

**Cahier des Clauses Techniques  
Particulières**

**Marché de prestations de services**

**Mission de mandat de  
co-commissaire aux comptes pour la  
certification des comptes annuels et  
consolidés des exercices 2025 à 2030**

**GRAND PARIS AMENAGEMENT**

## Sommaire

1.	OBJET DU MARCHE .....	3
2.	CONTEXTE.....	3
3.	PRESENTATION GENERALE DE GRAND PARIS AMENAGEMENT.....	4
3.1	Les missions.....	4
3.2	Les organes dirigeants.....	5
3.3	Les moyens financiers .....	5
3.4	L'organisation .....	6
3.5	Les ressources humaines.....	7
3.6	Le chiffre d'affaire de Grand Paris Aménagement.....	7
4	- ORGANISATION FINANCIERE ET COMPTABLE DE GRAND PARIS AMÉNAGEMENT.....	7
4.1	Principes généraux .....	7
4.2	Une organisation concentrée.....	8
4.3	L'agence comptable .....	8
4.4	La comptabilité .....	8
4.5	La fiscalité.....	8
4.6	Cour des comptes.....	9
4.7	Contrôle économique et financier .....	9
4.8	Audit des comptes de l'établissement .....	9
4.9	Les systèmes d'information.....	9
4.10	Qualité.....	9
5	LA MISSION DU CO-COMMISSAIRE AUX COMPTES .....	9

## 1. OBJET DU MARCHE

Le présent cahier des charges porte sur la désignation d'un co-commissaire aux comptes titulaire et d'un co-commissaire aux comptes suppléant en vue d'exercer la mission légale de Commissariat aux Comptes pour l'audit des comptes annuels et consolidés des exercices 2025 à 2030.

Cette mission intervient en application de l'article 13 de la loi n° 85-11 du 3 janvier 1985 relative aux comptes consolidés de certaines sociétés commerciales et entreprises publiques modifié par l'article 136-I de la loi n° 2003-706 du 1er août 2003 de sécurité financière (LSF) qui prévoit que les établissements publics de l'État sont tenus d'établir et de publier des comptes consolidés et un rapport de gestion du groupe dès lors qu'ils contrôlent une ou plusieurs personnes morales ou exercent sur elles une influence notable dans les conditions prévues aux articles L. 233-16 et suivants du Code de commerce.

Les objectifs et techniques de la consolidation sont précisés dans l'instruction n° 08-017-M9 du 3 avril 2008 (NOR : BUD R 08 00017 J) relative aux établissements publics nationaux.

La mission légale comporte deux volets indissociables, d'une part la certification des comptes annuels et consolidés de l'établissement Grand Paris Aménagement, et, d'autre part les vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Les vérifications spécifiques portent sur la vérification de la sincérité et de la concordance des comptes annuels et consolidés avec les informations transmises.

## 2. CONTEXTE

Grand Paris Aménagement est un établissement public national à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Le décret n°2015-980 du 31 juillet 2015 relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement, adopté dans le cadre de la rénovation du cadre juridique des établissements publics fonciers et d'aménagement opérée par l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011, a acté le changement de nom de l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) en Grand Paris Aménagement et modifié les statuts de cet établissement public. Le décret n°2017-777 du 5 mai 2017 est venu modifier la composition du conseil d'administration, le statut du directeur général et préparer la mise en place d'un système de fédération entre l'EPA-ORSA et Grand Paris Aménagement, ce dernier fournissant à l'EPA-ORSA les moyens humains et matériels nécessaires à l'exercice de ses missions depuis le 1er novembre 2017.

Textes institutifs :

- Décret n°62-479 du 14 avril 1962 : création et définition du statut de l'AFTRP et définition son statut
- Décret n°2005-623 du 25 avril 2002 abrogeant le décret de 62 : modification du statut de l'AFTRP
- Décret n°2015-980 31 juillet 2015 abrogeant le décret de 2005 : changement de nom de l'AFTRP pour Grand Paris Aménagement et modification du statut de l'AFTRP.
- Décret n°2017-777 du 5 mai 2017 : modification de la composition du conseil d'administration et du statut du directeur général, mise en place d'un système fédératif avec l'EPA-ORSA.

Grand Paris Aménagement a par ailleurs absorbé l'EPA Plaine de France en date du 31 décembre 2016 et réalise notamment depuis lors les opérations du Triangle de Gonesse et de Louvres Puiseux, initiées par l'EPA Plaine de France.

Son portefeuille opérationnel se compose d'une cinquantaine d'opérations actives et d'une trentaine d'opérations en phase de clôture.

La SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris, dont Grand Paris Aménagement est actionnaire à hauteur de 51%, a été créée le 5 décembre 2017 avec la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart,

actionnaire de la SPLA-IN à hauteur de 49%. Quatre opérations en concession d'aménagement lui ont été transférées par Grand Paris Aménagement, concessionnaire initial, avec l'accord du concédant, au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle a signé depuis lors cinq nouveaux traités de concession d'aménagement, portant ainsi à neuf le nombre d'opérations en cours représentant un chiffre d'affaires à réaliser de 130 M€.

Une seconde SPLA-IN est en cours de constitution avec la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et le conseil départemental du Val d'Oise. Cette SPLA-IN se verra concéder par Grand Paris Aménagement une opération d'aménagement, représentant un chiffre d'affaires futur de 137 M€, étant précisé que seules des études seront réalisées sur les 18 à 24 premiers mois.

Enfin, l'établissement s'est lancé dans une activité de copromotion immobilière, via la création de SCCV avec des promoteurs partenaires. Plusieurs SCCV sont constituées et d'autres sont en cours de création. D'autres structures juridiques (foncières notamment et une holding) sont également à prendre en compte dans la liste des sociétés du groupe GPA.

Les comptes de Grand Paris Aménagement sont certifiés depuis 2017. Ils l'ont été chaque année sans réserve. L'établissement établit des comptes consolidés depuis 2019, également certifiés sans réserve.

Le second co-commissaire aux comptes, Ernst & Young, a été désigné en 2019 pour une période de six ans (comptes 2019 à 2024).

### 3. PRESENTATION GENERALE DE GRAND PARIS AMENAGEMENT

#### 3.1 Les missions

Grand Paris Aménagement est un établissement public de l'Etat qui a pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement et le développement urbains et durables du territoire de la région d'Ile-de-France. Ces missions sont précisées par l'article L321-29 du code de l'urbanisme.

Il est notamment compétent pour réaliser :

1. Toutes interventions foncières et toutes opérations immobilières pour son compte ou par convention passée avec eux, pour l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ou personnes publiques ou privées y ayant vocation ;
2. Toutes actions ou opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme, pour son compte, ou pour celui de l'Etat, de collectivités territoriales, d'établissements publics ou de personnes publiques ou privées y ayant vocation ;
3. Tous ouvrages de bâtiment ou d'infrastructure, en qualité de mandataire au sens de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

Il peut également intervenir en dehors de l'Ile de France, soit dans le cadre de missions de conseil et d'expertise se rapportant à son champs de compétences, soit dans le cadre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 ou d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme où il peut alors :

1. Réaliser et faire réaliser, pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, des opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations lorsqu'il est titulaire d'une concession d'aménagement passée sur le fondement de la section 4 du chapitre II du titre Ier de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ou de la section 4 du chapitre II du titre Ier de la première partie de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;
2. Créer des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national définies à l'article L. 327-1 du présent code ou des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique définies à

l'article L. 32-10-1 et acquérir ou céder des participations dans ces sociétés.

Grand Paris Aménagement est enfin habilité à créer des filiales et à acquérir ou céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions.

### 3.2 Les organes dirigeants

L'établissement public Grand Paris Aménagement est administré par un conseil de vingt membres, dotés chacun d'un suppléant conformément aux dispositions de l'article R. \* 321-4 du même code. Il est composé de :

1° Dix membres représentant l'Etat, désignés par les ministres chargés respectivement :

- a) De l'urbanisme, pour deux d'entre eux ;
- b) Du logement ;
- c) Des collectivités territoriales ;
- d) Du budget ;
- e) Des transports ;
- f) De l'aménagement du territoire ;
- g) De l'économie ;
- h) De l'environnement ;
- i) De la ville ;

2° Huit membres représentant les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de la région d'Ile-de-France :

- a) Quatre représentants de la région d'Ile-de-France désignés en son sein par le conseil régional ;
- b) Deux représentants de la métropole du Grand Paris désignés en son sein par le conseil métropolitain ;
- c) Deux représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre désignés dans les conditions prévues au II du présent article ;

3° Une personnalité qualifiée désignée par le ministre chargé de l'urbanisme après avis du préfet de la région d'Ile-de-France ;

4° Le président du conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine amont.

Conformément à l'article 14 du décret du 31 juillet 2015 modifié, le contrôle de l'établissement est assuré par le Préfet de la Région Ile de France.

### 3.3 Les moyens financiers

Les ressources de Grand Paris Aménagement proviennent essentiellement de ressources générées par son activité.

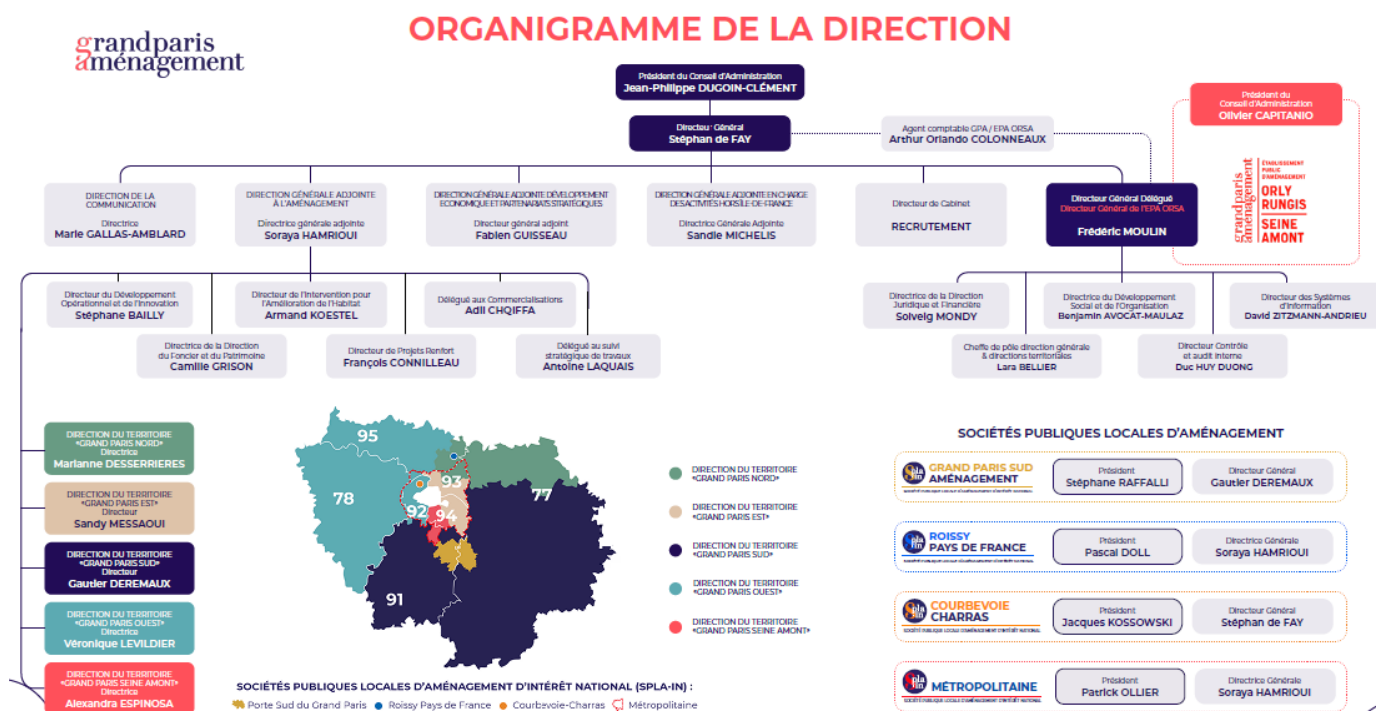
Elles comprennent principalement :

- Le produit de cession des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- Les dotations, subventions, avances, fonds de concours ou participations apportées par l'Etat, l'Union européenne, les collectivités territoriales, les établissements publics ou sociétés nationales ainsi que toutes personnes publiques ou privées intéressées ;
- La rémunération des prestations de services et notamment des conventions de service passées avec l'EPA-ORSA et les SPLA-IN ;
- Le produit de la gestion des biens entrés temporairement dans son patrimoine ;
- Le produit des emprunts.

### 3.4 L'organisation

Grand Paris Aménagement est structuré autour de deux grandes directions :

- une direction générale déléguée comprenant l'ensemble des fonctions support dont la direction juridique et financière,
- une direction générale adjointe aménagement comprenant les directions territoriales, la direction des interventions sur l'habitat privé, la direction du foncier et du patrimoine et la direction du développement opérationnel et de l'innovation,
- une direction générale adjointe en charge des activités hors Ile-de-France.



### 3.6 Les ressources humaines

L'effectif de Grand Paris Aménagement au 31 décembre 2024 se compose de 272 personnes en CDI, y compris directeur général, directeur général délégué et agent comptable.

Les personnels ont un statut de droit privé, à l'exception de quelques fonctionnaires en détachement.

### 3.7 Le chiffre d'affaire de Grand Paris Aménagement

Le chiffre d'affaires corrigé de l'établissement (intégrant les subventions sur opérations) s'est établi à 132 M€ en 2024.

L'actif net s'élève à 440 M€ à fin 2024, dont 180 M€ de stocks. Les fonds propres s'élèvent à 173,4 M€.

## 4 - ORGANISATION FINANCIERE ET COMPTABLE DE GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

### 4.1 Principes généraux

Le régime financier et comptable de l'établissement ainsi que les modalités du contrôle économique et financier de l'Etat, applicables à l'établissement, répondent aux prescriptions de l'article R. 321-21 du code de l'urbanisme. Ce contrôle s'exerce aussi sur les personnes morales dans lesquelles l'établissement détient directement ou indirectement la majorité du capital.

Grand Paris Aménagement est un organisme non soumis aux règles de la comptabilité budgétaire définies dans le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012.

Conformément à l'article 4 alinéa 2 de l'arrêté du 1er juillet 2015, l'ensemble des dispositions du recueil des normes comptables des établissements publics (RNCEP) publié en juillet 2015 est applicable au plus tard aux états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

A compter de l'exercice 2017, Grand Paris Aménagement a décidé d'appliquer par anticipation le Recueil des Normes Comptables des Etablissements Publics (RNCEP) et l'instruction comptable commune DGFIP du 20 janvier 2017, à l'exception de la norme n° 19 (Contrats à long terme) conformément au courrier adressé le 17 octobre 2017 par le Directeur Général des Finances Publiques à l'ensemble des agents comptables des établissements publics d'aménagement.

A compter de l'exercice 2018, Grand Paris Aménagement a décidé d'appliquer la norme n°23 (opérations d'aménagement) adoptée par le CNOCP par avis du 3 juillet 2018

La norme 23 complète le Recueil des normes comptables pour les établissements publics et se substitue aux dispositions comptables incluses dans l'instruction codificatrice n° 93-115-M9-4 du 4 octobre 1993.

Les établissements publics d'aménagement, en raison de leur activité très spécifique, ont, jusqu'à présent, bénéficié de dispositions comptables particulières pour traduire de manière pertinente des opérations longues, complexes, et dont le résultat se constitue de manière non linéaire.

Les dispositions de la norme font évoluer ou précisent certains éléments de l'instruction précitée, en particulier en matière d'évaluation des stocks et de dégagement du résultat. Le CNOCP considère que les évolutions des pratiques résultant des dispositions de la norme constituent un changement de méthode comptable pour les établissements concernés.

Le CNOCP est d'avis que ces dispositions soient applicables à compter du 1er janvier 2020 (exercice clos le 31 décembre 2020), avec possibilité d'application anticipée.

Les principes comptables généralement admis ont été appliqués, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base (continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre à l'exception des changements de méthodes exposés, indépendance des exercices) et conformément aux règles générales de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est, sauf précision contraire, la méthode des coûts historiques.

## 4.2 Une organisation concentrée

L'organisation financière et comptable de Grand Paris Aménagement comprend :

- un contrôleur économique et financier,
- un agent comptable ;
- un ordonnateur.

Il n'existe pas, à ce jour, de comité d'audit.

## 4.3 L'agence comptable

Grand Paris Aménagement est doté d'un comptable public, dénommé « agent comptable », justiciable à ce titre de la Cour des Comptes. L'agent comptable est nommé dans les conditions prévues par l'article R.321-21 du code de l'urbanisme, par le préfet compétent, après avis du directeur départemental des finances publiques.

## 4.4 La comptabilité

L'exercice comptable correspond à l'année civile. Il n'y a pas d'arrêté intermédiaire officiel : seuls les comptes annuels font l'objet de documents de synthèse présentés au Conseil d'Administration et aux autorités de tutelle. Le compte financier, établi par l'agent comptable de l'établissement, est unique. Il est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration avant le 15 mars de l'année n+1.

## 4.5 La fiscalité

L'établissement public est assujéti à l'impôt sur les sociétés mais son activité d'aménagement est exonérée par l'article 208-6 du Code général des impôts (et, pour les TCA et opérations en initiative propre antérieures à 2020, par l'ancienne rédaction de l'article 207-1-6 bis du Code général des impôts).

En matière de TVA, l'établissement est soumis au régime de droit commun.

## 4.6 Cour des comptes

L'examen des comptes de Grand Paris Aménagement relève de la compétence de la Cour des comptes.

## 4.7 Contrôle économique et financier

Conformément à l'article 12 du décret du 31 juillet 2015 relatif à Grand Paris Aménagement, le contrôle économique et financier de l'Etat s'exerce dans les conditions prévues par les décrets n°53-707 du 9 août 1953 et n°55-733 du 26 mai 1955 (modifié par l'arrêté du 7 août 2008).

## 4.8 Audit des comptes de l'établissement

Les comptes de Grand Paris Aménagement sont certifiés depuis 2017. Ils l'ont été chaque année sans réserve. L'établissement établit des comptes consolidés depuis 2019, également certifiés sans réserve.

## 4.9 Les systèmes d'information

Grand Paris Aménagement dispose depuis le mois de juillet 2016 du logiciel de gestion des opérations GO7 produit par la société PROGISEM. Ce logiciel est interfacé avec le logiciel comptable AGRESSO produit par la société UNIT4. Un projet SI est en cours visant à basculer la gestion comptable budgétaire et opérationnelle de GPA dans les outils Sifow et Sigow de l'éditeur EADI.

## 4.10 Qualité

Grand Paris Aménagement est engagé depuis 2014 dans un Système de Management Qualité et Environnement (SMQE) conforme aux normes ISO 9001 et ISO 14001 et répond également, depuis 2015, à la norme Environment Management and Audit Scheme (EMAS), par laquelle il s'engage à diffuser chaque année des informations sur ses objectifs et ses résultats en matière de développement durable.



## 5 LA MISSION DU CO-COMMISSAIRE AUX COMPTES

### 5.1- La mission

La mission dévolue est une mission légale de commissariat aux comptes, et en particulier de certification de comptes annuels et consolidés de Grand Paris Aménagement, qui s'exercera en conformité avec les règles comptables publiques applicables à l'établissement public.

#### ▪ Mission de certification des comptes annuels

Le commissaire aux comptes procédera à la certification des comptes annuels et consolidés présentés au conseil d'administration à l'issue de chaque exercice comptable.

Les comptes annuels et les comptes consolidés comprennent le bilan, le compte de résultat, l'annexe du compte financier ainsi qu'un rapport de gestion de l'ordonnateur.

Il sera, à ce titre, amené à exprimer son avis sur la sincérité et régularité des comptes annuels et consolidés de l'établissement.

Il émettra les rapports prévus par les dispositions légales.

#### Les prestations attendues :

Dans le cadre de la mission dévolue au commissaire aux comptes, les principales prestations attendues sont les suivantes :

- La planification d'un audit avec :
  - ✓ Remise d'une lettre de mission comprenant notamment le plan de mission et le calendrier d'intervention
  - ✓ Une réunion de lancement de la mission avec l'ordonnateur et le comptable public de l'établissement
- La phase préliminaire à l'arrêté des comptes annuels laquelle suppose :
  - ✓ Une synthèse des points de contrôle interne
  - ✓ Les recommandations à mettre en œuvre
  - ✓ Une réunion de présentation des points de contrôle interne
- L'audit des états financiers avec :
  - ✓ Une synthèse des points d'audit
  - ✓ Un support de présentation à remettre au Conseil d'administration
  - ✓ Un rapport légal sur les comptes annuels.

Le commissaire aux comptes précisera le calendrier et la durée, les interlocuteurs de l'établissement qui seront mobilisés et les documents qui devront être mis à sa disposition, ainsi que les restitutions ou livrables à chaque étape.

**La mission du commissaire aux comptes pourra comporter, à la demande de l'établissement, des interventions qui s'inscrivent dans les diligences directement liées à la mission du commissaire aux comptes, telles que prévues par les normes d'exercice professionnel (NEP 9010 à 9080).**

#### ▪ Désignation d'un Commissaire aux Comptes Suppléant

Le Commissaire aux Comptes titulaire devra proposer un suppléant qui sera amené à remplacer le titulaire en cas d'empêchement, de refus, de démission ou de décès.

Le titulaire a le droit de démissionner même pour convenances personnelles, mais non de manière intempestive ou pour se soustraire à l'exécution d'une obligation légale, dans des conditions génératrices de préjudice pour

l'établissement.

Le suppléant désigné ne peut prétendre à aucune rémunération supplémentaire dans le cadre de sa mission de suppléant.

En cas de remplacement du titulaire, le suppléant accepte les clauses du présent marché sans y apporter aucune modification.

Les prestations, aussi bien au niveau quantitatif que qualitatif, demeurent identiques dans les conditions établies entre le titulaire et l'établissement.

## 5.2 - Durée de la mission

Le marché est passé pour une durée couvrant la certification de six exercices comptables de 2025 à 2030 inclus.

Le délai d'exécution débutera à compter de la date de notification du marché et prendra fin à l'issue de l'approbation des comptes consolidés de l'exercice 2030.

**Le commissaire aux comptes sera nommé par le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement.**

## 5.3- Modalités d'exécution de la mission

La mission légale dévolue au commissaire aux comptes s'exercera conformément aux dispositions légales et réglementaires encadrant la profession ainsi que dans le respect des normes d'exercice professionnel de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes (CNCC), et notamment la norme NEP - 510 relative au contrôle du bilan d'ouverture du 1er exercice.

Le Commissaire aux Comptes interviendra, également, dans le respect du Code de Déontologie publié par la Compagnie des Commissaires aux Comptes et approuvé par le décret 2005-1412 du 16 novembre 2005 (publié au journal officiel du 17 novembre 2005), et notamment dans le respect des principes fondamentaux qui y sont édictés tel que : l'Intégrité, l'objectivité, compétence, indépendance, secret professionnel et respect des règles professionnelles.

## 5.4- Lieu d'exécution de la mission

La mission devra s'effectuer dans les locaux de Grand Paris Aménagement sis au 11 rue Cambrai 75019 PARIS.