la Société à cet effet, notamment en vue de signer, pour le compte de la SEM 92, toute requête en nomination d'un commissaire à la fusion.

#### ✓ Le Conseil d'administration du 13 avril 2016

Le Conseil d'administration a approuvé les rapports présentés par Monsieur Rémi MUZEAU, en sa qualité de Président du Comité d'Audit, et par Madame Josiane FISCHER, en sa qualité de Président du Comité des Rémunérations ; ces comités s'étant réunis pour la douzième fois le 1<sup>er</sup> avril 2016.

Le Président a ensuite donné au Conseil toutes les informations sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et présenté les rapports de gestion et d'activités relatifs audit exercice. Le Conseil a arrêté les comptes de l'exercice 2015.

Le Président a présenté une situation de l'actif réalisable et disponible et du passif exigible, un tableau de financement, un compte de résultat prévisionnel et un plan de financement prévisionnel, conformément aux dispositions de l'article L232-2 du Code de commerce. Ces documents ont été approuvés par le Conseil.

Le Conseil d'administration a arrêté son rapport à l'Assemblée relatif à la nomination des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant, dont le mandat arrivait à expiration à l'issue de l'approbation des comptes annuels 2015.

Le Conseil d'administration a en outre arrêté la date, l'ordre du jour et le projet de résolutions des Assemblées générales extraordinaire et ordinaire annuelle, en vue notamment de l'approbation des comptes de l'exercice 2015.

Enfin, un point d'étape a été présenté au Conseil sur le processus de fusion entre les SEM des Yvelines et des Hauts-de-Seine.

✓ Les Assemblées générales extraordinaire et ordinaire annuelle du 12 mai 2016

L'Assemblée générale extraordinaire, réunie sur cette question tous les trois ans conformément à la loi, a décidé de ne pas procéder à une augmentation de capital dans les conditions prévues aux articles L3332-18 et suivants du Code du travail.

L'Assemblée générale ordinaire annuelle a entendu lecture des rapports du Commissaire aux comptes, approuvé les rapports de gestion et d'activités, approuvé les comptes de l'exercice 2015 et donné quitus aux Administrateurs.

L'Assemblée a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2015, soit 373 352,78 € à raison de 18 667,64 € à la réserve légale et 354 685,14 € aux autres réserves.

Après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes prévu à l'article L255-40 du Code de commerce, l'Assemblée générale a pris acte de l'absence de conventions réglementées conclues au cours de l'exercice 2015.

Après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'administration relatif à la nomination des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant, l'Assemblée générale a décidé de nommer CAPROGEC AUDIT en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et PRIMEXIS AUDIT en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices, qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

✓ Le Conseil d'administration du 24 mai 2016

Le Conseil d'administration s'est vu présenter la fusion entre les sociétés SEM 92, Yvelines aménagement et SEMERCLI, l'incidence de la fusion sur le capital social, ainsi que les modifications statutaires proposées.

Le Conseil a approuvé le projet de traité de fusion, et donné délégation de pouvoirs au Directeur Général à l'effet de signer le traité de fusion et, en cas de confirmation de l'opération de fusion, la déclaration de régularité et de conformité prévue à l'article L.236-6 du code de commerce.

En outre, le Conseil a approuvé les modifications qui seraient apportées aux statuts de la SEM 92, et a adopté la nouvelle dénomination sociale de la Société : CITALLIOS.

Le Conseil a arrêté son rapport à l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires en vue de finaliser la fusion et décidé la date, l'ordre du jour et le projet de résolutions à soumettre à cette Assemblée générale extraordinaire.

✓ Le Conseil d'administration du 28 juin 2016

Le Conseil d'administration a pris connaissance d'un point d'information concernant le processus de fusion : compte tenu de la volonté de faire de l'Établissement Public Interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine l'actionnaire des deux SEM départementales avant la fusion, l'Assemblée générale a été reportée au mois de septembre 2016.

Le Conseil d'administration a approuvé un élément de rémunération du Directeur général, en concertation avec la Présidente du Comité des rémunérations de la SEM 92.

Dans la continuité du premier point, le Conseil d'administration a donné son agrément au projet de transfert à l'EPI de l'intégralité des 420.000 actions qu'il détenait dans le capital de la SEM 92.

Par ailleurs, le Conseil d'administration a approuvé la conclusion de la concession d'aménagement de la ZAC des Quartiers Bac d'Asnières et Valiton-Petit à Clichy-la-Garenne.

Il a également approuvé l'engagement de la SEM 92 dans l'opération de l'ilot des Bateliers-Péri à Clichy-la-Garenne.

✓ Le Conseil d'administration du 13 juillet 2016

Le transfert effectif des actions du Département des Hauts-de-Seine à l'EPI Yvelines-Hauts-de-Seine étant effectué, le Conseil a donné acte de la désignation des nouveaux représentants du département de l'EPI au Conseil d'administration de la SEM 92.

Après avoir confirmé le mode d'exercice de la Direction générale, le Conseil a élu à sa présidence l'EPI Yvelines-Hauts de Seine, représenté à cette fonction par Monsieur Vincent FRANCHI. Le Conseil a en outre confirmé le Directeur Général en poste, Monsieur Hervé GAY, dans sa fonction, ses pouvoirs et sa rémunération.

Le Conseil d'administration a également donné son agrément au projet de cession de ses 960 actions par BNP PARIBAS SA à l'OPIEVOY.

Puis il a entendu lecture des avis du Comité d'Entreprise de la SEM 92 relatifs à la modification de l'organisation juridique de la SEM 92, aux répercussions de cette modification juridique à l'égard des salariés de la SEM 92, ainsi qu'aux orientations stratégiques de la Société.

A l'issue de cette information, le Conseil d'administration nouvellement composé a confirmé le processus de fusion, a approuvé le projet de modifications statutaires ainsi que le rapport qui sera soumis à l'Assemblée générale extraordinaire qu'il décide de réunir le 7 septembre 2016.

## ❖ CITALLIOS : du 7 septembre au 31 décembre 2016

### ✓ L'Assemblée générale extraordinaire du 7 septembre 2016

Après avoir entendu lecture des rapports du Conseil d'administration, du Commissaire à la fusion et de l'avis du Comité d'entreprise, l'Assemblée générale de la SEM 92 a finalisé la fusion avec les sociétés Yvelines Aménagement et SEMERCLI, en approuvant pour chacune d'elles : le projet de fusion, l'évaluation de patrimoine de la société absorbée et l'augmentation corrélative du capital de la SEM 92.

L'Assemblée a alors procédé aux modifications statutaires suivantes :

- Capital social de 15.175.220 euros,
- Elargissement de l'objet social,
- Adoption d'une nouvelle dénomination sociale « CITALLIOS »
- Composition des 18 sièges du Conseil d'administration (dont 11 destinés aux représentants de collectivités locales)
- Désignation de 12 censeurs.

### ✓ Le Conseil d'administration du 7 septembre 2016

Pour sa première réunion après la création de CITALLIOS, le Conseil d'administration a mis en place la gouvernance de l'entreprise dans le respect des statuts et du pacte d'actionnaires de CITALLIOS.

Il a tout d'abord donné acte de la désignation de chacun des représentants permanents des administrateurs personnes morales au sein du Conseil.

Le Conseil a ensuite délibéré sur les modalités d'exercice de la Direction générale de CITALLIOS et a décidé de confier l'exercice de la Direction générale de la SAEM CITALLIOS à un directeur général.

Le Conseil d'administration a désigné Monsieur Pierre BEDIER en qualité de Président du Conseil d'administration, et Monsieur Vincent FRANCHI en qualité de Vice-président.

Le Conseil d'administration a désigné Monsieur Hervé GAY Directeur général de CITALLIOS, a arrêté ses pouvoirs et sa rémunération. Sur proposition de Monsieur GAY, le Conseil d'administration a désigné Monsieur Daniel TALAMONI directeur général délégué, et a arrêté ses pouvoirs et sa rémunération.

Le Conseil d'administration a institué un Comité d'audit, des investissements, des risques et des rémunérations et désigné ses membres.

Enfin, le Conseil a institué une Commission des marchés et désigné les deux administrateurs y participant.

### ✓ Le Conseil d'administration du 19 décembre 2016

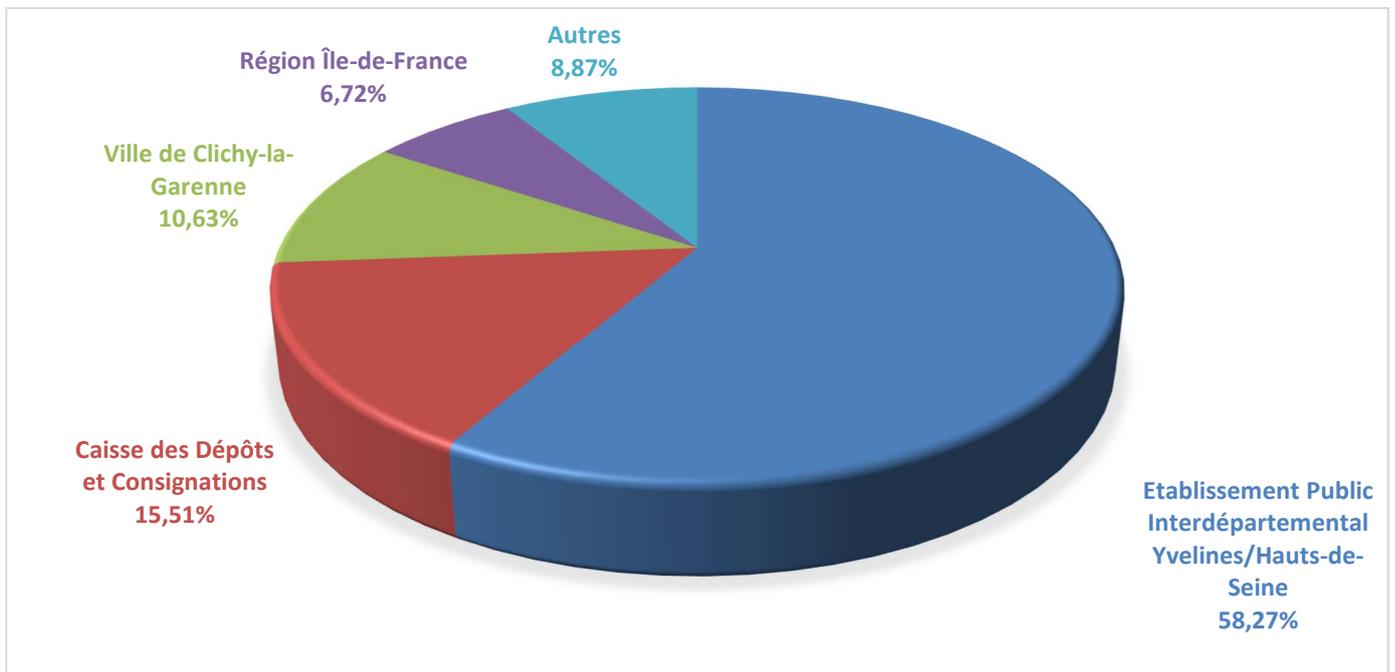
Le Conseil d'administration a approuvé le Traité de concession d'aménagement de la ZAC des Fontaines à Mézières-sur-Seine.

Le Conseil d'administration a également reçu une information relative aux conventions signées avec le groupe SNI et France Habitation.

Le Conseil d'administration a donné son agrément au projet d'apport des 960 actions de l'OPIEVOY à la SA HLM de l'Agglomération Parisienne – devenue la SA d'HLM Les Résidences Yvelines Essonne, ainsi qu'au projet de transfert des 3.360 actions de PROCILIA et de 960 actions d'ASTRIA à la SAS Action Logement Immobilier.

## II – Capital social

### A – Répartition du capital social de CITALLIOS



La participation des trois Collectivités territoriales dans le capital de la Société, qui s'élève à 75,63 % au total, respecte donc le maximum légal de 85 % du capital.

**Tableau de l'actionariat de la SAEM CITALLIOS au 1<sup>er</sup> janvier 2017**

<b>ACTIONNAIRES CITALLIOS</b>	<b>Siège d'Administrateur</b>	<b>Siège de Censeur</b>	<b>Nombre actions CITALLIOS</b>	<b>Participation au capital CITALLIOS</b>	<b>Poids %</b>
Etablissement Public Interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine	8		520 200	8 843 400	58,28%
Caisse des Dépôts et Consignations	2		138 410	2 352 970	15,51%
Ville de Clichy-la-Garenne	2		94 850	1 612 450	10,63%
Région Île-de-France	1		60 000	1 020 000	6,72%
Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France	1		24 360	414 120	2,73%
Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Paris Ile-de-France		1	8 560	145 520	0,96%
Hauts-de-Seine Habitat (OPH)	1		5 420	92 140	0,61%
Efidis		1	5 000	85 000	0,56%
Action Logement Immobilier		1	4 320	73 440	0,48%
Domaxis SA d'HLM		1	3 600	61 200	0,40%
Dexia Crédit Local			2 416	41 072	0,27%
S.F.I.G. (groupe Engie)			2 016	34 272	0,23%
SAFIDI (groupe EDF)		1	2 016	34 272	0,23%
R.A.T.P.		1	2 016	34 272	0,23%
Espaces Ferroviaires (groupe SNCF)		1	2 016	34 272	0,23%
HAROPA Ports de Paris		1	2 016	34 272	0,23%
SOGEMAC-HABITAT			2 000	34 000	0,22%
Verger Delporte - SNVD (groupe Engie)			1 720	29 240	0,19%
Crédit Foncier de France		1	1 200	20 400	0,13%
Franpart			1 200	20 400	0,13%
Banque Populaire Rives de Paris			1 080	18 360	0,12%
Crédit Agricole			1 080	18 360	0,12%
L'Oréal	1		1 002	17 034	0,11%
Logirep		1	960	16 320	0,11%
Crédit Mutuel Arkéa	1		960	16 320	0,11%
BNP Paribas Real Estate Transaction France			960	16 320	0,11%
Les Résidences Yvelines Essonne SA d'HLM	1		960	16 320	0,11%
BNP Paribas Real Estate			960	16 320	0,11%
Uniclen			402	6 834	0,05%
Prysmian			400	6 800	0,04%
France Pierre (groupe Morvan Edgar Quinet)			360	6 120	0,04%
SEMIR		1	200	3 400	0,02%
+ 1 siège de Censeur dévolu au Département des Hauts-de-Seine		1	0	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>892 660</b>	<b>15 175 220</b>	<b>100,00%</b>

B – Actions gratuites - Stock-options – Opérations sur actions

Il est précisé les éléments suivants :

- Le Conseil d'administration n'a pas décidé l'attribution d'actions gratuites.
- Le Conseil d'administration n'a pas décidé l'attribution de stock-options.
- La Société n'a pas effectué d'aliénations au titre de participations réciproques, ni d'opérations de rachats d'actions.

### C – Prises de participations

En contrepartie de financement d'opérations d'aménagement, le Crédit coopératif a sollicité, en application de l'article L 211-20 du Code Monétaire et Financier, le nantissement de comptes de titres financiers pour les montants suivants :

Structure financée	Opération financée	Montant nanti
SEM 92	Concession d'aménagement de Garges-Lès-Gonesse	10 004 euros
SEMERCLI	Structure Opération VEFA Concessions	12 383 euros 5 505 euros 54 610 euros

Ces nantissements prendront fin au terme de chacun des financements opérés.

En outre, la SAEM CITALLIOS détient dans son patrimoine les participations antérieurement prises par la SARRY 78, à savoir :

Dénomination	Forme sociale	Adresse	Capital social	Nombre de parts détenues par CITALLIOS	Valeur nominale des participations
SOEMAC HABITAT	Société anonyme	1 quai de Grenelle 75015 Paris	23.738.560 €	42 actions	16 €
PROMOPOLE SEML	Société anonyme	12 avenue des Prés 78180 Montigny-le-Bretonneux	1.300.000 €	10 actions	579,84 €

### D – Participation des salariés au capital social

Il n'y a pas de participation des salariés au capital social.

### E – Dividendes versés

La SEM 92 n'a procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois exercices précédents.

Parmi les structures absorbées, la société SARRY 78 a distribué, à l'occasion de l'approbation des comptes de l'exercice 2015, la somme de 98,07 € par action soit un montant global de 2.030.049 € prélevé sur le poste des réserves facultatives.

### F – Jetons de présence

La SEM 92 n'a procédé à aucun versement de jetons de présence au titre des trois exercices précédents.

Parmi les structures absorbées, la société SARRY 78 et la SEMERCLI ont alloué des jetons de présence aux administrateurs pour un montant global de 30 576 € au titre de l'année 2016.

## **Troisième partie** **INFORMATIONS ECONOMIQUES & FINANCIERES**

### **I – Activité de la société**

#### Introduction

L'année 2016 restera une année de transition marquée par la fusion des quatre SEM.

Cependant, cet exercice a été exceptionnel en termes de prise de contrats : 24 nouveaux contrats ont été remportés, générant pour les années à venir 14.8 M€ de rémunérations.

Les contrats obtenus se répartissent ainsi :

- 2 concessions,
- 2 opérations en propre,
- 3 AMO d'aménagement,
- 5 mandats / AMO de construction,
- 11 études,
- 1 contrat de gestion d'AFUL

Au 31 décembre 2016, les opérations couvertes par un contrat en cours et les opérations en cours de liquidation et/ou en attente de quitus du client sont les suivantes :

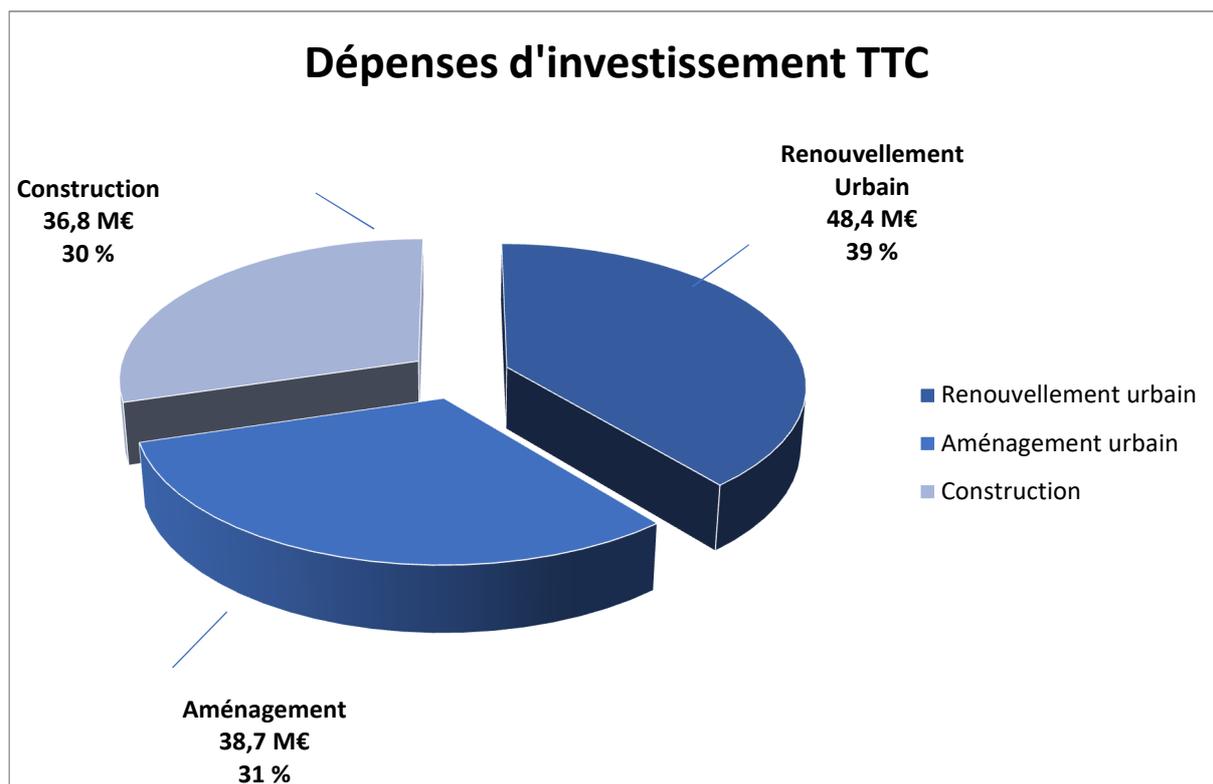
- 29 conventions de concessions,
- 18 mandats de construction ou d'aménagement,
- 66 contrats de prestations de services,
- 6 contrats de promotion immobilière ou contrat de VEFA

Du fait de la fusion et de son caractère rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2016 du point de vue comptable, par souci de cohérence, il ne sera fait aucune mention de comparabilité par rapport à l'exercice 2015.

## A – Les dépenses d'investissement sur opérations en 2016

En 2016, les dépenses d'investissement réalisées pour l'ensemble des opérations confiées par les clients s'élèvent à 123.9 millions d'euros TTC.

Les dépenses d'investissement sont réparties en fonction des métiers exercés par CITALLIOS :



#### ❖ **Les opérations de renouvellement urbain :**

Le secteur renouvellement urbain contribue à hauteur de 39 % du total des investissements, principalement sur trois projets qui concentrent des travaux et des acquisitions :

- Le projet CARU à Clichy-la-Garenne, qui poursuit sa phase de travaux et d'acquisitions ;
- La rénovation urbaine des **Hauts d'Asnières** avec l'achèvement de plusieurs programmes d'infrastructure ;
- Le renouvellement urbain des **Mureaux** qui poursuit sa phase de réalisation d'espaces publics.

#### ❖ **Les opérations d'aménagement :**

Les opérations d'aménagement représentent 31 % des investissements :

- Le projet d'aménagement de la **ZAC du Parc d'Affaires à Asnières-sur-Seine**,
- L'opération **ZAC Rouget de Lisle à Poissy** qui a débuté en 2016 par l'acquisition d'un terrain et le lancement des études opérationnelles,
- Le projet de la ZAC de la Gare à Montigny-lès-Cormeilles est en pleine phase d'acquisition et de travaux de démolition.

#### ❖ **Les opérations de construction :**

Le secteur construction représente 30% du total des investissements.

Les opérations qui représentent une part significative des investissements sont :

- Les opérations en phase travaux : la restructuration d'ensemble du **lycée Jean Baptiste Poquelin à Saint-Germain-en-Laye**, la construction d'un **bâtiment pour la formation continue pour l'université Paris X à Nanterre**, la restructuration du lycée hôtelier et de tourisme à Guyancourt et l'achèvement de la construction d'une nouvelle **bibliothèque universitaire à Malakoff**.
- Les opérations de construction menées en propres contribuent pour une part significative, Il s'agit de l'opération CPI Emile Duclaux à Suresnes sont le chantier de construction a démarré ; Ainsi que la VEFA du Docteur Roux et le CPI Klock à Clichy-la-Garenne, opérations immobilières achevées et livrées en 2016.

### B – Faits caractéristiques 2016

#### Fusion-absorption des 4 SEM

Conformément à la stratégie annoncée dans le rapport de gestion relatif à l'exercice 2015, le processus de rapprochement des quatre SEM, par absorption par la Société SEM 92 des sociétés YVELINES AMENAGEMENT (ayant elle-même absorbée la SARRY 78) et SEMERCLI, a été achevé en 2016 à l'issue des différentes étapes successives nécessaires à cette fusion.

Le processus détaillé est relaté dans la première partie du présent rapport.

### Contrôle fiscal :

La Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) a notifié un avis de vérification à la SEM 92 le 2 septembre 2016.

Le contrôle fiscal a débuté en septembre 2016. Il porte sur la vérification des exercices 2013 à 2015 inclus, et uniquement sur le périmètre SEM 92.

La Direction des Vérifications Nationales et Internationales (DVNI) a d'ores et déjà adressé une proposition de rectification le 12 décembre 2016 au titre de l'exercice 2013.

Le risque lié à cette proposition de rectification a fait l'objet d'une provision au 31 décembre 2016.

### Attribution de la nouvelle opération d'aménagement à Clichy-la-Garenne :

L'avenant de résiliation de l'opération d'aménagement du **Bac d'Asnières et Valiton Petit à Clichy-la-Garenne** qui avait fait l'objet d'un recours en juin 2011 a été signé le 29 janvier 2016.

Parallèlement, la Ville de Clichy-la-Garenne a lancé une procédure de mise en concurrence pour rechercher un aménageur en vue de poursuivre l'opération.

La Ville de Clichy-la-Garenne a retenu la SEM 92 ; le traité de concession, approuvé par le Conseil d'administration de la SEM 92 en sa séance du 28 juin 2016, a été signé le 8 juillet 2016.

### C – Les perspectives d'investissements 2017

Les perspectives d'investissement sont estimées aux environs de 140 M€.

Le niveau des investissements reste conséquent sur plusieurs opérations : le Parc d'Affaires à Asnières-sur-Seine, la ZAC du Bac d'Asnières et la CARU à Clichy-la-Garenne et la construction du projet Emile Duclaux à Suresnes, notamment en raison des perspectives d'acquisitions foncières et de travaux sur ces opérations.

## **II – Examen des comptes**

Le compte de résultat de l'exercice 2016 est présenté en annexe du rapport de gestion du Conseil d'administration.

### **A – Résultat simplifié 2016 - Présentation du compte de résultat par activité**

Pour une meilleure lisibilité, le compte de résultat par activité est présenté ci-après.

Les comptes de l'exercice 2016 font apparaître un déficit de 1 205 453 € après imputation des crédits d'impôts.

## COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE 2016

POSTE	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS AMENAGEMENT	Op propres (CPI et VEFA)	CUMULS
Vente d'immeubles construits		37 398 339 €	11 782 344 €	49 180 683 €
Vente Terrains & Droits à Construire		56 894 338 €		56 894 338 €
Loyers		932 532 €		932 532 €
Subventions		12 922 562 €		12 922 562 €
Participations		23 206 315 €		23 206 315 €
Ajustement Participations / Avis CNC		7 950 554 €		7 950 554 €
Autres Produits		196 172 €	6 465 €	202 636 €
Rémunérations Mandats	1 018 526 €			1 018 526 €
Rémunérations Prestations de Services	97 827 €		268 140 €	365 967 €
Rémunérations Etudes	1 141 682 €			1 141 682 €
Autres produits d'activités annexes	117 €		16 927 €	17 044 €
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>2 258 152 €</b>	<b>139 500 812 €</b>	<b>12 073 876 €</b>	<b>153 832 840 €</b>
Frais de gestion CPI			311 613 €	311 613 €
Variation En Cours	637 € -	55 239 087 € -	2 812 845 € -	58 051 295 €
<b>Production Stockée</b>	<b>637 € -</b>	<b>55 239 087 € -</b>	<b>2 501 232 € -</b>	<b>57 739 682 €</b>
Reprise provision d'exploitation	2 107 369 €		198 800 €	2 306 169 €
Rémunérations concessions	6 252 243 €			6 252 243 €
Autres Transferts de Charges	36 690 €	30 369 644 € -	178 339 €	30 227 995 €
<b>Reprise sur Amort &amp; Transfert de charges</b>	<b>8 396 302 €</b>	<b>30 369 644 €</b>	<b>20 461 €</b>	<b>38 786 408 €</b>
<b>Autres produits</b>	<b>12 684 €</b>			<b>12 684 €</b>
<b>TOTAL PRODUITS EXPLOITATION</b>	<b>10 667 775 €</b>	<b>114 631 369 €</b>	<b>9 593 106 €</b>	<b>134 892 250 €</b>
Autres Achats & charges externes	2 742 772 €	84 130 019 €	8 048 812 €	94 921 604 €
Impôts, Taxes, Versements Assimilés	282 661 €			282 661 €
Salaires & Traitements	7 108 895 €			7 108 895 €
Charges Sociales	3 292 877 €			3 292 877 €
Dotations aux Amortissements Immobilisations	83 171 €			83 171 €
Dotations aux Provisions pour Risques & Charges	290 000 €	30 501 350 €		30 791 350 €
Autres Charges	35 707 €			35 707 €
<b>TOTAL CHARGES EXPLOITATION</b>	<b>13 836 083 €</b>	<b>114 631 369 €</b>	<b>8 048 812 €</b>	<b>136 516 264 €</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>- 3 168 308 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 544 294 €</b>	<b>- 1 624 014 €</b>
Produits Financiers	225 288 €			225 288 €
<b>Produits Financiers</b>	<b>225 288 €</b>	<b>- €</b>		<b>225 288 €</b>
Intérêts Financiers	- 77 709 €			- 77 709 €
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>302 997 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>302 997 €</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>- 2 865 311 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 544 294 €</b>	<b>- 1 321 017 €</b>
Produits Exceptionnels	2 300 €			2 300 €
Charges exceptionnelles	475 €			475 €
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 825 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1 825 €</b>
INTERESSEMENT				- €
IMPOTS SUR LES BENEFICES	- 113 738 €			- 113 738 €
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>10 895 363 €</b>	<b>114 631 369 €</b>	<b>9 593 106 €</b>	<b>135 119 838 €</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>13 758 849 €</b>	<b>114 631 369 €</b>	<b>8 048 812 €</b>	<b>136 439 030 €</b>
<b>PERTE</b>	<b>- 2 749 747 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 544 294 €</b>	<b>- 1 205 454 €</b>

**L'ensemble des produits d'exploitation** de l'année 2016 s'élève à 134 892 250 euros.

Ils se décomposent entre les opérations et le fonctionnement de la Société de la façon suivante :

- Au titre du chiffre d'affaires ..... **153 833 k€**
  - opérations ..... 139 501 k€
  - fonctionnement – Rémunérations mandats, prestations de services ..... 2 258 k€
  - opération propre – CPI..... 12 074 k€
  
- Au titre de la production stockée..... **( 57 740 ) k€**
  - opérations ..... ( 55 239 ) k€
  - opération propre – CPI / VEFA ; ..... ( 2 501 ) k€
  
- Au titre des reprises sur amortissement et provision, transfert de charges et autres produits ..  
**38 799 k€**
  - opérations (concessions et opérations menées en propre) ..... 30 390 k€
  - fonctionnement..... 8 409 k€
    - Rémunérations des concessions : ..... 6 252 k€
    - Autres transferts de charges : ..... 37 k€
    - Reprise de provision : ..... 2 107 k€
    - Autres produits : ..... 13 k€

Au global, les produits d'exploitation se répartissent ainsi :

▪ Opérations de concessions	114 631 369 €
▪ Produits du fonctionnement	10 667 775 €
▪ Produits affectés au CPI	9 593 106 €

Pour mémoire, les rémunérations provenant des opérations de mandats et de prestations de services sont comptabilisées en chiffre d'affaires, tandis que les rémunérations des opérations sont enregistrées en transfert de charges.

**L'ensemble des charges d'exploitation** de l'année 2016 s'élève à 136 516 264 euros et se décompose ainsi :

o Au titre des charges d'exploitation.....	<b>136 516 k€</b>
- opérations.....	114 631 k€
- fonctionnement.....	13 836 k€
- opération propre – CPI / VEFA.....	.8 048 k€

Compte tenu de la neutralisation applicable aux opérations d'aménagement en matière de résultat, seuls les résultats relatifs au fonctionnement de la Société sont analysés et présentés ci-après.

Ainsi, **le résultat d'exploitation** est déficitaire au titre de l'exercice 2016 pour un montant de 1205 k€.

Pour l'année 2016 et après retraitement lié aux transferts de charges et aux reprises de provision et produits divers, **les produits d'exploitation relatifs à l'activité** de la Société s'élèvent à **10 054 k€**.

L'analyse des rémunérations facturées au titre de 2016 permet de relever les points suivants :

Les rémunérations des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain sont calculées d'après les modalités définies dans les contrats à savoir :

- Un forfait annuel
- Et/ou un pourcentage sur les dépenses
- Et/ou un pourcentage sur les recettes
- Les rémunérations des **opérations d'aménagement** s'élèvent à 3 710 k€

Dans une approche économique, le résultat à l'avancement déterminé sur l'opération menée en propre – Ilot des Bateliers à Clichy-la-Garenne – est pris en compte dans l'analyse ci-dessous dans le secteur aménagement.

Le secteur aménagement comprend une vingtaine de contrats de concessions à des stades d'avancement divers et une quinzaine de prestations de services.

Parmi les concessions, les opérations de la ZAC du Parc d'Affaires à Asnières-sur-Seine ; de la ZAC Rouget de Lisle à Poissy, de la ZAC Dolet Brossolette à Malakoff, la ZAC Cœur de Ville à Achères, la ZAC du Levant à Fontenay le Fleury et la ZAC Louvois à Vélizy-Villacoublay ont une activité opérationnelle soutenue.

- Les rémunérations des **opérations de renouvellement urbain et des quartiers anciens** s'élèvent à 3 823 k€.

Les contrats de concessions représentent l'essentiel des rémunérations de ce secteur.

L'opération emblématique d'entrée de ville de la Clichy-la-Garenne (CARU) a poursuivi activement les travaux d'aménagement d'espaces publics et a concrétisé des cessions de charges foncières en fin d'année 2016.

Les aménagements des Quartiers Sud à Villeneuve-la-Garenne sont achevés.

Les travaux d'aménagement d'espaces publics et d'équipements publics se sont poursuivis sur l'opération des Hauts d'Asnières à Asnières-sur-Seine.

Le secteur opérationnel Renouvellement Urbain & Quartiers Anciens comprend de nombreux contrats d'assistance à la labellisation éco-quartier, de finalisation et suivi de protocole de préfiguration ANRU.

- Les rémunérations des **opérations de construction** s'élèvent à 2 157 k€.

Dans une approche économique, les résultats à l'avancement déterminés sur les CPI et VEFA sont pris en compte dans l'analyse ci-dessous dans le secteur construction.

Il s'agit des opérations :

- CPI Emile Duclaux à Suresnes : les travaux sont en cours, la livraison des biens immobiliers est prévue à la fin de l'année 2017 ;
- CPI Klock dont le projet consistait à la construction d'un immeuble mixte de logements et bureaux a été livré en mars 2016 ;
- Le contrat de VEFA 15/17 rue du Docteur Roux, la livraison de l'immeuble de logements sociaux a été effective en février 2016 ;
- Le contrat de VEFA 25, rue Médéric et 35-37-39 rue Pierre Bérégovoy a été abandonné par la nouvelle municipalité de la ville de Clichy-la-Garenne.  
Un protocole a été signé avec la ville afin d'obtenir le remboursement des dépenses d'ores et déjà engagées.

De nombreux mandats de construction sont en phase travaux, parmi lesquels on peut citer :

- La construction d'un bâtiment pour la formation continue à l'Université Paris X à Nanterre,
- Le lycée Jean Moulin au Chesnay,
- La rénovation du lycée Jean Baptiste Poquelin à Saint Germain en Laye

Il convient néanmoins de noter un décalage de 2016 sur 2017 d'évènements justifiant de prises de rémunération sur les mandats.

- Les produits générés par les **études et conseils** s'élèvent à 365 k€.

CITALLIOS a remporté de nombreux contrats d'études permettant d'assister les collectivités à faire émerger des projets.

Ces contrats portent notamment sur des études urbaines, des études de valorisation de foncier et leur potentiel.

En ce qui concerne **les charges d'exploitation relatives au fonctionnement** de la Société, elles s'élèvent à la somme de **11 692 k€**, après retraitement lié aux transferts de charges et reprise de provisions (soit 2 144 k€).

Compte tenu de l'effet rétroactif de la fusion, CITALLIOS a repris dans ses comptes les charges depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; le rapprochement dans les mêmes locaux des quatre structures n'étant intervenu qu'en janvier 2017, l'exercice 2016 supporte des coûts de loyers et de fonctionnement pour les 4 entités.

Une partie des frais liés directement à la fusion (frais d'avocats, d'experts, de commissaire à la fusion, de déménagement) a été imputée sur la prime de fusion à hauteur de 638 k€.

Une volonté d'optimisation et de réduction des coûts a d'ores et déjà été engagée en 2016, ce qui devrait produire ses effets dès l'année 2017.

Le résultat net s'élève à (1 205) k€ ; à partir du résultat d'exploitation, il se décompose comme suit :

Le **résultat financier** s'élève à 303 k€.

La société procède aux placements de la trésorerie excédentaire du fonctionnement (fonds propres et compte courant de la société) et des opérations.

La trésorerie du fonctionnement est placée dans différents établissements bancaires. Ces placements ont généré des revenus de l'ordre de 311 k€.

Les charges financières imputées à la structure s'élèvent à 8k€.

Concernant les frais et produits financiers des opérations, ceux-ci sont calculés et imputés intégralement en fonction de la situation de trésorerie journalière, aux taux contractualisés relevant de la convention financière signée avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les charges financières constatées, soit 86 k€, sont globalement neutralisés par un compte de charges financières dans la rubrique « intérêts et charges assimilées ».

Après imputation des crédits d'impôts de 114 k€, le résultat net de CITALLIOS pour l'exercice 2016 s'élève à une perte de 1 205 k€.

La société a bénéficié d'un Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi de 59 k€ au titre de 2016 et a imputé un carry back de 54 k€.

## B – Bilan 2016 - Présentation du bilan par activité

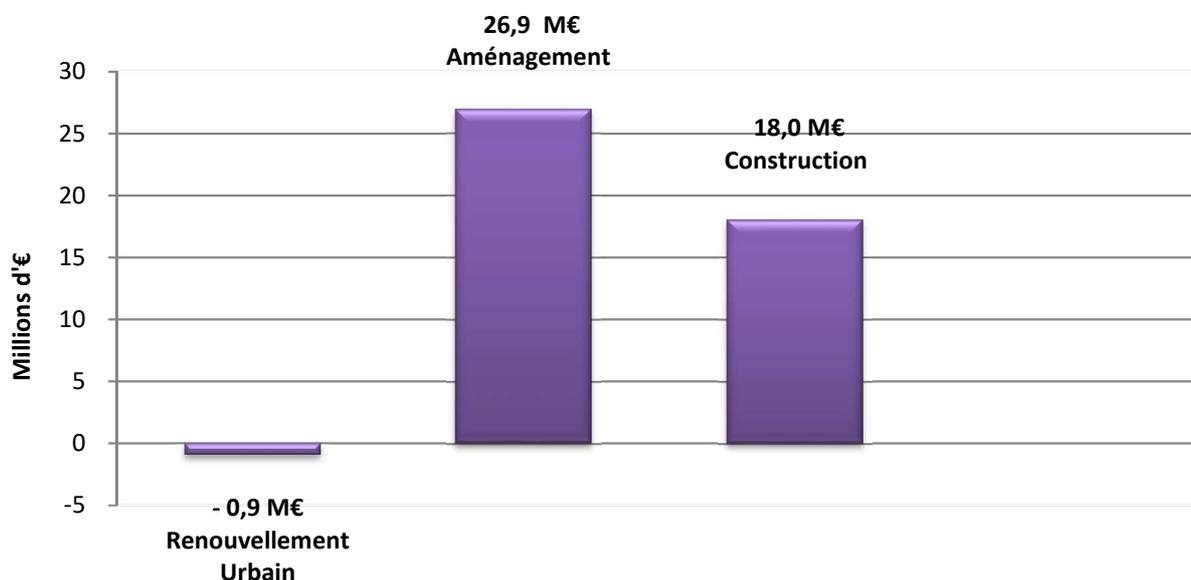
Le bilan de l'exercice 2016 est présenté en annexe du rapport de gestion du Conseil d'administration.

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CUMULS
Frais d'établissement	0				0
Logiciels	22 584				22 584
Fonds commercial	2 084 154				2 084 154
<b>Concessions, brevets, Logiciels</b>	<b>2 106 738</b>				<b>2 106 738</b>
Terrain	390 943				390 943
Installations Techniques	0				0
Installations Générales	62 461				62 461
Matériel Transport	21 528				21 528
Matériel Bureau	75 929				75 929
Mobilier	11 357				11 357
Autres Immo. Corporelles	1 301				1 301
Immo corporelles en cours	898 790				898 790
<b>Immo. Corporelles Valeurs Nettes</b>	<b>1 462 309</b>				<b>1 462 309</b>
Titres de participation		10 004			10 004
Titres immobilisés	74 663				74 663
Dépôts Versés	178 119	191 674	1 201		370 994
<b>Autres Immobilisations financières</b>	<b>252 782</b>	<b>201 678</b>	<b>1 201</b>	<b>0</b>	<b>455 662</b>
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>3 821 829</b>	<b>201 678</b>	<b>1 201</b>	<b>0</b>	<b>4 024 708</b>
En Cours Production de Biens		97 298 400		-543 965	96 754 435
Avances & Acomptes Fournisseurs	3 660	81 671	20 899	245 300	351 530
Clients	3 017 931	52 800 393	-562 896	9 454 847	64 710 274
Fournisseurs débiteurs	2 383				2 383
Personnel	4 685				4 685
Etat - Impôt sur les sociétés	101 186				101 186
Etat - Impôt différé d'actif	463 967				463 967
Etat - Tva Déductible	235 013	2 988 216		186 975	3 410 203
Etat - Crédit TVA					0
Tva sur factures non parvenues	54 568	124 695		69 187	248 450
Etat - Autres Produits à recevoir	59 277				59 277
Autres créances	1 559 891	14 034 842	1 252 468	84 038	16 931 238
Valeurs Mobilières de placement	15 292 642				15 292 642
Disponibilités	89 894 577				89 894 577
Trésorerie Opérations	-42 452 417	22 767 733	15 441 196	4 243 489	0
Intérêts courus à recevoir	81 376				81 376
Charges Constatées d'Avance	203 526	20 891 111			21 094 637
<b>Total Actif Circulant</b>	<b>68 522 264</b>	<b>210 987 060</b>	<b>16 151 667</b>	<b>13 739 870</b>	<b>309 400 860</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>72 344 093</b>	<b>211 188 738</b>	<b>16 152 868</b>	<b>13 739 870</b>	<b>313 425 569</b>
Capital social	15 175 220				15 175 220
Primes d'émission, de fusion	3 633 841				
Réserve Légale	855 828				855 828
Réserves Diverses	5 609 142				5 609 142
Report à nouveau créateur	-4 189				-4 189
Résultat de l'exercice	-2 438 134			1 232 681	-1 205 453
Dont Résultat à reverser Op propres	-311 613			311 613	0
Provision pour Charges Prévisionnelles	400 413	32 026 873			32 427 286
Emprunts		42 319 173			42 319 173
Découverts bancaires	15 898 889				15 898 889
Ligne de trésorerie	599 943				599 943
Intérêts courus à payer	12 464				12 464
Dépôts reçus Opérations		1 320 767			1 320 767
Avances collectivités		162 666			162 666
Avances diverses		65 636			65 636
Fournisseurs	1 497 037	22 495 168	4 085 905	840 819	28 918 928
Fournisseurs Retenue de garantie	4 311	246 130	510 402	135 383	896 226
Fournisseurs Factures Non parvenues	456 833	784 005	205 827	415 125	1 861 790
Dettes Personnel	614 580				614 580
Organismes Sociaux	667 071				667 071
Etat Tva à payer	-88 953	11 004 900		-34 734	10 881 213
Etat - Tva Collectée	277 542	526 356		138 646	942 545
TVA sur factures à établir	7 271				7 271
Autres Impôts	167 088				167 088
Autres Dettes	29 229 507	28 275 651	11 350 734		68 855 891
Clients - Avances & Acomptes	0	21 702 201		5 651 275	27 353 476
Produits Constatés d'Avance	80 000	50 259 213		5 049 063	55 388 276
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>72 344 093</b>	<b>211 188 738</b>	<b>16 152 868</b>	<b>13 739 870</b>	<b>313 425 569</b>

## C – Situation de trésorerie

### ❖ Opérations

**Pour les opérations**, la trésorerie au 31 décembre 2016 est excédentaire d'un montant de l'ordre de 44 M€, décomposé comme suit :



Au 31 décembre 2016, une opération bénéficiait d'une autorisation de découvert individualisé.

Ce besoin de trésorerie est rendu nécessaires par le décalage de versement de subventions de financement public, notamment les subventions de l'ANRU, dont CITALLIOS ne maîtrise pas les délais, ainsi que l'acceptation d'échéanciers de paiement du prix consentis dans certains actes de cessions de charges foncières en raison du contexte économique.

Par ailleurs, un emprunt a été contracté auprès du Crédit Coopératif en 2016 sur l'opération des Portes de la Ville à Garges-les-Gonesse afin de couvrir les frais d'acquisition du foncier et les travaux.

### ❖ Fonctionnement

**Pour le fonctionnement de la Société**, la trésorerie, en termes de placements et de disponibilités au 31 décembre 2016, fait apparaître une situation positive de 15.3 M€.

À la fin de l'année 2017, la trésorerie devrait se situer autour de 14 M€.

### ❖ Endettement

L'ensemble des prêts contractés par CITALLIOS et/ou repris dans le cadre de la fusion est synthétisé dans le tableau ci-dessous :

Les emprunts sont contractés uniquement pour financer les frais d'acquisition du foncier et les travaux des opérations d'aménagement.

N° op.	Opération bénéficiaire	Prêteur	Objet du prêt	Date signature du prêt	Garanties apportées par :			Caractéristiques du prêt :				Capital restant dû au 31/12/2016
					NOMS	Montants	%	Montant du prêt	Différé d'amortissement	Durée totale du prêt	Taux d'intérêt	
514	ZAC des Portes de la Ville à Garges les Gonesse	Crédit Coopératif	Portage foncier et Travaux d'aménagement	11/07/2016	Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France	2 100 000 €	50,00%	4 200 000 €	In fine	2 ans et 3 mois	0,79%	4 200 000 €
515	Parc d'Affaires à Asnières-sur-Seine	CDC	Portage foncier	21/05/2014	Commune d'Asnières-sur-Seine	18 800 000 €	80,00%	23 500 000 €	3 ans	10 ans	Livret A + 0,6	23 500 000 €
					Crédit Mutuel Arkéa	4 700 000 €	20,00%					
5455	ZAC de la Gare à Montigny les Cormeilles	Caisse d'Epargne	Portage foncier et Travaux d'aménagement	28/11/2015	Ville de Montigny-les-Cormeilles	4 800 000 €	80,00%	6 000 000 €	54 mois au maximum	8 ans	Euribor 3 mois +1,14	6 000 000 €
5016	CARU	CDC	Portage foncier et Travaux d'aménagement	19/02/2013	Ville de Clichy-la-Garenne	5 600 000 €	80,00%	7 000 000 €	in fine	8 ans	Euribor 3 mois +1,14	7 266 400 € dont 266 400 € d'intérêts capitalisés
5016	CARU	Crédit Coopératif	Portage foncier et Travaux d'aménagement	01/12/2011	Ville de Clichy-la-Garenne	1 600 000 €	80,00%	2 000 000 €	-	5 ans	3,47%	174 698 €
5016	CARU	Dexia Crédit Local	Portage foncier et Travaux d'aménagement	20/06/2011	Ville de Clichy-la-Garenne	4 400 000 €	80,00%	5 500 000 €	1 an et 6 mois	6 ans et 6 mois	3,47%	1 178 074 €

### III – Perspectives d’avenir

Dès le printemps 2016, CITALLIOS a proposé au Conseil d’administration un plan stratégique de développement.

Les moyens mis en œuvre ont permis de remporter 24 contrats au cours de l’année générant pour les années à venir 14,8 M€ de rémunérations (soit plus d’un exercice budgétaire).

Cependant, la société doit faire face à un marché peu dynamique.

Les tendances observées en 2016 ont été les suivantes :

- Peu de consultations aménageur,
- Mandats d’équipements publics : un marché toujours faible et très concurrentiel,
- Etudes et conseils en amont : des besoins des collectivités croissants mais avec peu de financement, en lien avec la baisse des dotations,
- Programmes ANRU : une activité faible, le premier programme de l’ANRU s’achève et la finalisation des protocoles de préfiguration préalables à la vague NPNRU tarde.

L’objectif du plan de développement se déploie sur 2 thèmes :

- La pérennisation et renouvellement du portefeuille d’opérations,
- La diversification vers de nouvelles sources de produits.

Le budget 2017 restera déséquilibré en raison notamment de la comptabilisation de la marge revenant à CITALLIOS à l’issue de la clôture de la concession Trouillet-Fouquet à Clichy directement au bilan (soit une moindre recette au compte d’exploitation de 1 525 k€, cette somme venant directement au crédit de nos fonds propres).

En conséquence, compte tenu des perspectives du PMT pour 2017 rappelées ci-dessus, en incluant un effort supplémentaire de développement de 450 k€ pour combler une partie de cette recette, les produits d’exploitation sont estimés à 11 628 k€.

Par métier, les recettes prévisionnelles sont en baisse de 26 % sur **les opérations de renouvellement urbain et d’interventions sur les quartiers anciens** : le nouveau programme de renouvellement urbain n’a produit ses effets que sur les études, alors que le calendrier sur la mise en place des protocoles de préfiguration puis des conventions ANRU est très en retard par rapport aux annonces initiales. Les opérations du premier programme s’achèvent quant à elles progressivement.

La Ville de Clichy-la-Garenne a par ailleurs réorienté sa politique d’intervention sur les quartiers anciens, se recentrant sur une OPAH concernant son centre-ville (appel d’offres en cours). Le gain d’un contrat de mise en œuvre d’une OPAH aux Mureaux ne compense que partiellement l’extinction des autres dispositifs mis en place par la précédente municipalité de Clichy.

Les opérations d’aménagement hors ANRU sont par contre en forte croissance de 21 %, notamment grâce aux nouvelles concessions et opérations propres conduites par CITALLIOS.

Le décalage des prises de rémunérations des opérations de construction constaté en 2016 ne devrait pas se reproduire en 2017, ce qui conduit à des prévisions de recettes plus élevées de 52 %.

Les **prestations d'études et de conseil** augmentent fortement de 82 % en raison des nombreux contrats gagnés en 2016 (11 contrats gagnés) et des perspectives 2017.

Un plan de développement spécifique a été bâti par la direction générale pour atteindre l'objectif complémentaire de développement, à concrétiser dans les 3 mois. Cet objectif de 450 k€ évoqué précédemment nous semble tout à fait raisonnable compte tenu de l'investissement déployé depuis septembre dernier par le pôle développement de CITALLIOS, sous la conduite du directeur général délégué.

Les **charges prévisionnelles** ont été recalées par rapport au PMT en intégrant un objectif supplémentaire de réduction de celles-ci de 1%. Elles s'élèvent ainsi à 12 361 k€.

Les charges de personnel sont estimées à 8 727 k€ en diminution de 1 % par rapport à 2016 (hors indemnités de ruptures de 6 salariés de la SARRY 78, indemnités provisionnées aux comptes 2015 de cette entreprise). Ces charges incluent comme prévu dans le PMT des recrutements pour les services support et pour les directions opérationnelles afin d'accompagner le développement, ainsi que l'harmonisation sociale notamment en ce qui concerne le temps de travail et qui s'est traduit par un accord d'entreprise signé le 1<sup>er</sup> février 2017.

Les services extérieurs augmentent de 16 %, en raison du maintien dans nos charges des loyers et charges locatives des locaux précédemment occupés par les SEM à Clichy-la-Garenne, Montigny-le-Bretonneux et au Chesnay.

Les honoraires sont en forte croissance, essentiellement pour maintenir un budget de développement élevé de 583 k€, nécessaire à l'obtention de nouveaux contrats (expertises externes, études de faisabilité de sites à enjeu à la demande des élus, études juridiques sur des montages, etc.). La communication externe est également en croissance pour mieux faire connaître les compétences de CITALLIOS.

La croissance des amortissements est la traduction des travaux et de l'acquisition de mobilier pour notre nouveau siège, dépenses restées dans l'enveloppe prévisionnelle. En conséquence la perte d'exploitation peut être ramenée à 732 k€ soit un résultat net déficitaire de 382 k€ après intégration des produits financiers et du CICE.

Pour les années 2018 et 2019, nous prévoyons de rester dans l'épure du PMT pour les recettes et de continuer la maîtrise des charges comme en 2017. Ainsi les résultats nets excédentaires de 2018 et 2019, respectivement de 756 k€ et de 750 k€ permettront de compenser entièrement les pertes subies en 2016 et 2017.

#### IV – Autres informations financières

##### A – Mention sur les délais de paiement

En application de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 et du décret d'application 2008-1492 en date du 30 décembre 2008, codifiés aux articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce, nous vous informons qu'à la clôture des deux derniers exercices, le **solde des dettes fournisseurs** de CITALLIOS se décompose, en fonction des paiements effectifs intervenus sur l'exercice suivant et prévisionnels, exprimé en milliers d'euros comme suit :

	< 30 jours		de 30 à 60 jours		> 60 jours		Total TTC	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Dettes à échoir					3 697	10 700	<b>3 697</b>	<b>10 700</b>
Dettes échues	2 310	11 500	225	6 200	750	1 415	<b>3 285</b>	<b>19 115</b>
<b>Montant TTC en k€</b>	<b>2 310</b>	<b>11 500</b>	<b>225</b>	<b>6 200</b>	<b>4 447</b>	<b>12 115</b>	<b>6 982</b>	<b>29 815</b>

Les dettes à échoir correspondent principalement à des acquisitions sur les opérations d'aménagement dont le paiement est différé.

Cette disposition du Code de Commerce a été complétée par la Loi « Consommation » 2014-344 du 17 mars 2014.

Elle étend l'information au **solde des créances clients**, qui se décompose, en fonction des encaissements effectifs intervenus sur l'exercice suivant et prévisionnels, exprimé en milliers d'euros comme suit :

	< 30 jours		de 30 à 60 jours		> 60 jours		Total TTC	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Créances à échoir					6 800	21 500	6 800	21 500
Créances échues	70	31 000	2 319	560	690	11 650	3 079	43 210
<b>Montant TTC en k€</b>	<b>70</b>	<b>31 000</b>	<b>2 319</b>	<b>560</b>	<b>7 490</b>	<b>33 150</b>	<b>9 879</b>	<b>64 710</b>

Les créances à échoir correspondent principalement à des cessions de charges foncières sur les opérations d'aménagement dont le paiement est différé.

##### B – Mention sur les coûts de recherche & développement

En matière de recherche et de développement, la société n'a effectué aucune dépense.

##### C – Charges non fiscalement déductibles

Conformément à l'article 223 quater du CGI, le montant global des dépenses et charges somptuaires tels que défini dans l'article 39-4 du CGI s'élève au titre de l'année 2016 à 9 042 €.

Ce montant est uniquement composé de la quote-part d'amortissement des véhicules de tourisme détenus par la société, réintégrée dans le résultat fiscal.

#### D – Mention sur évènements significatifs postérieurs à la clôture

Les équipes de CITALLIOS se sont regroupées physiquement au 65 rue des Trois Fontanot le 23 janvier 2017.

Le Conseil d'administration du 27 janvier 2017 a délibéré sur le transfert du siège social de CITALLIOS au 65 rue des Trois Fontanot à Nanterre.

Par ailleurs, l'ensemble du personnel étant désormais regroupé, le Conseil d'administration a décidé de la radiation à cette même date, des trois établissements secondaires de CITALLIOS situés :

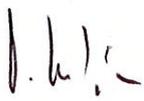
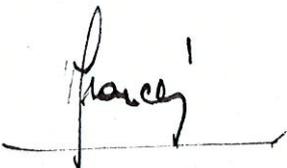
- 45 boulevard Victor Hugo à Clichy-la-Garenne,
- 2 rue Marly-le-Roi au Chesnay
- 14, rue Joël la Theule à Montigny-le-Bretonneux.

#### E – Tableau du résultat des cinq derniers exercices

Le tableau du résultat des cinq derniers exercices figure en annexe du rapport de gestion du Conseil d'administration.

**Tel est le rapport annuel 2017  
des Représentants de l'EPI Yvelines/Hauts-de-Seine  
siégeant au Conseil d'administration de la SAEM CITALLIOS.**

**Tel est le rapport annuel de l'exercice 2016  
des représentants de l'Etablissement public interdépartemental  
Yvelines/Hauts-de-Seine siégeant au Conseil d'administration de la  
SAEM CITALLIOS**

Pour les Yvelines :	Pour les Hauts-de-Seine :
<p>Pierre BÉDIER</p> 	<p>Patrick DEVEDJIAN</p> 
<p>Philippe BENASSAYA</p> 	<p>Vincent FRANCHI</p> 
<p>Claire CHAGNAUD-FORAIN</p> 	<p>Josiane FISCHER</p> 
<p>Alexandra ROSETTI</p> 	<p>Nicole GOUÉTA</p> 