



CYTIS CONSEIL

INVESTISSEMENTS PUBLICS ET AMÉNAGEMENT URBAIN

L'Entreprise

CYTIS CONSEIL



CYTIS Conseil (www.cytis.fr) est un cabinet d'audit spécialisé dans le conseil opérationnel et stratégique dans les domaines financier et fiscal auprès des collectivités territoriales et leurs partenaires.

Il a été créé en 2018 à l'initiative de Pierre BEJJAJI. Ce dernier dispose de près de 25 ans d'expérience dans le montage financier et la gestion d'opérations d'aménagement urbain et de constructions publiques.





CYTIS propose différentes modalités d'intervention au service de ses clients publics et privés (conseil stratégique, audit, formation...) qui s'appuient toutes sur les atouts suivants :

1 CONNAISSANCE DU SECTEUR PUBLIC

CYTIS possède une connaissance approfondie du secteur public et des enjeux des politiques territoriales, ce qui lui permet d'accompagner efficacement ses clients dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets.

2 ÉQUIPE DE CONSULTANTS EXPÉRIMENTÉS

L'entreprise s'appuie sur une équipe de consultants seniors expérimentés, spécialisés dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage et le conseil, capables d'apporter des solutions adaptées et un accompagnement stratégique de haut niveau.

3 EXPERTISE EN MONTAGES CONTRACTUELS COMPLEXES

CYTIS dispose d'une expertise solide dans les montages de contrats complexes à travers divers secteurs d'activités – aménagement urbain, éclairage public, transports, immobilier économique, équipements touristiques – et maîtrise particulièrement les contrats de concessions de travaux, les BEA/PPP et les DSP.

Expérience du fondateur

PIERRE BEJJAJI



Pierre Bejjaji exerce une activité de conseil auprès des collectivités et du secteur public local depuis 2003. Il a participé, en qualité d'associé, à la création puis au développement du cabinet STRATORIAL, qu'il a accompagné de 2005 à 2017.

Auparavant, il a occupé successivement les fonctions de directeur financier au sein de sociétés d'économie mixte d'aménagement entre 1993 et 2003, et de monteur d'opérations immobilières de 1985 à 1993, notamment pour le groupe Intermarché, le groupe SARI/SEERI et la SEM SOMIVAL.

Il est titulaire d'une maîtrise d'économétrie, d'un DESS d'administration et de gestion des entreprises obtenu à l'IAE de Dijon, du diplôme d'études supérieures comptables et financières (DESCF), ainsi que du diplôme de l'ICH en études juridiques et économiques appliquées à l'immobilier.



Parallèlement à son parcours professionnel, Pierre Bejjaji a exercé plusieurs mandats électifs locaux : élu municipal et délégué à l'urbanisme dans une commune de 10 000 habitants, puis élu métropolitain.



Il a également assumé les fonctions de président d'un office public de l'habitat gérant 12 000 logements et d'administrateur de plusieurs sociétés publiques locales, notamment dans les domaines de l'aménagement et des transports urbains.



Il intervient en qualité de formateur à l'École des Ponts, principalement sur les montages financiers d'opérations d'aménagement, et collabore régulièrement à des revues spécialisées telles que Le Courrier des maires, La Lettre du Cadre et Le Moniteur.

Enfin, il a dirigé près de 300 missions au cours des vingt dernières années dans les domaines des contrats publics et de l'aménagement urbain, en France métropolitaine comme en outre-mer.



Métiers

AUDIT, CONTRÔLE ET PASSATION DE CONTRATS COMPLEXES

L'expérience du fondateur en matière de contrats complexes (DSP, BEA, PPP) lui permet d'intervenir en conseil et expertise dans les domaines suivants :



- ✓ Audit financier de contrat de DSP (concessions de service ou de travaux),
- ✓ Assistance financière lors des opérations de fin de contrat, (calcul des indemnités)
- ✓ Contrôle annuel des contrats.

Métiers

FISCALITÉ ET FINANCEMENT DE L'AMÉNAGEMENT



Les champs d'intervention du cabinet pour le compte de clients publics (communes, EPCI, EPF...) ou privés (Entreprises publiques locales, aménageurs et promoteurs...) sont les suivants :



AMÉNAGEMENT URBAIN

- ✓ Ingénierie financière en montage d'opérations d'aménagement urbain, bilans financiers et plans de trésorerie prévisionnels, fiscalité immobilière et de l'aménagement (optimisation de la TVA immobilière, FCTVA...)
- ✓ Assistance à la gestion budgétaire, comptable et fiscale d'opérations d'aménagement urbain par les personnes publiques (gestion de budgets annexes dédiés),
- ✓ Assistance à la contractualisation de concessions d'aménagement, assistance financière lors d'appels à projets et cessions à charge,
- ✓ Audit de concessions d'aménagement, aide à la clôture de concessions, contrôle annuel des CRAC,
- ✓ Financement des équipements publics : aide aux choix du modèle de financement des équipements (Taxe d'aménagement majorée, convention du PUP, ZAC...).

Métiers

IMMOBILIER PUBLIC



ÉQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS, IMMOBILIER D'ENTREPRISE, TIERS-LIEU, COMMERCES

- ✓ Comparaison des montages (MOP, concession, VEFA, BEA...), leurs avantages et inconvénients, d'en simuler leurs conséquences financières et fiscales (notamment en termes de TVA immobilière, de FCTVA),
- ✓ Création de structures dédiées de type foncières, SEM, SEMOP, SAS...
- ✓ Identification des financements mobilisables,
- ✓ Assistance à la gestion en régie d'ouvrages immobiliers multifonctions,
- ✓ Etudes de valorisation immobilière dans le cadre de Plan Stratégiques Patrimoniaux ou de schémas directeurs immobiliers.

Nos références

CYTIS CONSEIL



VILLE
D'ANNEMASSE
2022-2023



CC DU VEXIN
NORMAND /
EPF
NORMANDIE
2022-2023



VILLE DE
BOURG-SAINT-
MAURICE
2020-2021



BANQUE DES
TERRITOIRES
2023-2024



VILLE DE
LOUVIGNY
(CALVADOS)
2023-2024



VILLE
D'ETAMPES
2021-2022



EPT TERRE
D'ENVOL
2022-2025



VILLE DE
TARARE
2022-2023



VILLE DE
DAMBACH-
LA-VILLE /
LABONAL
2022-2023



NANTES
METROPOLE
2025-2026



VILLE D'ANNECY
(HAUTE-SAVOIE)
2022-2025



NÎMES
MÉTROPOLE
(GARD)
2022



COMMUNE
AIME LA
PLAGNE
2025



SAINTE DENIS
(93)
2025-2026



MORZINE
AVORIAZ
2025-2026



VILLE DE BOIS
GUILLAUME
2022-2025



VILLE DE
ROANNE
(LOIRE)
2022-2025



TERRITOIRE
DE LA CÔTE
OUEST (ÎLE DE
LA
RÉUNION)
2021-



COMMUNE DU
PORT (LA
RÉUNION)
2018-2025



VILLE DE TROIS
BASSINS (ÎLE DE
LA RÉUNION)
2022



CIVIS
2023