

**Présenté par**  
**Valérie PÉCRESSE**  
Présidente du conseil régional  
d'Île-de-France

**RAPPORTS ANNUELS DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE ET SOCIÉTÉS PUBLIQUES LOCALES  
POUR L'EXERCICE 2021**

## Sommaire

<a href="#">EXPOSÉ DES MOTIFS</a> .....	3
<a href="#">ANNEXES AU RAPPORT</a> .....	9
<a href="#">Rapport annuel de gestion CITALLIOS</a> .....	10
<a href="#">Rapport annuel de gestion SEM GENOPOLE</a> .....	48
<a href="#">Rapport annuel de gestion Ile-de-France ENERGIES</a> .....	58
<a href="#">Rapport annuel de gestion d'Ile-de-France Investissements et territoires</a> .....	87
<a href="#">Rapport annuel de gestion SEML SIGEIF MOBILITE</a> .....	94
<a href="#">Rapport annuel de gestion Ile-de-France Construction Durable</a> .....	113
<a href="#">Rapport annuel de gestion SEMAPA</a> .....	162
<a href="#">PROJET DE DÉLIBÉRATION</a> .....	374

## EXPOSÉ DES MOTIFS

L'article L.1524-5 alinéa 14 du code général des collectivités territoriales dispose que :

« Les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, 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. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa. »

Cette disposition est également applicable aux sociétés publiques locales en application du dernier alinéa de l'article L.1531-1 du même code.

Le présent rapport présente les rapports d'activités de l'exercice 2021 des sociétés dont la Région est actionnaire. En 2021, celle-ci était actionnaire de :

- 5 sociétés d'économie mixte (SEM) : la SAEM Citallios, la SEM GENOPOLE, la SEM Île-de-France Energies, la SEM Investissements et Territoires, la SEML SIGEIF Mobilités<sup>1</sup> ;
- 2 sociétés publiques locales (SPL) : Île-de-France Construction Durable et la SEMAPA.

### 1/ la SAEM Citallios

Statut : Société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration

Capital : 63,45% EPI Yvelines/Hauts-de-Seine ; 15,51% CDC ; 10,63% Ville de Clichy-la-Garenne ; 4,20% Région Île-de-France ; 6,21% (26 autres actionnaires)

Président : Vincent FRANCHI (conseiller départemental des Hauts-de-Seine)

Directrice générale : Sandrine MOREY

L'année 2021, marque un tournant pour CITALLIOS, avec un bilan financier positif, le tout dans une conjoncture difficile marquée par la crise sanitaire.

Déployée depuis 2020, la stratégie de diversification de CITALLIOS a pris de l'ampleur : la contribution au total des produits d'exploitation des activités de la diversification (portage foncier, aménagement hors concession et promotion), en 2021, s'est élevée à 44%.

En 2021, les opérations qui ont contribué aux honoraires de CITALLIOS se répartissent en 68 prestations de services et études ; 28 opérations de concession d'aménagement ; 45 mandats et 5 opérations menées en propre (Contrat de Promotion Immobilière (CPI), VEFA, valorisation foncière).

La part régionale de 4,20 % dans le capital de la SEM n'a pas évolué en 2020.

Les comptes de l'exercice 2021 font apparaître un bénéfice net de + 265 874 €.

CITALLIOS a fait, par ailleurs, l'objet d'un contrôle de la Chambre Régionale des Comptes, le rapport définitif commun a été rendu début 2022.

---

<sup>1</sup> Pour mémoire, la SEM Île-de-France Loisirs a été créée en septembre 2020 et son pacte d'actionnaires a été adopté en septembre 2021 ; en application de l'article 18 de ses statuts, le premier exercice social a commencé le jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2022 ; par conséquent, son premier rapport d'activité sera présenté à l'assemblée régionale en 2023.

Ainsi, pour le conseil régional, a été désignée par délibération n° CR 2021-061 du 23 septembre 2021, au sein du conseil d'administration: Mme MARTINI-PEMEZEC.

## **2/ la SEM GENOPOLE**

En 2002, l'association Genopole créée en 1998, a laissé la place d'une part à un GIP, consacré à la recherche en génétique et génomique et au développement des biotechnologies en France et d'autre part à une SEM chargée d'assurer la gestion et l'aménagement de programmes immobiliers destinés aux laboratoires, entreprises et start-up installées sur le biocluster d'Évry/Corbeil Essonne.

La SEM GENOPOLE est une société anonyme, commerciale, et à ce titre, dispose d'un modèle économique dans le secteur concurrentiel sans subvention de type « privé », à savoir qu'elle doit au minimum équilibrer son activité au moyen des produits qu'elle en retire et même dégager de la rentabilité afin de rémunérer et sécuriser les fonds propres investis, notamment en couvrant les risques d'exploitation des différentes programmes. L'objectif est ainsi de dégager des fonds propres sur les opérations réalisées, de façon à favoriser le lancement de nouvelles opérations, tout en contribuant au développement de l'attractivité du site du GENOPOLE.

La SEM Genopole remplit plusieurs rôles. Elle est à la fois propriétaire, locataire, gestionnaire, fournisseur de services à la plupart des établissements du site, et commercialisateur de surfaces locatives. Sur ce dernier volet, la SEM collabore étroitement avec le GIP afin d'assurer la promotion du bio-cluster et la prospection.

Au 31 décembre 2021, son capital est de 19,05 millions d'euros et la répartition est la suivante : Région (48,01%), Communauté d'agglomération Grand Paris Sud (24,538%), Caisse des dépôts (16,01%), département de l'Essonne (10,668%), et autres actionnaires (0,765%).

Depuis 2019, à la suite de nouvelles compétences des collectivités inscrites dans la loi NOTRe, le département de l'Essonne a dû céder les 2/3 de ses parts à la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, compétente en matière d'immobilier, modifiant ainsi les répartitions du capital de la SEM .

Le Conseil d'administration est composé de 10 membres dont 4 pour la Région. En 2021, les représentants de la Région au Conseil d'administration étaient : M. DE LASTEYRIE, Mme DE PAMPELONNE, M. HEBERT et M. GERMAIN.

## **3/ la SEM Île-de-France Energies**

L'objet de la SEM Île-de-France Energies, opérateur régional au service de la transition énergétique, est à l'origine d'accompagner les copropriétés de plus de 50 logements dans leur projet de rénovation énergétique globale en qualité de bureau d'études architecturales, thermiques et financières.

La société est une société de tiers-financement ; à ce titre elle apporte des solutions financières, sous forme de prêts, pour le financement par les copropriétaires de leurs travaux.

Parallèlement à cette activité opérationnelle, Île-de-France Energies s'est vu attribuer en 2019 et 2020 par le Ministère de la Transition Ecologique un programme financé par les Certificats d'Economie d'Energie pour la rénovation énergétique des copropriétés sur 4 régions : Île-de-France, Hauts-de-France, Nouvelle-Aquitaine et Grand Est.

Le développement des énergies renouvelables, qui fait également partie de l'objet social de la

société reste encore à définir. Il s'articulera en particulier avec les activités de la SEM Ile de France investissements et Territoires en matière d'efficacité énergétique, dans le cadre du projet de rapprochement en cours entre les deux structures.

Le Conseil de surveillance d'Île-de-France Energies a été en grande partie renouvelé à l'issue des dernières élections régionales et départementales. Il est composé fin 2021 de 18 membres dont 11 pour la Région. Ainsi, pour le conseil régional, ont été désignés par délibération n° CR 2021-034 du 21 juillet 2021, au sein du conseil de surveillance : M. Jean-Roger DAVIN, Mme Carine MARTINI-PEMEZEC, M. Gilles BATTAIL, Mme Huguette FOUCHÉ, M. Stephen HERVÉ, M. Benjamin CHKROUN, M. Vincent BEDU, M. Jean-Luc DUMESNIL, M. Didier MIGNOT, M. Jean-Marc GERMAIN, M. Laurent MORIN.

#### **4/ la SEM Investissements et Territoires**

La SEM IDF Investissements et Territoires a été créée le 22 juillet 2020 avec un capital social de 6,5 M€ et des comptes courants. Son capital est détenu par la Région Île-de-France (55,4%), la Caisse des Dépôts et Consignations (26,1%), la Caisse d'Épargne Île-de-France (7,7%), le Crédit Mutuel Arkéa (3,1%) et la CCI Paris Île-de-France (7,7%). Elle est présidée par Alexandra Dublanche, Vice-Présidente à la Région en charge de la Relance, de l'Attractivité, du Développement économique et de l'Innovation. Son Conseil d'administration comprend les représentants des actionnaires, dont 5 représentants pour la Région.

La SEM IDF Investissements & Territoires est une foncière parapublique spécialisée dans l'immobilier d'activité, principalement en moyenne et grande couronne. Elle investit dans des actifs à vocation économique (friches, locaux d'activité, espaces de coworking, tiers-lieux, maisons de santé, opérations de transformation d'actifs...) et en complément du marché. Elle recherche dans ses opérations un triple impact en matière de performance financière, sociétale et environnementale.

Elle poursuit 3 objectifs :

- Consolider ou développer l'activité économique en Île-de-France dans des secteurs stratégiques ou résilients, notamment dans le cadre du plan de relance de la Région : industrie, numérique, agro-alimentaire, économie circulaire, santé (exclusion du logement, de la logistique et du commerce)
- Opérer une transformation d'usage sur certains types de fonciers/actifs immobiliers en cohérence avec la stratégie Zéro Artificialisation Nette et d'économie régionale décarbonée : friches, locaux ou parcs d'activité, sites complexes
- Remédier à l'absence de services à la population : maisons de santé, tiers-lieux d'activité (coworking, bureaux mutualisés), artisanat, services aux PME/PMI (fablab, incubateurs/pépinières).

A ce titre, elle envisage d'investir 100 M€ d'ici 3 ans dans différents projets immobiliers porteurs de développement et d'attractivité économique pour les collectivités locales franciliennes, et inscrit son action en complémentarité avec les outils de la Région en faveur de la relance. Elle s'est d'ores et déjà rapidement déployée sur le territoire francilien, ce qui lui a permis de constituer un vivier d'une trentaine de projets qui se répartissent de manière équilibrée entre les secteurs et territoires prioritaires. Elle avait validé 13 projets d'investissement en décembre 2021 dont 4 projets entrés dans le patrimoine de la société.

Ces premiers résultats sont encourageants et l'année 2022 verra son développement se renforcer avec une augmentation de capital et une extension de ses activités au tourisme, via une filiale dédiée.

Le rapport relatif à l'exercice social 2021 de la SEM ÎLE-DE-FRANCE Investissements et

Territoires figure en annexe 4 au présent rapport.

Ainsi, pour le conseil régional, ont été désignés par les délibérations n° CR 2021-034 du 21 juillet 2021 et n° CR 2022-043 du 6 juillet 2022 au sein du conseil d'administration : Mme DUBLANCHE, Mme LIEBMANN-MONZANI, Mme MOLLARD-CADIX, M. LAURENT et M. BATTAIL.

## 5/ la SEML SIGEIF Mobilités

La SEML SIGEIF Mobilités a été créée en décembre 2016 par le Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité en Île-de-France (SIGEIF), la Caisse des Dépôts (CDC), le gestionnaire de réseau de transport de gaz GRTgaz, le SYCTOM (l'agence métropolitaine des déchets ménagers), le SIAAP (service public de l'assainissement francilien) et le SIREDOM (Agence sud-francilienne de valorisation des déchets). Elle est Dotée d'un capital de 5 M€.

Par délibération CR 2017-083 du 19 mai 2017, le conseil régional a approuvé l'entrée de la région Île-de-France au capital de la SEML, à hauteur de 3 500 actions pour un montant total de 350 000 €, soit 7% du capital. Les deux principaux actionnaires sont le SIGEIF (54%) et la CDC (33%). Le Conseil d'administration de la SEML est composé de 11 membres. Il est présidé par Jean-Jacques GUILLET, président du SIGEIF. Sophie DESCHIENS y représente la Région.

« L'objet de la SEML SIGEIF Mobilités était au départ limité à la conception, au développement, au financement, à la réalisation et à l'exploitation d'un réseau de stations d'avitaillement de véhicules roulant au gaz carburant (GNV) en Île-de-France. Il a ensuite été élargi aux infrastructures de recharge de véhicules électriques (IRVE), et stations distribuant du carburant sous forme d'hydrogène. Le conseil régional a approuvé la modification des statuts de la SEML SIGEIF nécessaire à cette évolution par la délibération CR 2019-010 du 5 mars 2019.

L'exercice 2021 a été marqué par l'exercice a été marqué par la mise en service de la station d'avitaillement en GNV-bioGNV située à Noisy le Grand le 1/1/2021, la réception des travaux de la tranche 2 de la Station GNV à Wissous et la mise en service de l'extension de la station située à Bonneuil-sur-Marne.

Les travaux se poursuivent sur la station d'avitaillement de Saint-Denis pour une ouverture probable en 2022. Par ailleurs, des études de faisabilité et de conception ont été immobilisées pour des projets de construction de stations d'avitaillement qui aboutiront sur les prochains exercices (Réau et Compans notamment). La SEM espère en outre convaincre la société Certas, propriétaire des stations à l'enseigne ESSO d'accueillir des infrastructures d'avitaillement bioGNV pour les poids lourds.

Le bilan est passé de 15,9M€ à 12,8M€, avec un chiffre d'affaires qui a encore augmenté en passant de 511k€ en 2021 à 963 k€ pour 2022. La SEM reste comme prévu encore déficitaire de 320 k€, mais moins qu'escompté cette année.

La SEM fait le constat d'un intérêt manifeste à s'orienter vers des stations d'avitaillement multi-énergies, dont la partie GNV bio autant que possible, qui permettent de faire des économies – foncières en particulier – sur les postes communs, et qui intéressent davantage les élus.

Il est encore trop tôt pour que la SEM puisse évaluer les possibles conséquences de la guerre en Ukraine sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

Le rapport de gestion de la SEM pour 2021, a été approuvé par son Conseil d'Administration du 3 mai 2022. Il devra être ensuite approuvé par son assemblée générale prévue le 22 juin.

## 6/ Île-de-France Construction Durable (IDFCD)

Île-de-France Construction Durable a été créée le 10 décembre 1956, sous le régime juridique défini par les articles L. 1521-1 et suivants de Code général des collectivités territoriales, en vue de doter la Région Ile-de-France et les autres collectivités actionnaires d'un outil opérationnel d'intervention dans le domaine de l'aménagement, de la construction et plus largement du développement du territoire.

Aujourd'hui Société Publique Locale, IDFCD intervient principalement en maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction la rénovation et la maintenance d'équipements publics pour le compte de ses actionnaires.

Son capital social, d'un montant de 3,528 M€, est détenu à 96,38% par la Région Île-de-France, le reste étant réparti entre la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, et les villes d'Aulnay-sous-Bois, de Drancy, de Saint-Maurice, du Kremlin-Bicêtre, de la Queue-en-Brie, de Charenton-le-Pont, de Saint-Maur-des-Fossés, de Chennevières-sur-Marne, de Sucy-en-Brie et d'Alfortville.

Le conseil d'administration est composé de 15 membres. Douze sont désignés par le Conseil régional d'Île-de-France : M. GAUDUCHEAU, M. DAVIN, Mme DESCHIENS, Mme JACOB-CHAILLET, Mme MARTINI-PEMEZEC, Mme LIBERT-ALBANDEL, M. MIGNOT, M. MIGUEL, Mme PARMENTIER, M. CHÉRON, Mme SENÉE, M. LECOQ.

Les 3 autres administrateurs sont issus de l'assemblée spéciale des actionnaires minoritaires et sont Igor SEMO (Président de l'assemblée spéciale et Maire de Saint-Maurice), Sylvain BERRIOS (Maire de Saint-Maur des Fossés) et François ZANGRILLI (Adjoint au maire chargé de l'urbanisme de Drancy).

Le rapport de gestion relatif à l'exercice 2021 d'Île-de-France Construction durable, figure en annexe 7 à ce rapport.

## 7/ la SEMAPA

Statut : Société publique locale d'aménagement  
Capital : 92% Ville de Paris ; 8% Région Île-de-France  
Président : Jérôme COUMET  
Directrice générale : Sandrine MOREY  
Représentant de la région :

L'année 2021 est encore marquée par la crise sanitaire liée à la COVID19, ayant amené la SEMAPA à poursuivre ses mesures d'adaptation : le télétravail a été maintenu pour les collaborateurs ; adaptations des chantiers et exonérations des loyaux commerciaux selon les modalités définies par le Conseil de Paris.

En 2021, l'aménageur a continué la poursuite de sa politique environnementale dans la conduite de ses opérations d'aménagement, notamment via l'utilisation du bois comme principal matériau de construction (deux permis de construire délivrés en 2021 pour des immeubles en bois Gare Masséna et Paris Rive Gauche). Le projet 90 boulevard Vincent Auriol a par ailleurs été lauréat du label « Territoire Bas Carbone 2021 » délivré par l'association BBKA.

Concernant Bercy-Charenton, l'opération phare de l'aménageur, la SEMAPA a organisé une conférence citoyenne avec un panel représentatif. Les propositions qui ont été émises viendront nourrir la réflexion sur l'évolution du projet.

S'agissant de Paris Rive Gauche, l'activité a été soutenue, on peut notamment souligner la délivrance du permis de construire pour l'Université de Chicago, installée depuis plusieurs années

dans le quartier et qui développe son centre parisien

La part de l'actionnariat régional (8% et un administrateur) dans la SEMAPA n'a pas évolué en 2021.


Le résultat de la société pour l'exercice 2021 est équilibré à hauteur de + 23 000 €.

La SEMAPA a fait, par ailleurs, l'objet d'un contrôle de la Chambre Régionale des Comptes, le rapport définitif commun devrait être rendu en 2022.

Ainsi, pour le conseil régional, a été désignée par délibération n° CR 2021-061 du 23 septembre 2021, au sein du conseil d'administration: Mme MARTINI-PEMEZEC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**



**VALÉRIE PÉCRESSE**

## **ANNEXES AU RAPPORT**

## **Rapport annuel de gestion CITALLIOS**

# **CITALLIOS**

## **Rapport de Gestion**

**- Exercice 2021 -**

**Conseil d'Administration du 10 mai 2022**

# Rapport de Gestion pour l'exercice 2021

## SOMMAIRE

### Introduction

### Première Partie

#### **Informations juridiques et Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

#### **I – Vie de la Société et mentions obligatoires**

1. Répartition du capital social
2. Mandataires sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022
3. Réunions du Conseil d'administration et de l'Assemblée en 2021
4. Actions gratuites – Stock-options – Opérations sur actions
5. Prises de participations
6. Activité en matière de recherche et de développement
7. Succursales
8. Dividendes distribués
9. Jetons de présence

#### **II – Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

1. Mandats et fonctions des mandataires sociaux en 2021
2. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale
3. Délégations accordées par l'Assemblée générale des actionnaires
4. Choix de la modalité d'exercice de la Direction générale

## **Seconde Partie**

### **Informations économiques & financières**

#### **I – Activité de la société**

Introduction

1. Dépenses d'investissement sur opérations en 2021
2. Faits caractéristiques 2021
3. Perspectives d'investissement 2022

#### **II – Examen des comptes**

1. Résultat simplifié 2021 - Présentation du compte de résultat par activité
2. Bilan 2021 - Présentation du bilan par activité
3. Situation de trésorerie
  - Opérations
  - Fonctionnement
  - Endettement et garanties

#### **III – Perspectives d'avenir**

#### **IV – Autres informations financières**

1. Mention sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients
2. Charges non fiscalement déductibles
3. Prêts interentreprises (art. L511-6 du Code monétaire et financier)
4. Evènements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice
5. Tableau du résultat des cinq derniers exercices
6. Politique en comptabilité de couverture
7. Exposition aux risques financiers
8. Utilisation des instruments financiers

## **Annexes au Rapport de Gestion**

### **Projet de comptes annuels de l'exercice 2021**

Compte de résultat de l'exercice 2021

Bilan de l'exercice 2021

Tableau des cinq derniers exercices

### **Mandats et fonctions des mandataires sociaux en 2021**

### **Actionnariat au 1<sup>er</sup> janvier 2022**

## INTRODUCTION

L'année 2021 marque un tournant pour CITALLIOS, c'est l'année du retour aux bénéfices.

Cette performance s'inscrit dans une conjoncture pourtant difficile. Le secteur de l'immobilier et de la construction a connu, en 2021, une reprise en demi-teinte. Il a certes bénéficié d'un effet rattrapage des retards et décalages accumulés pendant les confinements imposés par la crise sanitaire en 2020. Mais il a dû, aussi, faire face en 2021 à la hausse du coût des matériaux et à de premières difficultés d'approvisionnement.

En parallèle, le secteur de l'aménagement a vu ses possibilités de développement se réduire drastiquement suite à la raréfaction confirmée du nombre des consultations publiques. En Ile de France, 1 seule consultation de concession d'aménagement a été publiée en 2021 (dans le Val d'Oise), après deux exercices marqués par un flux très faible de consultations aménageurs sur le territoire historique de CITALLIOS : aucune consultation dans les Yvelines en 2020-21, deux consultations dans les Hauts-de-Seine en 2020 (dont une gagnée et l'autre attribuée à la SEM du territoire), mais aucune en 2021.

Dans ce contexte de marché atone pour les consultations traditionnelles d'aménagement, la stratégie de diversification de CITALLIOS **vers l'aménagement hors concession et la prise de positions foncières** sur des fonciers privés a permis de reconstituer le portefeuille des opérations en volume et en valeur (backlog). Complétée par la montée en puissance des activités de co-promotions, cette diversification a permis de générer des revenus complémentaires.

Déployée depuis 2020, la stratégie a commencé à produire ses effets en 2021 : la contribution au total des produits d'exploitation de CITALLIOS des activités de la diversification (portage foncier, aménagement hors concession et promotion), en 2021, s'est élevée à 44%.

En parallèle, les opérations cœur de métier de CITALLIOS (concessions d'aménagement, mandats de construction et assistance à la maîtrise d'ouvrage) ont été menées avec une grande faculté d'adaptation de la part des équipes de CITALLIOS, qui ont su faire évoluer les calendriers des opérations au vu du contexte du secteur de l'immobilier et de la construction et de la reprise progressive d'une pleine activité au niveau des collectivités et services instructeurs.

Enfin, 2021 se caractérise par une Raison d'Être « en action » : ce socle de l'ambition RSE de CITALLIOS, inscrit aux statuts de la société dès juin 2020, n'est pas resté incantatoire mais s'est matérialisé par de premiers objectifs en matière environnementale, sociétale et sociale pour la SEM, validés par le conseil d'administration début 2021, et tous atteints au terme de l'exercice.

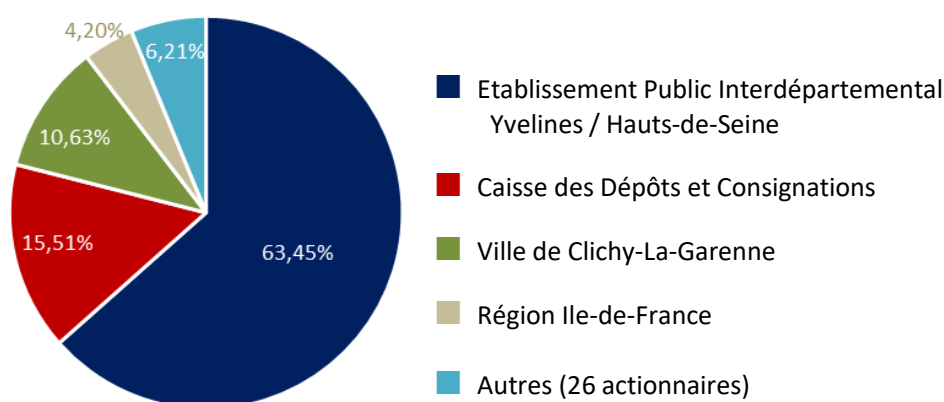
C'est là un deuxième tournant, majeur et fondateur, pour CITALLIOS.

Première partie

## INFORMATIONS JURIDIQUES et RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### I – Vie de la Société

#### 1. Répartition du capital social de CITALLIOS au 1er janvier 2022



L'actionnariat de la SAEM CITALLIOS est inchangé au cours de l'année 2021.

Un tableau complet de l'actionnariat au 1<sup>er</sup> janvier 2022 est présenté en annexe 5 du présent rapport. La participation des trois Collectivités territoriales – ou groupement de Collectivités territoriales – dans le capital de la Société s'élève à 78,28 % du capital social et respecte donc la fourchette légale de 50 à 85 % du capital social.

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

#### 2. Mandataires sociaux au 1er janvier 2022

Le Président du Conseil d'administration est Vincent FRANCHI depuis le 26 février 2020.

Le Vice-Président du Conseil d'administration est Pierre BEDIER depuis le 13 mai 2020.

Le Directeur général de la Société est Maurice SISSOKO depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 ; il n'y a pas de limitation aux pouvoirs du Directeur Général.

Par délibération du 16 décembre 2020, le Conseil d'administration de CITALLIOS a autorisé le Directeur général à donner, en 2021, et au nom de la SAEM CITALLIOS, toutes cautions, avals et garanties pour un montant maximum global de 15 000 000 euros.

Au 31 décembre 2021, le montant total des cautions, avals et garanties donnés s'élève à 11 406 673 €. Ils ont été consentis en garantie de financement des opérations de portage foncier ou de promotion.

Le Conseil d'administration est composé de 18 sièges au 1<sup>er</sup> janvier 2022 :

Administrateur personne morale	Sièges	Représentant(s) permanent(s)
Etablissement Public Interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine	8 sièges	Vincent FRANCHI (Président) Pierre BEDIER (Vice-Président) Claire CHAGNAUD-FORAIN Patrick JARRY Nathalie LEANDRI Lorrain MERCKAERT Rémi MUZEAU Alexandra ROSETTI
Caisse des Dépôts et Consignations	2 sièges	Grégoire CHARBAUT Jean-Luc VALADIER
Ville de Clichy-la-Garenne	2 sièges	Evelyne LAUER Rémi MUZEAU
Région Île-de-France	1 siège	Carine MARTINI-PEMEZEC
Caisse d'Épargne et de Prévoyance IdF	1 siège	Nathalie SZCZEPANSKI
Hauts-de-Seine Habitat OPH	1 siège	Alain JULIARD
L'OREAL	1 siège	Christine SONNIER
Crédit Mutuel Arkéa	1 siège	Philippe MENIGOZ
Les Résidences Yvelines Essonne SA d'HLM	1 siège	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 7 femmes et 11 hommes.

En outre, onze Censeurs désignés par l'Assemblée générale extraordinaire du 7 septembre 2016 sont invités à participer avec voix consultative à chaque séance du Conseil d'administration de la Société :

CDC Habitat Social
Seqens SA d'HLM (ex-DOMAXIS)
CCI Région Paris Ile-de-France
RATP
Société Nationale d'Espaces Ferroviaires
Haropa Ports de Paris
LOGIREP
Action Logement Immobilier
SEMIR
Département des Hauts-de-Seine
SAFIDI, Groupe EDF

### 3. Réunions du Conseil d'administration, des comités du Conseil et de l'Assemblée des actionnaires en 2021

Le Conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises durant l'exercice 2020 : les 2 février, 13 avril, 6 mai, 14 septembre et 14 décembre 2021. Ces séances se sont principalement tenues par visioconférence ou téléconférence.

CITALLIOS s'est engagée dès 2019 dans un processus de modernisation et d'adaptation de sa gouvernance pour tenir compte des évolutions technologiques, des engagements pris auprès de l'Agence Française Anticorruption et de la volonté de ses actionnaires et du directeur général d'inscrire la société dans des règles de « compliance » aux meilleurs standards du secteur immobilier en intégrant les spécificités du secteur public local. Dans ce cadre, le Conseil d'administration s'est doté en décembre 2019 d'un règlement intérieur clarifiant ses règles de fonctionnement et instituant deux Comités spécialisés :

- Le **Comité des Investissements et des Risques (CIR)** qui a pour mission principale d'examiner et d'émettre un avis au Conseil d'administration sur toutes les opérations à risque, sur l'évaluation et le suivi des risques à terminaison sur toutes les opérations de CITALLIOS, et sur les opérations de CITALLIOS PROMOTION hors doctrine ou présentant une sensibilité particulière.

En 2021, le CIR s'est réuni à cinq reprises (physiquement ou par visio-téléconférence) :  
les 21 janvier, 19 mars, 7 avril, 7 septembre, 26 novembre.

- Le **Comité d'Audit et des Rémunérations (CAR)** qui a notamment pour rôle de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de rendre un avis sur les comptes annuels, le budget et l'actualisation du Plan à Moyen Terme et du Plan d'Affaires ; il se prononce également sur le rapport de la Société en matière de Responsabilité sociétale et environnementale, sur les objectifs en matière de performance financière et extra-financière et sur l'atteinte desdits objectifs, et donner un avis sur le choix des mandataires sociaux et leur rémunération, fixe comme variable.

En 2021, le CAR s'est réuni à cinq reprises (physiquement ou par visio-téléconférence) :  
les 20 janvier, 18 mars/6 avril, 14 avril, 8 septembre, 6 décembre.

En outre, le règlement intérieur avait spécifié un certain nombre de règles composant une charte de l'administrateur et des règles de fonctionnement tant des comités spécialisés que du Conseil d'administration permettant de régler les éventuelles situations de conflit d'intérêts. Ces règles sont systématiquement mises en œuvre depuis lors, avec une prévention des situations de conflits d'intérêts en amont des séances des comités et du Conseil, et une application en cours des séances des règles de sortie de séance et de non-participation au vote pour les personnes conflictées.

Enfin, le règlement intérieur du Conseil d'administration avait également pour objectif :

- de permettre la convocation du Conseil d'administration par voie numérique sécurisée : depuis la première séance du Conseil de l'année 2021, les convocations sont faites par voie électronique (boite mail [viesociale@citallios.fr](mailto:viesociale@citallios.fr)) et les dossiers adressés par un lien et un mot de passe uniques vers une plate-forme sécurisée localisée sur les serveurs de la Société ;

- d'adapter le Conseil aux techniques de visioconférence et de téléconférence : cette technique de réunion est désormais en place et a été utilisée à plusieurs reprises en 2021, même si le retour en présentiel a été encouragé quand les conditions sanitaires l'ont permis.

Le règlement intérieur a été modifié par le Conseil d'administration en sa séance du 14 septembre 2021 afin d'intégrer une des observations émises par la Chambre Régionale des Comptes lors de son contrôle mené en 2020-21, relative à la représentation de l'actionnaire principal dans les comités : leur nombre a été porté de 5 à 6, avec l'ajout à chaque fois d'un représentant d'un des deux départements formant l'EPI.

La gouvernance a fait l'objet d'un bilan à fin 2021, qui a été présenté au premier conseil d'administration de 2022. Dans le respect d'une autre observation de la CRC, un courrier a été envoyé à chaque administrateur et censeur afin de lui faire part de son taux d'assiduité aux séances. Ce bilan a également mis en lumière quelques axes d'amélioration et de correction pratiques (exemple : calcul des quorums en comités, correction d'un membre du conseil devenu administrateur mais non encore retiré comme censeur...), qui sont en cours de mise en place début 2022.

L'Assemblée générale des actionnaires de la Société s'est réunie en séance ordinaire le 30 juin 2021.

#### 4. 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.

NB : ces mentions valent établissement des rapports spéciaux visés aux articles L225-180 II et L 225-184, et aux articles L225-197-4 et L 225-197-5 du Code de commerce.

#### 5. Prises de participations et filiales

##### 1.1. Filiale

Au 31 décembre 2021, CITALLIOS a le contrôle direct d'une société, filiale à 100% de la SAEM CITALLIOS :

Dénomination	Forme sociale	Adresse	Capital social	Nombre actions détenues	Soit en %	Valeur nominale unitaire	VN*** totale participation	Approbation CA
<b>CITALLIOS PROMOTION</b>	SAS *	Nanterre **	8.000.000€	80.000	100%	100€	8.000.000€	13/05/2020

\* Société par actions simplifiée

\*\* 65 rue des Trois Fontanot

\*\*\* VN = Valeur nominale

La SAEM CITALLIOS, associée unique de la SAS, est également son premier Président, représentée à cette fonction par son Directeur général en exercice, Maurice SISSOKO. La SAS est dotée d'un Commissaire aux comptes.

▪ **Activité de la SAS CITALLIOS PROMOTION en 2021**

Dans le cadre de ses activités, CITALLIOS PROMOTION a pris les participations suivantes au cours de l'année 2021 :

Site / OP	Clichy la Garenne
Dénomination	SAS Clichy Foncière
Forme sociale	SAS
Adresse	167 Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy les Moulineaux Cedex

Site / OP	Asnières sur Seine
Dénomination	SCCV Avenue du Docteur Fleming
Forme sociale	Société Civile de Construction-Vente
Adresse	3 Boulevard Galliéni 92130 Issy les Moulineaux

Au total à fin 2021, la SAS CITALLIOS PROMOTION possède les participations suivantes (au 31 décembre) :

Dénomination	Forme sociale	Adresse	Capital social	Nombre actions détenues	En %	Valeur nominale unitaire	VN*** totale participation	Prise participation
SCCV MLC Gare	SCCV	Boulogne	1 000 €	150	15%	1 €	150 €	25/11/2020
SAS Clichy Foncière	SAS	Clichy	14 001 000 €	4 760 340	34%	1 €	150 €	08/11/2021
SCCV Avenue du Docteur Fleming	SCCV	Asnières	1 000 €	150	15%	1 €	150 €	08/11/2021

▪ **Résultats de la SAS CITALLIOS PROMOTION**

Le résultat au 31 décembre 2021 de CITALLIOS PROMOTION est un bénéfice de 65 364 €.

Les principales charges de l'année sont constituées des honoraires d'assistance de CITALLIOS (1 970 K€) et des intérêts sur comptes courants d'associés (461 K€).

Au 31/12/2021, l'avance en compte courant reçue par CITALLIOS PROMOTION de la part de CITALLIOS SAEM s'élève à 50 461 K€.

**1.2. Participations**

La SAEM CITALLIOS détient par ailleurs les participations suivantes au 31 décembre 2021 :

Dénomination	Forme sociale	Adresse	Capital Social	Nombre de part détenues par CITALLIOS	Participation en % du capital	Valeur nominale des actions ou parts détenue	Valeur nominale de la participation détenue	Date d'approbation par le Conseil d'Administration	Date de prise de participation
PROMOPOLE SEML	Société Anonyme	12, avenue des Prés 78 180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	1 500 000 € (AGE 11/10/17)	10 actions	0,40%	603,86 €	6 038,65 €		
SAS POISSY MAURICE CLERC	Société par actions simplifiée	25, Allée Vauban 59 562 LA MADELEINE	37 000 €	7 400 actions	20%	1,00 €	7 400,00 €	11/07/2017	25/07/2017
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	Société Civile de Construction-Vente	27, rue Camille Desmoulins 92 130 ISSY LES MOULINEAUX	1 000 €	100 parts	10%	1,00 €	10,00 €	12/10/2017	22/12/2017
SCCV POISSY MIGNEAUX	Société Civile de Construction-Vente	25, Allée Vauban 59 562 LA MADELEINE	1 000 €	20 parts	20%	10,00 €	200,00 €	31/01/2018	14/12/2018
SCCV POISSY LE PARC DES AUBIERS	Société Civile de Construction-Vente	25, Allée Vauban 59 562 LA MADELEINE	1 000 €	140 parts	14%	10,00 €	140,00 €	31/01/2018	19/03/2019

A l'exception d'une participation historique héritée de la fusion des SEM ayant donné lieu à la création de CITALLIOS (Promopole SEML), les prises de participation opérées par CITALLIOS s'inscrivent dans le cadre du plan stratégique et de la diversification des modes d'intervention. Elles concernent les sociétés de projets suivantes :

#### ▪ La SAS Poissy Maurice Clerc

Créée pour acquérir auprès du groupe PSA un terrain de 4,5 ha à Poissy (78) en vue de réaliser avec le groupe NEXITY une opération d'aménagement et de promotion immobilière d'environ 40 000 m<sup>2</sup> : CITALLIOS détient 20% du capital.

En vue de la réalisation de la première phase de cette opération, deux SCCV ont été créées :

- la SCCV POISSY MIGNEAUX, constituée le 22 décembre 2017 et dans laquelle CITALLIOS est entrée le 14 décembre 2018 ; à hauteur de 20% dans le capital de la SCCV.
- et la SCCV POISSY LE PARC DES AUBIERS, dans laquelle CITALLIOS est entrée dès sa constitution au 19 mars 2019 à hauteur de 14% du capital de la SCCV.

#### ▪ La SCCV Le Mesnil Saint Denis Sully

Créée pour acquérir auprès de CITALLIOS un terrain de 2,5 ha afin de réaliser une opération de promotion immobilière de 175 logements : CITALLIOS détient 10% du capital.

## 6. Activité en matière de recherche et de développement

La SAEM CITALLIOS n'exerce aucune activité en matière de recherche et de développement.

## 7. Succursales

La SAEM CITALLIOS ne possède aucune succursale.

## 8. Dividendes distribués

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

## 9. Jetons de présence

La SAEM CITALLIOS n'a procédé à aucun versement de jetons de présence au titre des 3 exercices précédents.

## II – Rapport sur le Gouvernement d'entreprise

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 modifié par ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017, le Conseil d'administration présente à l'Assemblée générale des actionnaires, au sein d'une section spécifique du rapport de gestion, un rapport sur le gouvernement d'entreprise.

### 1. Liste des mandats et fonctions

La liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire durant l'exercice 2021 figure en annexe 5 du présent rapport.

### 2. Liste des conventions conclues par des filiales

Dans le cadre de la mise en œuvre de la filiale de promotion immobilière CITALLIOS PROMOTION, cette dernière n'ayant pas de salarié dans un premier temps, la filiale s'appuie sur des prestations de services assurées par CITALLIOS. Ceci par le biais :

- d'une convention d'administration générale de la SAS et de conception, organisation, coordination des activités et opérations de la SAS, prévoyant une rémunération forfaitaire de 950k€ HT pour 2021 ;
- d'une convention d'assistance à l'aménagement des terrains de l'opération BIC, prévoyant une rémunération forfaitaire de 1 020 K€ HT pour 2021 ;
- d'une convention de concession de licence d'utilisation et d'exploitation de la marque CITALLIOS, consentie à titre gratuit.

### 3. Délégations accordées par l'Assemblée générale des actionnaires.

Il n'existe aucune délégation en cours de validité accordé par l'Assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital.

#### **4. Choix de la modalité d'exercice de la Direction générale**

Par délibération du 7 septembre 2016, le Conseil d'administration a 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.

Par délibération du 23 septembre 2020, le Conseil d'administration a décidé de révoquer le mandat de directeur général délégué. Depuis, la Direction générale de la SAEM CITALLIOS est assurée seul par le directeur général.

## Seconde partie

# INFORMATIONS ECONOMIQUES et FINANCIERES

## I – Activité de la société

### Introduction

L'année 2021 a été peu propice à la signature de nouveaux contrats. En 2021, le nombre d'avis d'appels publics à la concurrence (études, mandats et concessions), entrant dans le champ de compétence de CITALLIOS, a encore diminué par rapport à 2020, qui témoignait pourtant d'un recul historique avec 50% de moins qu'en 2019 (95 contre 191) : il a été de 81<sup>1</sup>.

Une seule consultation de concession d'aménagement a été publiée, à Sarcelles. Deux consultations lancées en 2020 étaient encore pendantes à fin 2021 : Etampes et Savigny-sur-Orge.

Dans ce contexte, CITALLIOS :

- A signé et lancé 2 opérations d'aménagement - lancées en 2020 - : La concession de Bagneux Musiciens (92) et le projet BIC à Clichy (92)
- A signé une promesse de vente sur une partie de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay (92)
- A remporté 4 études ou AMO : 1 sur un quartier NPNRU porteur d'une future opération (Montgeron, 91), 3 études ou AMO en cœurs de ville ou copropriétés dégradées

En 2021, les opérations qui ont contribué aux honoraires de CITALLIOS se répartissent comme suit :

- 68 prestations de services et études
- 28 opérations de concession d'aménagement
- 45 mandats
- 5 opérations menées en propre : Contrat de Promotion Immobilière (CPI), VEFA, valorisation foncière

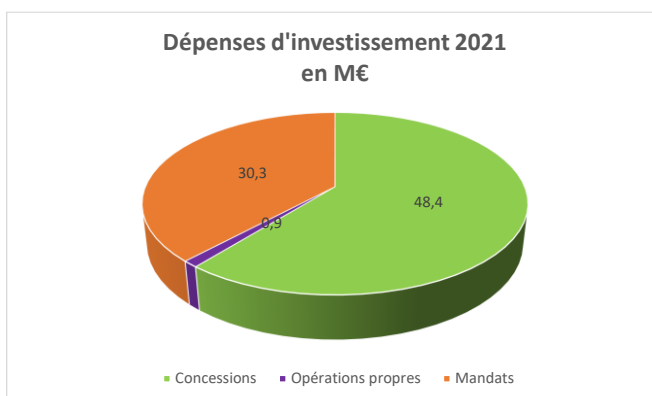
---

<sup>1</sup> Source : Vecteur +, Avis ciblés

## 1. Dépenses d'investissement sur opérations en 2021

En 2021, les dépenses d'investissement réalisées pour l'ensemble des opérations confiées par les clients s'élèvent à 79,6 millions d'euros TTC.

Les dépenses d'investissement sont réparties en fonction des activités exercées par CITALLIOS :



### Les opérations de concessions d'aménagement

Les opérations d'aménagement représentent 61% des investissements, soit **48,4 millions d'euros** essentiellement liés aux opérations en concession et correspondent principalement aux opérations suivantes :

- Le projet d'aménagement de la **ZAC du Parc d'Affaires / Seine Ouest à Asnières-sur-Seine**, qui poursuit le rythme soutenu des acquisitions foncières et travaux d'aménagement (8 M€) ;
- L'opération **ZAC Louvois à Vélizy-Villacoublay** dont la durée de la concession a été prolongée d'un an (3,9 M€) ;
- L'opération **Locarno à L'Hay les Roses** dont la réalisation majeure en 2021 est la construction de la halle des saveurs qui a été construite grâce à un chantier « zéro déchets ultime » (3,4 M€) ;
- La **ZAC Rouget de l'Isle à Poissy** (5,8 M€) qui inclut dans sa programmation un système de collecte automatisée des déchets par aspiration (collecte pneumatique).

### Les opérations en propre / aménagement hors concession

Les opérations en propre représentent 1% du total des investissements soit **868 k€** et correspondent aux opérations suivantes :

- L'opération **Ilot les Bateliers à Suresnes** dont les chantiers travaux arrivent à terme (512 K€) ;
- L'opération **Cité des Paradis à Fontenay le Fleury** (238 K€).

## Les opérations de mandat

Les opérations de mandat représentent 38% du total des investissements soit **30,4 millions d'euros** :

Les opérations qui représentent une part significative des investissements sont :

- La réalisation des **équipements publics** (crèche, ludothèque, équipements sportifs et culturels, cabinet médical), **de la ZAC Louvois à Vélizy-Villacoublay**,
- La restructuration du **lycée Gustave MONOD à Enghien-Les-Bains**,
- La construction du **pôle Léo Lagrange** (école, centre de loisirs, ...) **aux Mureaux**,
- La construction de **la halle de marché à Fontenay Le Fleury**,
- La restructuration du **collège Blaise Pascal à Massy**
- La restructuration du **lycée François ARAGO à Villeneuve-Saint-Georges**.
- **La ZAC des Portes de la Ville à Garges Les Gonesse** dont la durée de la concession a été prolongée d'un an.

## 2. Fait caractéristiques 2021

### 1.1 Mise en action de la stratégie en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises

Sur la base de sa Raison d'Être définie en 2019, CITALLIOS a déployé en 2021 sa feuille de route stratégique en matière de RSE, laquelle s'est traduite par un ensemble de premiers indicateurs extra-financiers, face auxquels le conseil d'administration a été invité à fixer des niveaux d'ambition précis.

Ces objectifs, qualitatifs et quantitatifs, font l'objet d'un Rapport RSE pour la première fois au terme de l'exercice 2021. C'est dans ce document, complémentaire au présent Rapport de Gestion, qu'ils sont précisément exposés.

CITALLIOS a continué et renforcé son engagement auprès de partenaires engagés en matière environnementale ou sociétale :

- Montée au 2<sup>e</sup> collège de Seine Yvelines Environnement, organe créé pour appuyer le cycle vertueux éviter / réduire / compenser en matière d'espaces naturels et espèces protégées
- Contribution active à l'Office Foncier Solidaire des Yvelines (OFS 78) et en particulier à sa structuration et à son développement
- Toujours partenaire actif du dispositif de la CCI Business Grand Paris, pour contribuer à la dynamique de l'économie en Ile-de-France par la mise en ligne des marchés passés par la SEM et l'organisation d'événements à destination des PME/TPE de la région

Par ailleurs, CITALLIOS présente un Index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes de 94 (sur 100 points possibles) au titre de l'année 2021.

- VOIR LE RAPPORT RSE 2021 -

## 1.2 Contrôles

### Contrôle de l'Agence Française Anticorruption (AFA) :

Par courrier du 8 mars 2018, l'AFA a informé CITALLIOS qu'elle faisait l'objet d'un contrôle, conformément à la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016. L'objet de ce type de contrôle est d'auditer le corpus de règles et procédures mis en place au sein de CITALLIOS afin de vérifier que celui-ci joue bien son rôle de prévention et de détection d'éventuels faits de manquements à la probité. L'AFA a constaté le respect par CITALLIOS des dispositions légales et réglementaires en vigueur, y compris celles relevant du titre premier de la loi du 9 décembre 2016. Aucun manquement, ni a fortiori aucun délit ni crime, n'a été observé ; aucun signalement n'a été effectué auprès des autorités judiciaires ; enfin aucune sanction n'a été prise ni recommandée par l'AFA.

Le 19 décembre 2019, l'AFA a notifié un avis de contrôle des suites données aux recommandations, comme le veut sa pratique courante ; ce contrôle s'est terminé le 3 novembre 2020 et a fait l'objet un rapport définitif transmis à CITALLIOS en juillet 2021.

L'AFA estime qu'à la date de clôture du contrôle, six recommandations ont été mises en œuvre, trois sont en cours de mise en œuvre, deux sont partiellement mises en œuvre et une n'a pas été mise en œuvre.

### Contrôle de la Chambre Régionale des Comptes (CRC) :

Le contrôle a été notifié à CITALLIOS en juin 2020 et a fait l'objet d'un Rapport d'Observations Définitives (ROD) reçu mi-juillet, auquel la SEM a apporté une réponse. Le ROD a été publié début 2022, après que le conseil d'administration de la SEM a reçu une information complète sur son contenu ainsi que sur la réponse formulée par CITALLIOS en sa séance du 14 décembre 2021.

Le Rapport d'Observations Définitives ne comporte aucun « Rappel au Droit » à l'encontre de CITALLIOS ni aucune « Recommandation de Régularité » mais cinq « Recommandations de Performance », qui relèvent du conseil de bonne gestion.

Il contient des évolutions importantes par rapport au Rapport intermédiaire, témoignant que les premières réponses de CITALLIOS ont pour partie été entendues. Pour autant, sans doute du fait des éléments qui ont objectivement altéré les conditions de réalisation du contrôle<sup>2</sup>, le Rapport final apparaît à CITALLIOS émaillé encore de nombreux commentaires négatifs ou ambigus. La société a donc pris un soin particulier à lui apporter une réponse circonstanciée, point par point, car il en va de l'image de CITALLIOS auprès de son écosystème.

Conformément à la loi, tous les administrateurs de CITALLIOS ont reçu et ont été informés du Rapport d'Observations Définitives, ainsi que des réponses de CITALLIOS, lors du Conseil d'administration de CITALLIOS du 14 décembre 2021.

---

<sup>2</sup> Covid, donc peu de contacts pour échanges / jeunesse et inexpérience avouées de la première équipe sur nos métiers / changement de contrôleur en cours de route

### 3. Les perspectives d'investissements 2022

Les perspectives d'investissement sont estimées aux environs de 115 M€.

Le niveau des investissements est conséquent sur plusieurs opérations : le Parc d'Affaires à Asnières-sur-Seine, le Cœur de Ville à la Celle Saint Cloud, la ZAC du Bac d'Asnières, Rouget de l'Isle à Poissy et la CARU à Clichy-la-Garenne, essentiellement en raison des perspectives de travaux sur ces opérations.

## II – Examen des comptes

Le compte de résultat de l'exercice 2021 est présenté en annexe 1.

### 1. Résultat simplifié 2021 - Présentation du compte de résultat par activité

Les comptes de l'exercice 2021 font apparaître un bénéfice net de 265 874 € se décomposant comme suit ;

▪ Résultat courant :	387 280 €
▪ Résultat exceptionnel :	- 32 782 €
▪ Intéressement :	88 625 €
▪ Impôt sur les sociétés :	0 €.

Voir pages suivantes les tableaux relatifs au Compte de Résultat par activités.

Compte de Résultat par activité 2021 (1) : Produits

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	Op propres (CPI & VEFA)	CUMULS
Vente d'immeubles construits		1 262 875,84 €	2 763 038,42 €	4 025 914,26 €
Vente Terrains & Droits à Construire		28 337 260,95 €		28 337 260,95 €
Vente au concédant		1,00 €		1,00 €
Loyers		104 888,87 €	36 378,48 €	141 267,35 €
Subventions		10 438 920,59 €		10 438 920,59 €
Participations		4 089 014,92 €		4 089 014,92 €
Ajustement Participations / Avis CNC		4 339 176,99 €		4 339 176,99 €
Autres Produits		840 119,86 €	13 099,05 €	853 218,91 €
Rémunérations Mandats	729 295,52 €			729 295,52 €
Rémunérations Prestations de Services	2 481 193,94 €			2 481 193,94 €
Rémunérations Etudes	1 215 406,48 €			1 215 406,48 €
Autres produits d'activités annexes				
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>4 425 895,94 €</b>	<b>49 412 259,02 €</b>	<b>2 812 515,95 €</b>	<b>56 650 670,91 €</b>
Frais de gestion CPI			214 293,00 €	214 293,00 €
Variation En Cours		-11 333 455,97 €	238 289,63 €	-11 095 166,34 €
<b>Production Stockée</b>		<b>-11 333 455,97 €</b>	<b>452 582,63 €</b>	<b>-10 880 873,34 €</b>
Reprise provision d'exploitations	403 686,72 €	34 047 421,37 €		34 451 108,09 €
Rémunérations concessions	3 983 742,44 €			3 983 742,44 €
Autres Transferts de Charges	71 115,67 €	31 548 592,59 €	4 950,00 €	31 624 658,26 €
<b>Reprise sur Amort &amp; Transfert de charges</b>	<b>4 458 544,83 €</b>	<b>65 596 013,96 €</b>	<b>4 950,00 €</b>	<b>70 059 508,79 €</b>
<b>Autres produits</b>	<b>32 737,19 €</b>			<b>32 737,19 €</b>
<b>TOTAL PRODUITS EXPLOITATION</b>	<b>8 917 177,96 €</b>	<b>103 674 817,01 €</b>	<b>3 270 048,58 €</b>	<b>115 862 043,55 €</b>

Compte de Résultat par activité 2021 (2) : Charges

Autres Achats & charges externes	2 638 930,39 €	38 078 803,05 €	1 099 231,25 €	41 816 964,69 €
Impôts, Taxes, Versements Assimilés	333 779,96 €			333 779,96 €
Salaires & Traitements	5 204 855,03 €			5 204 855,03 €
Charges Sociales	2 425 332,79 €			2 425 332,79 €
Dotations aux Amortissements Immobilisations	266 579,28 €			266 579,28 €
Dotations aux Provisions pour Risques & Charges		31 548 592,59 €		31 548 592,59 €
Dotations aux dépréciations de créances				
Autres Charges	22 183,90 €	34 047 421,37 €		34 069 605,27 €
<b>TOTAL CHARGES EXPLOITATION</b>	<b>10 891 661,35 €</b>	<b>103 674 817,01 €</b>	<b>1 099 231,25 €</b>	<b>115 665 709,61 €</b>

Compte de Résultat par activité 2021 (3) : résultat

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	Op propres (CPI & VEFA)	CUMULS
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>-1 974 483,39 €</b>		<b>2 170 817,33 €</b>	<b>196 333,94 €</b>
QP des pertes des OP en commun	-165 804,41 €			-165 804,41 €
QP des bénéfices des OP en commun				
QP de résultat sur opérations faites en commun	-165 804,41 €			-165 804,41 €
Produits Financiers	1 114 692,08 €			1 114 692,08 €
Produits nets sur cession VMP & intérêts				
<b>Produits Financiers</b>	<b>1 114 692,08 €</b>			<b>1 114 692,08 €</b>
<b>Intérêts Financiers</b>	<b>757 940,64 €</b>			<b>757 940,64 €</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>356 751,44 €</b>			<b>356 751,44 €</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-1 783 536,36 €</b>		<b>2 170 817,33 €</b>	<b>387 280,97 €</b>
Produits Exceptionnels	6 000,00 €			6 000,00 €
Charges exceptionnelles	38 782,00 €			38 782,00 €
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-32 782,00 €</b>			<b>-32 782,00 €</b>
INTERESSEMENT	88 624,72 €			88 624,72 €
IMPOTS SUR LES BENEFICES				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>10 037 870,04 €</b>	<b>103 674 817,01 €</b>	<b>3 270 048,58 €</b>	<b>116 982 735,63 €</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>11 765 563,68 €</b>	<b>103 674 817,01 €</b>	<b>1 099 231,25 €</b>	<b>116 539 611,94 €</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 904 943,08 €</b>		<b>2 170 817,33 €</b>	<b>265 874,25 €</b>

Les chiffres sont commentés ci-après.

**Produits d'exploitation :** **115 862 044 €**

Ils se décomposent entre les opérations et le fonctionnement de la Société de la façon suivante (k€) :

- Au titre du chiffre d'affaires **56 651**
  - . Concessions 49 412
  - . Fonctionnement – Rémunérations mandats, prestations de services 4 426
  - . Opérations propres – CPI-VEFA-Valorisation foncière 2 813
  
- Au titre de la production stockée **- 10 881**
  - . Concessions - 11 333
  - . Opérations propres – CPI-VEFA-Valorisation foncière 453
  
- Au titre des reprises sur amortissement et provision, transfert de charges et autres produits (k€) **70 060**

. Concessions	65 596
. Reprise de provisions d'exploitation	34 047
. Autres transferts de charges	31 549
. Fonctionnement	4 459
. Rémunérations des concessions	3 984
. Reprise provisions d'exploitation	404
. Autres transferts de charges	71

Au global, les produits d'exploitation se répartissent ainsi (k€) :

. Concessions	103 675
. Fonctionnement	8 918
. Opérations propres CPI /VEFA/Valorisation foncière	3 270

Pour mémoire : les rémunérations provenant des opérations de mandats et de prestations de services sont comptabilisées en chiffre d'affaires. Les rémunérations provenant des opérations de concessions d'aménagement elles sont enregistrées en transfert de charges.

**Charges d'exploitation :** **115 665 709 €**

Elles se décomposent entre les opérations et le fonctionnement de la Société de la façon suivante (k€) :

. Concessions	103 675
. Fonctionnement	10 891
. Opérations propres CPI /VEFA/Valorisation foncière	1 099

**Résultat d'exploitation :** **196 333 €**

Le résultat d'exploitation au titre de l'exercice 2021 est un gain de 196 k€.

Pour rappel concernant l'exercice 2020 : la perte d'exploitation s'élevait à 658 k€.

L'exercice 2021 constate donc **une nette amélioration du résultat d'exploitation.**

Ce redressement s'explique à la fois :

- ❖ par la contribution des honoraires en provenance des opérations d'aménagement hors concessions ou de co-promotion
- ❖ et par une mise sous contrôle des charges de fonctionnement.

## Compte de Résultat par activité 2021 : analyse

### 1.1 Les rémunérations

Au titre de 2021, les honoraires se sont élevés à **7,6 M€** (vs 7,0 M€ en 2020) et sont essentiellement constituées de la rémunération en provenance des opérations d'aménagement / renouvellement urbain en concession qui s'est élevée en 2021 à **4,0 M€** (vs en 2020 : 5,2 M€).

Il convient de rappeler que les rémunérations des opérations en concession 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

La rémunération en provenance des opérations propres est passée de 302 915€ en 2020 à 2 481 193€ en 2021.

L'analyse de tous les honoraires et rémunérations en 2021 se détaille par secteur comme suit :

<b>Les opérations de concession d'aménagement</b>	<b>3 983 k€</b>
---	-----------------

Les concessions ayant une activité opérationnelle soutenue en 2021 sont :

- . ZAC du Parc d'Affaires / Seine Ouest à Asnières-sur-Seine,
- . Les Hauts d'Asnières à Asnières sur Seine,
- . Secteur Locarno à L'Hay les Roses,
- . ZAC Rouget de L'Isle à Poissy,
- . Le Cœur de Ville à La Celle Saint Cloud et,
- . ZAC Louvois à Vélizy-Villacoublay.

<b>Les opérations en propre / aménagement hors concession</b>	<b>1 989 k€</b>
---	-----------------

La rémunération en provenance des opérations propres s'est élevée en 2021 à environ 2,0 M€ (vs en 2020 : 0,5 M€). L'augmentation est essentiellement liée à l'opération d'aménagement hors concession à Clichy la Garenne sur l'ancien siège social de BIC.

<b>Les opérations de mandats</b>	<b>729 k€</b>
----------------------------------	---------------

La rémunération en provenance des contrats de mandats s'est élevée en 2021 à 0,7 M€ (vs en 2020 : 0,4 M€). Cette hausse est essentiellement liée à l'avancement de la construction des collèges du département des Yvelines.

**Les contrats d'études et de prestations de services****968 k€**

La rémunération en provenance des contrats d'études et de prestations de services a augmenté, en 2021, pour s'établir à environ 1,0 M€ (vs en 2020 : 0,8 M€).

**1.2 Les charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation relatives au fonctionnement de CITALLIOS s'élèvent à **10,8 M€** en 2021 (vs en 2020 : 11,9 M€).

Retraitées des éléments non récurrents, les charges d'exploitation de 2020 se sont élevées à 10,9 M€ contre 10,8 M€ en 2021, soit **une stabilité des charges d'exploitation**.

Elles évoluent comme suit par principaux postes :

- Le poste **Achats & services extérieurs** est resté stable pour s'établir, en 2021, à 2,6 M€ (2020 : 2,5 M€).
- Le poste **Impôts et Taxes** est également resté stable, il s'élève à 0,33 M€ (2020 : 0,35 M€).
- Le poste **Charges de personnel** s'élève à 7,6 M€ (2020 : 7,3 M€ après retraitement des éléments non récurrents).
- Le poste **Amortissements & provisions** s'élève, en 2021, à 0,27 M€ (2020 : 0,28 M€).

**1.3 Résultat financier**

Il s'élève, en 2021, à 0,4 M€ (vs en 2020 : 0,3 M€). CITALLIOS procède au placement de la trésorerie excédentaire du fonctionnement (fonds propres et compte courant de la société) et des opérations dans différents établissements bancaires. 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 produits financiers sont de l'ordre de 1,1 M€ (vs en 2020 : 0,5 M€). Les charges financières imputées à la structure s'élèvent à 0,8 M€ (vs en 2020 : 0,1 M€).

**1.4 Résultat exceptionnel**

Il s'élève à -32K€ (vs en 2020 : 4 K€). Il correspond aux produits de cession de véhicules de tourisme et à une pénalité de retard de paiement de la C3S.

**1.5 Intéressement**

L'Intéressement au profit des salariés est calculé selon l'accord en vigueur chez CITALLIOS ; au titre de l'exercice 2021, il s'élève à 88 625 €.

### 1.6 Impôt sur les Sociétés

Pour rappel, l'administration fiscale considère que les bénéfices éventuels dégagés par les concessions d'aménagement sont exonérés d'impôt - et que leurs pertes ne sont pas déductibles - ; par ailleurs, un régime fiscal classique s'applique aux opérations d'aménagement hors concession, dont les bénéfices sont, pour leur part, éligibles à l'impôt.

Ces deux pans de notre activité génèrent en 2021 respectivement un résultat de - 0,4 M€ et + 0,6 M€ : les premiers, issus des concessions, ne sont pas déductibles, les seconds, issus d'opérations hors concessions, sont imposés à 28%.

En 2021, l'imputation des déficits reportables a pu neutraliser les bénéfices imposables. Aucun impôt sur les sociétés n'est dû en 2021 par CITALLIOS.

### 1.7 Résultat Net :

Le résultat net de CITALLIOS pour l'exercice 2021 s'élève à un bénéfice de 265 874 €.

## 2. Bilan 2021 - Présentation du bilan par activité

Le bilan de l'exercice 2021 est présenté en annexe 2.

Bilan par activité (1) : Actif

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	Op propres (CPI & VEFA)	CUMULS
Logiciels	2 402,06 €				2 402,06 €
Immobilisations en cours	49 998,00 €				49 998,00 €
Fonds commercial	2 084 154,00 €				2 084 154,00 €
<b>Concessions, brevets, Logiciels</b>	<b>2 136 554,06 €</b>				<b>2 136 554,06 €</b>
Installations Générales	455 676,24 €				455 676,24 €
Matériel Transport	6 863,01 €				6 863,01 €
Matériel Bureau	103 824,14 €				103 824,14 €
Mobilier	105 785,78 €				105 785,78 €
<b>Immo. Corporelles Valeurs Nettes</b>	<b>672 149,17 €</b>				<b>672 149,17 €</b>
Titres de participation	8 486 206,87 €				8 486 206,87 €
Titres immobilisés					
Dépôts Versés	154 702,47 €	20 374,07 €	1 201,27 €		176 277,81 €
<b>Autres Immobilisations financières</b>	<b>8 640 909,34 €</b>	<b>20 374,07 €</b>	<b>1 201,27 €</b>		<b>8 662 484,68 €</b>
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>11 449 612,57 €</b>	<b>20 374,07 €</b>	<b>1 201,27 €</b>		<b>11 471 187,91 €</b>
En Cours Production de Biens		35 139 948,93 €	44 809,07 €	22 563 177,59 €	57 747 935,59 €
Avances & Acomptes Fournisseurs	297,97 €	1 829 068,73 €	51 610,57 €	271 404,50 €	2 152 381,77 €
Clients	7 222 256,19 €	10 472 358,81 €	2 320 106,63 €	1 507 475,87 €	21 522 197,50 €
Comité d'entreprise					
Organismes Sociaux - Tickets restaurant	631,35 €				631,35 €
Organismes Sociaux - Produits à recevoir	3 190,39 €				3 190,39 €
Etat - Impôt sur les sociétés	54 430,00 €				54 430,00 €
Etat - Tva Déductible	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Etat - Crédit TVA	29 805,00 €	2 661 447,00 €		14 231,00 €	2 705 483,00 €
Tva sur factures non parvenues	58 927,05 €	72 621,01 €		299 589,60 €	431 137,66 €
Etat - Autres Produits à recevoir	76 530,70 €				76 530,70 €
Associés	51 941 039,25 €				51 941 039,25 €
Autres créances	3 652,04 €	11 498 457,79 €	292 466,47 €	754 940,82 €	12 549 517,12 €
Comptes de transit et attente					
Valeurs Mobilières de placement	12 207 147,56 €				12 207 147,56 €
Disponibilités	76 722 783,45 €				76 722 783,45 €
Trésorerie Opérations	-83 483 949,46 €	63 318 385,29 €	20 950 736,54 €	-785 172,37 €	0,00 €
Intérêts courus à recevoir					
Charges Constatées d'Avance	250 354,23 €	44 657 977,86 €			44 908 332,09 €
<b>Total Actif Circulant</b>	<b>65 087 095,72 €</b>	<b>169 650 265,42 €</b>	<b>23 659 729,28 €</b>	<b>24 625 647,01 €</b>	<b>283 022 737,43 €</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>76 536 708,29 €</b>	<b>169 670 639,49 €</b>	<b>23 660 930,55 €</b>	<b>24 625 647,01 €</b>	<b>294 493 925,34 €</b>

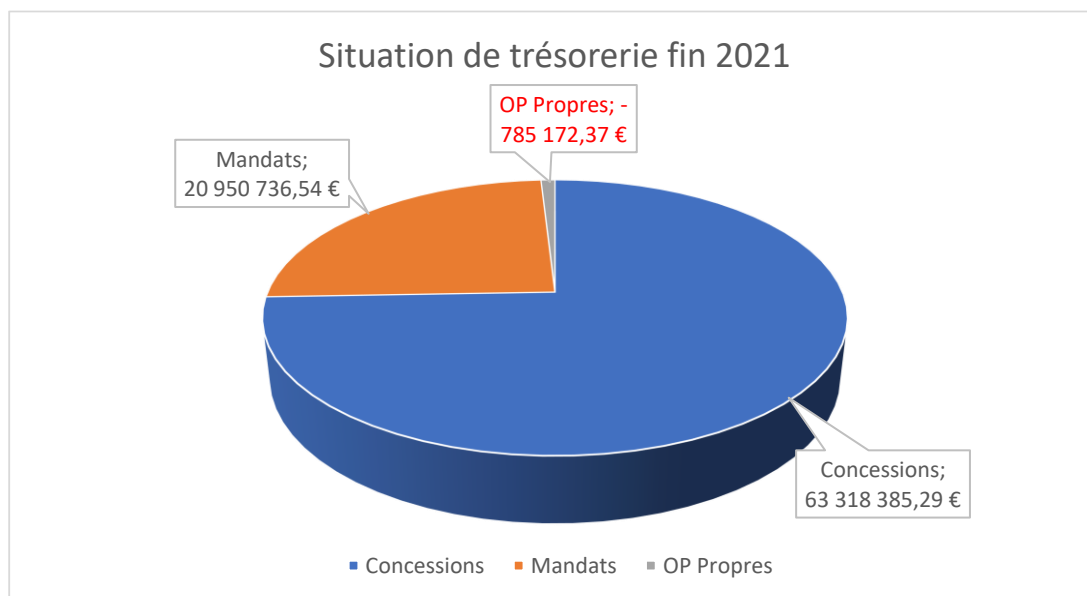
Bilan par activité (2) : Passif

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	Op propres (CPI & VEFA)	CUMULS
Capital social	24 280 352,00 €				24 280 352,00 €
Primes d'émission, de fusion	8 524 064,02 €				8 524 064,02 €
Réserve Légale	875 244,97 €				875 244,97 €
Réserves Diverses	4 956 414,15 €				4 956 414,15 €
Report à nouveau	-6 821 938,90 €				-6 821 938,90 €
Résultat de l'exercice	-1 904 943,08 €			2 170 817,33 €	265 874,25 €
Dont Frais de gestion Op propres	214 293,00 €			-214 293,00 €	
Provision pour Charges Prévisionnelles		31 548 593,34 €			31 548 593,34 €
Provision pour risques	2 160 187,31 €				2 160 187,31 €
Emprunts	40 112 180,19 €	10 329 510,83 €		15 344 860,73 €	65 786 551,75 €
Découverts bancaires					
Ligne de trésorerie					
Intérêts courus à payer					
Dépôts reçus Opérations		707 640,91 €		855 550,00 €	1 563 190,91 €
Avances collectivités		162 665,89 €			162 665,89 €
Avances diverses					
Fournisseurs	483 226,24 €	12 050 939,12 €	3 236 644,06 €	2 523 813,66 €	18 294 623,08 €
Fournisseurs Retenue de garantie	311,99 €	176 629,54 €	205 226,07 €		382 167,60 €
Fournisseurs Factures Non parvenues	358 600,57 €	435 804,21 €		1 791 146,51 €	2 585 551,29 €
Dettes Personnel	1 059 644,79 €				1 059 644,79 €
Organismes Sociaux	945 301,99 €				945 301,99 €
Etat Tva à payer	60 482,50 €	92 894,82 €		136 609,37 €	289 986,69 €
Etat - Tva Collectée	734 509,73 €	-728 314,87 €		165 865,25 €	172 060,11 €
Autres Impôts	138 989,57 €				138 989,57 €
Autres Dettes	277 787,25 €	93 159 778,37 €	20 219 060,42 €		113 656 626,04 €
Clients - Avances & Acomptes	42 000,00 €	21 734 497,33 €		956 110,00 €	22 732 607,33 €
Produits Constatés d'Avance	40 000,00 €			895 167,16 €	935 167,16 €
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>76 536 708,29 €</b>	<b>169 670 639,49 €</b>	<b>23 660 930,55 €</b>	<b>24 625 647,01 €</b>	<b>294 493 925,34 €</b>

### 3. Situation de trésorerie

#### 3.1 Opérations

Pour les opérations, la trésorerie au 31 décembre 2021 est excédentaire d'un montant de l'ordre de 89 M€, décomposé comme suit :



L'encours des emprunts finançant les opérations d'aménagement en concession s'élève à 10,3 M€ au 31 décembre 2021.

Parallèlement, l'encours des emprunts finançant les opérations de portage foncier en nom propre s'élève à 15,3 M€ d'emprunts au 31 décembre 2021.

La situation de trésorerie nette négative des opérations propres (-0,8 M€) montre que le financement des nouvelles opérations propres a été réalisé par la trésorerie du fonctionnement de la Société, soit par fonds propres.

#### 3.2 Fonctionnement

Pour le fonctionnement de la Société, la trésorerie, en termes de placements et de disponibilités au 31 décembre 2021 se détaille comme suit :

- 12,2 M€ de fonds placés auprès des établissements bancaires, sur des supports dont les taux sont connus et le capital garanti. Le choix de ces placements ayant été opéré depuis plusieurs années, leurs taux de rendement sont supérieurs à ceux du marché actuel.

Toutes les lignes de découverts court terme ont été remboursées en 2021.

### 3.3 Endettement et garanties

L'ensemble des prêts contractés par CITALLIOS et/ou repris dans le cadre de la fusion est synthétisé dans le tableau en page suivante.

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

En contrepartie de financement d'opérations d'aménagement au cours des années précédentes, le Crédit Coopératif a sollicité, en application de l'article L 211-20 du Code Monétaire et Financier, le nantissement de comptes titres financiers pour un montant total de 149 175 €.

La totalité des titres financiers génère des produits financiers au profit de la société.

Au 31 décembre 2021, l'endettement net de CITALLIOS s'élève à – 23,3 M€, soit une position de trésorerie largement supérieure aux dettes financières.

Le Gearing (endettement net/capitaux propres) s'élève à – 73%.

Compte tenu de sa situation saine de trésorerie, CITALLIOS dispose encore d'une importante capacité de financement.

EMPRUNTS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2021

N° op.	Opération bénéficiaire	Prêteur	Objet du prêt	Date signature du prêt	Date échéance du prêt	Garanties apportées par :			Caractéristiques du prêt :				Capital restant dû au 31/12/2021
						NOMS	Montants	%	Montant du prêt	Différé d'amortissement	Durée totale du prêt	Taux d'intérêt	
515	Parc d'Affaires à Asnières-sur-Seine	CDC	Portage foncier	21/05/2014	20/05/2024	Commune d'Asnières-sur-Seine	18 800 000 €	80,00%	23 500 000 €	3 ans	10 ans	Livret A + 0,6	10 329 511 €
						Crédit Mutuel Arkéa	4 700 000 €	20,00%					
2005	Chatillon	BANQUE POSTALE	Portage foncier	09/09/2020	09/09/2025	Privilège du prêteur de deniers			5 105 333 €	-	4 ans et 7 mois	1,30%	5 105 333 €
		ARKEA		09/09/2020	09/09/2025				5 105 333 €		5 ans	1,40%	5 105 333 €
		CDC		09/09/2020	09/09/2025				5 105 333 €		5 ans	1,36%	5 105 333 €
001	CITALLIOS	Caisse d'Epargne	Portage foncier	08/02/2021	25/02/2027	Conseil Départemental des Hauts de Seine	10 692 800 €	80,00%	13 366 000 €		6 ans	1,70%	13 366 000 €
001	CITALLIOS	ARKEA	Portage foncier	09/02/2021	31/01/2027	Conseil Départemental des Hauts de Seine	10 640 000 €	80,00%	13 300 000 €		6 ans	1,83%	13 300 000 €
001	CITALLIOS	CREDIT COOPERATIF	Portage foncier	18/02/2021	05/02/2027	Conseil Départemental des Hauts de Seine	10 667 200 €	80,00%	13 334 000 €		6 ans	1,85%	13 334 000 €

Total 65 645 509,83 €

### III – Perspectives d'avenir

Le début de l'année 2022 est marqué par une nouvelle vague épidémique du COVID 19, un retour accentué de l'inflation (notamment les prix de l'énergie et le coût des matériaux), de fortes tensions géopolitiques et une hausse des taux financiers.

Par ailleurs, le marché du secteur de l'aménagement public (concessions mises en concurrence) demeure atone. Aucune nouvelle consultation publique n'a été publiée au premier trimestre 2022.

Dans ce contexte, CITALLIOS maintient et poursuit sa stratégie de diversification des activités tout en maintenant son portefeuille actuel des opérations cœur de métier.

Certaines études, conduites pour les collectivités, devraient voir leur aboutissement en 2022 et pourront se transformer à terme en des opérations d'aménagement en concession ou hors concessions.

CITALLIOS examine plusieurs fonciers privés ou publics ayant vocation à émerger sur la base d'initiatives privées ou publiques, et reste vigilante sur les projets d'initiative publique qui sortiront.

## IV – Autres informations financières

### 1. Mention sur les délais de paiement

Le décret d'application n° 2017-350 du 20 mars 2017 a apporté des précisions sur les informations relatives aux délais de paiements.

Ce décret s'inscrit dans la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 et du décret d'application n°2008-1492 en date du 30 décembre 2008, codifiés aux articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce.

Le tableau présenté à suivre synthétise les informations suivantes :

- Pour les fournisseurs :

Le nombre et le montant des factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le **terme est échu** : ce montant est **ventilé par tranches de retard** et rapporté en pourcentage au montant total des achats de l'exercice.

Les retards de paiement des factures fournisseurs se justifient :

- . d'une part par des ajustements d'avancement opérationnel,
- . et d'autre part ; dans le cadre de mandats, par manque de trésorerie lié au retard de paiement des appels de fonds des collectivités.

- Pour les clients :

Le nombre et le montant des factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le **terme est échu** : ce montant est **ventilé par tranches de retard** et rapporté en pourcentage au montant total du chiffre d'affaires de l'exercice.

Les retards de paiement des factures clients se justifient essentiellement par les délais de paiement des collectivités : appels de fonds dans le cadre de mandats.

AUTRES MENTIONS FINANCIERES : DELAIS DE PAIEMENT

FACTURES RECUES ET EMISES NON REGLEES A LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ECHU												
	Article D.441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	48	9	4	6	201	220	75	13	1	2	229	245
Montant total des factures TTC concernées <i>(préciser : HT ou TTC)</i>	1 602 202	76 427	93 184	106 893	3 449 319	3 725 823	3 644 679	265 354	244	15 238	2 647 851	2 928 687
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	2,2%	0,1%	0,1%	0,1%	4,8%	5,2%						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice <i>(préciser : HT ou TTC)</i>							6,4%	0,5%	0,0%	0,0%	4,7%	5,2%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	délais de paiement contractuel et légal						délais de paiement contractuel et légal					

## 2. 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 2021 à 0 €.

## 3. Prêts interentreprises (art. L511-6 du Code monétaire et financier)

Aucun prêt n'a été consenti par la Société.

## 4. Mention sur évènements significatifs postérieurs à la clôture

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. A la date d'arrêté des comptes des états financiers au 31/12/2021, en tenant compte des mesures sanitaires mises en œuvre et annoncées par les autorités, la direction de CITALLIOS n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause, d'une part, la capacité de la société à poursuivre son exploitation, d'autre part, la valeur de ses actifs.

Les conséquences de la crise sanitaire sur la société ne sont cependant pas déterminables à date.

Conformément à la recommandation 2021-06 relative à l'arrêté des comptes 2021 de l'AMF, la direction de la société précise que les états financiers arrêtés au 31/12/2021 ne sont pas impactés par des décisions stratégiques et engagements pris relatifs aux risques climatiques. Aucun risque climatique susceptible d'impacter significativement la valeur comptable de ses actifs n'a été identifié sur cet exercice.

CITALLIOS n'a pas d'exposition directe en Ukraine ou en Russie.

Néanmoins, ces évènements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière ni son résultat.

## 5. Tableau du résultat des cinq derniers exercices

Le tableau du résultat des cinq derniers exercices figure en annexe 3 du présent rapport.

## 6. Les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture

Ce type d'opérations n'est pas pratiqué par CITALLIOS.

## **7. Exposition de l'entreprise aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie**

CITALLIOS n'est pas exposée aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie.

CITALLIOS est exposé au risque de prix ; ses marchés, conformément au code de la commande publique, incluent une clause de révision des prix. L'impact de ces révisions, tels que connu lors de l'arrêté des comptes, a été inclus dans l'estimation de la provision pour charges s'élevant à 31,5 M€ comptabilisée au 31/12/2021.

## **8. Utilisation des instruments financiers**

CITALLIOS place ses excédents de trésorerie sur des contrats de dépôts à terme sans risque financier.

## Annexe 1 - COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE 2021

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	Op propres (CPI & VEFA)	CUMULS
Vente d'immeubles construits		1 262 875,84 €	2 763 038,42 €	4 025 914,26 €
Vente Terrains & Droits à Construire		28 337 260,95 €		28 337 260,95 €
Vente au concédant		1,00 €		1,00 €
Loyers		104 888,87 €	36 378,48 €	141 267,35 €
Subventions		10 438 920,59 €		10 438 920,59 €
Participations		4 089 014,92 €		4 089 014,92 €
Ajustement Participations / Avis CNC		4 339 176,99 €		4 339 176,99 €
Autres Produits		840 119,86 €	13 099,05 €	853 218,91 €
Rémunérations Mandats	729 295,52 €			729 295,52 €
Rémunérations Prestations de Services	2 481 193,94 €			2 481 193,94 €
Rémunérations Etudes	1 215 406,48 €			1 215 406,48 €
Autres produits d'activités annexes				
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>4 425 895,94 €</b>	<b>49 412 259,02 €</b>	<b>2 812 515,95 €</b>	<b>56 650 670,91 €</b>
Frais de gestion CPI			214 293,00 €	214 293,00 €
Variation En Cours		-11 333 455,97 €	238 289,63 €	-11 095 166,34 €
<b>Production Stockée</b>		<b>-11 333 455,97 €</b>	<b>452 582,63 €</b>	<b>-10 880 873,34 €</b>
Reprise provision d'exploitation	403 686,72 €	34 047 421,37 €		34 451 108,09 €
Rémunérations concessions	3 983 742,44 €			3 983 742,44 €
Autres Transferts de Charges	71 115,67 €	31 548 592,59 €	4 950,00 €	31 624 658,26 €
<b>Reprise sur Amort &amp; Transfert de charges</b>	<b>4 458 544,83 €</b>	<b>65 596 013,96 €</b>	<b>4 950,00 €</b>	<b>70 059 508,79 €</b>
<b>Autres produits</b>	<b>32 737,19 €</b>			<b>32 737,19 €</b>
<b>TOTAL PRODUITS EXPLOITATION</b>	<b>8 917 177,96 €</b>	<b>103 674 817,01 €</b>	<b>3 270 048,58 €</b>	<b>115 862 043,55 €</b>
Autres Achats & charges externes	2 638 930,39 €	38 078 803,05 €	1 099 231,25 €	41 816 964,69 €
Impôts, Taxes, Versements Assimilés	333 779,96 €			333 779,96 €
Salaires & Traitements	5 204 855,03 €			5 204 855,03 €
Charges Sociales	2 425 332,79 €			2 425 332,79 €
Dotations aux Amortissements Immobilisations	266 579,28 €			266 579,28 €
Dotations aux Provisions pour Risques & Charges		31 548 592,59 €		31 548 592,59 €
Dotations aux dépréciations de créances				
Autres Charges	22 183,90 €	34 047 421,37 €		34 069 605,27 €
<b>TOTAL CHARGES EXPLOITATION</b>	<b>10 891 661,35 €</b>	<b>103 674 817,01 €</b>	<b>1 099 231,25 €</b>	<b>115 665 709,61 €</b>
	10 891 661,35 €			
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>-1 974 483,39 €</b>		<b>2 170 817,33 €</b>	<b>196 333,94 €</b>
<b>QP des pertes des OP en commun</b>	<b>-165 804,41 €</b>			<b>-165 804,41 €</b>
<b>QP des bénéfices des OP en commun</b>				
<b>QP de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>-165 804,41 €</b>			<b>-165 804,41 €</b>
Produits Financiers	1 114 692,08 €			1 114 692,08 €
Produits nets sur cession VMP & intérêts				
<b>Produits Financiers</b>	<b>1 114 692,08 €</b>			<b>1 114 692,08 €</b>
Intérêts Financiers	757 940,64 €			757 940,64 €
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>356 751,44 €</b>			<b>356 751,44 €</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-1 783 536,36 €</b>		<b>2 170 817,33 €</b>	<b>387 280,97 €</b>
Produits Exceptionnels	6 000,00 €			6 000,00 €
Charges exceptionnelles	38 782,00 €			38 782,00 €
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-32 782,00 €</b>			<b>-32 782,00 €</b>
INTERESSEMENT	88 624,72 €			88 624,72 €
IMPOTS SUR LES BENEFICES				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>10 037 870,04 €</b>	<b>103 674 817,01 €</b>	<b>3 270 048,58 €</b>	<b>116 982 735,63 €</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>11 765 563,68 €</b>	<b>103 674 817,01 €</b>	<b>1 099 231,25 €</b>	<b>116 539 611,94 €</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 904 943,08 €</b>		<b>2 170 817,33 €</b>	<b>265 874,25 €</b>

## Annexe 2 - BILAN PAR ACTIVITE 2021

POSTE	FUNCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	Op propres (CPI & VEFA)	CUMULS
Logiciels	2 402,06 €				2 402,06 €
Immobilisations en cours	49 998,00 €				49 998,00 €
Fonds commercial	2 084 154,00 €				2 084 154,00 €
<b>Concessions, brevets, Logiciels</b>	<b>2 136 554,06 €</b>				<b>2 136 554,06 €</b>
Installations Générales	455 676,24 €				455 676,24 €
Matériel Transport	6 863,01 €				6 863,01 €
Matériel Bureau	103 824,14 €				103 824,14 €
Mobilier	105 785,78 €				105 785,78 €
<b>Immo. Corporelles Valeurs Nettes</b>	<b>672 149,17 €</b>				<b>672 149,17 €</b>
Titres de participation	8 486 206,87 €				8 486 206,87 €
Titres immobilisés					
Dépôts Versés	154 702,47 €	20 374,07 €	1 201,27 €		176 277,81 €
Autres Immobilisations financières	8 640 909,34 €	20 374,07 €	1 201,27 €		8 662 484,68 €
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>11 449 612,57 €</b>	<b>20 374,07 €</b>	<b>1 201,27 €</b>		<b>11 471 187,91 €</b>
En Cours Production de Biens		35 139 948,93 €	44 809,07 €	22 563 177,59 €	57 747 935,59 €
Avances & Acomptes Fournisseurs	297,97 €	1 829 068,73 €	51 610,57 €	271 404,50 €	2 152 381,77 €
Clients	7 222 256,19 €	10 472 358,81 €	2 320 106,63 €	1 507 475,87 €	21 522 197,50 €
Comité d'entreprise					
Organismes Sociaux - Tickets restaurant	631,35 €				631,35 €
Organismes Sociaux - Produits à recevoir	3 190,39 €				3 190,39 €
Etat - Impôt sur les sociétés	54 430,00 €				54 430,00 €
Etat - Tva Déductible	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Etat - Crédit TVA	29 805,00 €	2 661 447,00 €		14 231,00 €	2 705 483,00 €
Tva sur factures non parvenues	58 927,05 €	72 621,01 €		299 589,50 €	431 137,56 €
Etat - Autres Produits à recevoir	76 530,70 €				76 530,70 €
Associés	51 941 039,25 €				51 941 039,25 €
Autres créances	3 652,04 €	11 498 457,79 €	292 466,47 €	754 940,82 €	12 549 517,12 €
Comptes de transit et attente					
Valeurs Mobilières de placement	12 207 147,56 €				12 207 147,56 €
Disponibilités	76 722 783,45 €				76 722 783,45 €
Trésorerie Opérations	-83 483 949,46 €	63 318 385,29 €	20 950 736,54 €	-785 172,37 €	0,00 €
Intérêts courus à recevoir					
Charges Constatées d'Avance	250 354,23 €	44 657 977,86 €			44 908 332,09 €
<b>Total Actif Circulant</b>	<b>65 087 095,72 €</b>	<b>169 650 265,42 €</b>	<b>23 659 729,28 €</b>	<b>24 625 647,01 €</b>	<b>283 022 737,43 €</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>76 536 708,29 €</b>	<b>169 670 639,49 €</b>	<b>23 680 930,55 €</b>	<b>24 625 647,01 €</b>	<b>294 493 925,34 €</b>
Capital social	24 280 352,00 €				24 280 352,00 €
Primes d'émission, de fusion	8 524 064,02 €				8 524 064,02 €
Réserve Légale	875 244,97 €				875 244,97 €
Réserves Diverses	4 956 414,15 €				4 956 414,15 €
Report à nouveau	-6 821 938,90 €				-6 821 938,90 €
Résultat de l'exercice	-1 904 943,08 €			2 170 817,33 €	265 874,25 €
Dont Frais de gestion Op propres	214 293,00 €			-214 293,00 €	
Provision pour Charges Prévisionnelles		31 548 593,34 €			31 548 593,34 €
Provision pour risques	2 160 187,31 €				2 160 187,31 €
Emprunts	40 112 180,19 €	10 329 510,83 €		15 344 860,73 €	65 786 551,75 €
Découverts bancaires					
Ligne de trésorerie					
Intérêts courus à payer					
Dépôts reçus Opérations		707 640,91 €		855 550,00 €	1 563 190,91 €
Avances collectivités		162 665,89 €			162 665,89 €
Avances diverses					
Fournisseurs	483 226,24 €	12 050 939,12 €	3 236 644,06 €	2 523 813,66 €	18 294 623,08 €
Fournisseurs Retenue de garantie	311,99 €	176 629,54 €	205 226,07 €		382 167,60 €
Fournisseurs Factures Non parvenues	358 600,57 €	435 804,21 €		1 791 146,51 €	2 585 551,29 €
Dettes Personnel	1 059 644,79 €				1 059 644,79 €
Organismes Sociaux	945 301,99 €				945 301,99 €
Etat Tva à payer	60 482,50 €	92 894,82 €		136 609,37 €	289 986,69 €
Etat - Tva Collectée	734 509,73 €	-728 314,87 €		165 865,25 €	172 060,11 €
Autres Impôts	138 989,57 €				138 989,57 €
Autres Dettes	277 787,25 €	93 159 778,37 €	20 219 060,42 €		113 656 626,04 €
Clients - Avances & Acomptes	42 000,00 €	21 734 497,33 €		956 110,00 €	22 732 607,33 €
Produits Constatés d'Avance	40 000,00 €			895 167,16 €	935 167,16 €
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>76 536 708,29 €</b>	<b>169 670 639,49 €</b>	<b>23 680 930,55 €</b>	<b>24 625 647,01 €</b>	<b>294 493 925,34 €</b>

**Annexe 3 - Tableau du résultat des cinq derniers exercices**

Montants en euros	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	15 175 220	15 175 220	24 280 352	24 280 352	15 175 220
Nombre d'actions ordinaires	892 660	892 660	1 428 256	1 428 256	892 660
<b>Opérations et résultats :</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)	79 761 432	46 458 219	96 008 771	176 317 241	56 651 822
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	115 596	524 913	-1 065 938	23 483 012,05	-1 959 083
Impôts sur les bénéfices	-76 015	-75 510	111 330	486 902	0
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-11 555	376 774	-6 044 593	-777 345	265 874
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	0	0	4	16	-1
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0	1	1	0	0
Dividende distribué					
<b>Personnel</b>					
Effectif salariés	94	85	80	74	74
Montant de la masse salariale	5 429 345	5 340 178	5 010 393	5 656 007	4 864 404
Montant des sommes versées en avantages sociaux	2 861 418	3 059 573	2 650 606	2 616 481	2 459 771

## **Rapport annuel de gestion SEM GENOPOLE**



Campus 1  
Bâtiment Genavenir 8  
Centre d'affaires  
5, rue Henri Desbruères  
91030 EVRY Cedex  
Tél. : 01 60 87 14 70  
Fax : 01 60 87 14 73  
contact@semgenopole.fr

# Rapport de gestion

## 2021

# 1. Arrêté des comptes annuels 2021

## 1.1. Rapport de gestion

Nous vous présentons le rapport de gestion pour l'exercice 2021, du 1er janvier au 31 décembre 2021, lequel correspond au 19ème exercice de la société.

### 1ère partie – VIE DE LA SOCIETE

#### 1. Actionariat et capital :

Le capital de la société s'élève depuis l'origine à 19 051 000 euros. Il est à ce jour totalement souscrit et versé.

#### SITUATION AU 31 DECEMBRE 2021 :

##### Actionariat

Actionnaires	Nom du représentant	%	Nombre d'actions	Montants du capital détenu (en €)
REGION IDF	Stéphane BEAUDET	48,010	914 600	9 146 000
DEPARTEMENT ESSONNE (91)	Laure DARCOS	10,668	203 233	2 032 330
CTE D'AGGLO GRAND PARIS SUD	Michel BISSON	24,538	467 467	4 674 670
<b>SS TOTALCOLLECTIVITES</b>		<b>83,213</b>	<b>1 585 300</b>	<b>15 853 000</b>
CDC	Romain TABAU	16,010	305 100	3 051 000
SOCIETE GENERALE	Frédéric BREUGNON	0,560	10 700	107 000
GROUPE ACCOR	Besma BOUMAZA	0,160	3 000	30 000
CCI ESSONNE	Didier DESNUS	0,040	900	9 000
ARBEY IMMOBILIER	Daniel ARBEY	0,005	98	980
Thierry MANDON	Thierry MANDON (PM)		1	10
Michel BERNARD	Michel BERNARD (PM)		1	10
<b>SS TOTAL PRIVES</b>		<b>16,787</b>	<b>319 800</b>	<b>3 198 000</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>100,000</b>	<b>1 905 100</b>	<b>19 051 000</b>

Valeur nominale de l'action : 10 €  
Règles de quorum :  
AGO : présents ou représentés ≥ 20% du capital (puis 0 %) ; majorité simple  
AGE : présents ou représentés ≥ 25% du capital (puis 20 %) ; majorité des 2/3

#### 2. Siège social :

Depuis le 2 mars 2006 le siège social de la société est établi au 5 rue Henri Desbruères 91030 Evry-Courcouronnes.

#### 3. Conseils d'administration :

Le Conseil d'administration s'est réuni 2 fois pendant l'exercice.

**Le Conseil d'administration du 13 avril 2021** a examiné la cession d'actions société ARBEY, le changement des membres de la Commission Marché, le renouvellement du contrat de MAD du Directeur Général, le plan d'affaires 2021-2025, les principes et modalités de l'augmentation de capital, les opérations en cours Bâtiment 17, le Pôle de vie) et a approuvé les comptes de l'exercice 2020 et révisé le budget 2021.

**Le Conseil d'administration du 8 novembre 2021** a accueilli de nouveaux administrateurs, il a examiné le changement du Président du Conseil d'administration, les nouveaux seuils du Guide des procédures d'achat, le changement du règlement intérieur du Conseil d'administration (séances par visio-conférence), le plan d'affaires avec les besoins de capitalisation, les décisions et les modalités de l'augmentation de capital ainsi que les conditions de participation de la Caisse des Dépôts, modification de l'objet social et des statuts, les

opérations en cours (bâtiment 17), la situation au 30/06/2021, l'atterrissage des comptes 2021 et le budget 2022.

**L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires a été réunie le 24 juin 2021** pour approuver les comptes de l'exercice 2020 et désigné le commissaire aux comptes FCN pour une nouvelle période de 6 exercices (2021-2026).

En conséquence la composition du Conseil d'administration s'est établie comme suit au 31 décembre 2021 :

#### Administrateurs et Censeurs

Collectivités	Noms	Durée du mandat	Nbre	Nbre par collect.	Début du mandat AGO	Fin du mandat AGO
<b>Administrateurs collectivités</b>						
Conseil Régional d'Ile de France (C.R.I.F.)	Grégoire de LASTEYRIE		1			
Conseil Régional d'Ile de France (C.R.I.F.)	Gérard HEBERT		1	4		
Conseil Régional d'Ile de France (C.R.I.F.)	Florence de PAMPELONNE		1			
Conseil Régional d'Ile de France (C.R.I.F.)	Jean-Marc GERMAIN		1			
Conseil Départemental de l'Essonne (CD91)	Laure DARCOS		1	1		
CTE D'AGGLO GRAND PARIS SUD	Stéphane BEAUDET		1	3		
CTE D'AGGLO GRAND PARIS SUD	Claire JUBIN		1			
CTE D'AGGLO GRAND PARIS SUD	Bruno PIRIOU		1			
<b>Administrateurs privés</b>						
Caisse des Dépôts et Consignations	Romain TABAU	6 ans	1	1	Ex 2017 06/2018	Ex 2023 06/2024
Michel BERNARD	Michel BERNARD	6 ans	1	1	Ex 2017 06/2018	Ex 2023 06/2024
<b>Total</b>			<b>10</b>	<b>10</b>		
<b>Censeurs</b>						
SCET	Romain LUCAZEAU	3 ans	1	1	24/06/2019	AG 2022
Université Evry Val-d'Essonne	Patrick CURMI	3 ans	1	1	24/06/2020	AG 2023
<b>Total</b>			<b>1</b>	<b>1</b>		

#### 4 – Rapport sur le gouvernement d'entreprise

##### a) Liste des mandats exercés au cours de l'exercice 2021

par les mandataires sociaux dans des sociétés autres que la SEM Genopole

ADMINISTRATEURS	NOM DE LA SOCIETE	NATURE DU MANDAT
Michel BERNARD	Néant	Néant
Grégoire DE LASTEYRIE Région Ile-de-France	SEM Paris Saclay Aménagement SPL Nord Essonne SPL WIPSE (Welcom In Paris Saclay Entreprises)	Administrateur / Président CA Administrateur / Président CA Administrateur
Gérard HEBERT Région Ile-de-France		
Florence DE PAMPELONNE	Néant	Néant

Région Ile de France		
Marianne DURANTON Région Ile-de-France	Néant	Néant
Jean-Marc GERMAIN Région Ile-de-France		
Stéphane BEAUDET C.Agglo. Grand Paris Sud	SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris	Administrateur
Claire JUBIN C.Agglo. Grand Paris Sud du 7.07 au 31.12.2020	Néant	Néant
Bruno PIRIOU C.Agglo. Grand Paris Sud du 13.10 au 31.12.2020		
Laure DARCOS Département de l'Essonne	Néant	Néant
Romain TABAU CDC	SEMARDEL	Administrateur
Fabrice TARATTE Directeur général	Néant	Néant

**b) Conventions intervenues, à l'exception des opérations courantes et conclues à des conditions normales de marché.**

**Avec la SCET GE (Groupement d'employeurs)**

Le conseil d'administration du 13 avril 2021 a autorisé la signature d'une convention de mise à disposition avec le groupement d'employeurs SCET GE. Ce contrat est conclu pour une durée de cinq ans à compter du 1er avril 2021, soit jusqu'au 31 mars 2026 et elle est renouvelable une fois pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 mars 2029.

**c) Poursuite des conventions art. 225-38 du code de commerce**

**Avec la SCET (Filiale de la CDC)**

La SEM GENOPOLE a signé avec la SCET le 30 septembre 2020 un contrat de prestations de services d'assistance générale et de gestion. Cette convention est conclue pour une durée de trois ans à compter du 1er janvier 2021, soit jusqu'au 31 décembre 2023 et il pourra être renouvelé pour 2 fois un an soit jusqu'au 31 décembre 2025.

**d) Tableau des délégations d'AG en cours**

L'assemblée générale n'a consentie aucune délégation

**e) Choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale**

La société a choisi de séparer les fonctions de Directeur général et de Président du Conseil d'administration.

**5. Organisation et fonctionnement généraux**

**BIOSUPPORT (Groupement d'employeurs)**

La SEM Genopole a adhéré depuis le début 2010 à l'association de groupement d'employeurs Biosupport.

Nous avons un Responsable Hygiène Sécurité et Environnement (HSE) pendant 4 jours / semaine en 2021, nous lui avons confié la mise en œuvre d'une cartographie des risques des activités des locataires et la rédaction des règlements intérieurs des plateformes mutualisées.

### **Fédération des EPL**

La SEM Genopole est adhérente depuis 2014 à la Fédération des Entreprises Publiques Locales (EPL), elle est membre du bureau, représentée par son censeur M. Romain LUCAZEAU (SCET).

### **GIP Genopole**

Par décision du Conseil d'administration du 30 septembre 2013, la SEM Genopole est membre du GIP Genopole depuis mars 2014, au moment du renouvellement de ses statuts. Le représentant est le Directeur Général et le suppléant le Président de la SEM Genopole.

### **Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE)**

La SEM Genopole a adhéré à l'observatoire en 2015.

### **Association des Immocuriens**

La SEM Genopole est membre de cette association qui regroupe les professionnels de l'immobilier d'île de France, elle organise 3 à 4 fois par an des visites d'immeubles ou d'aménagements emblématiques.

### **Association Essonne Développement**

La SEM Genopole est devenue membre de l'association Essonne Développement en décembre 2017, elle regroupe les acteurs du développement économique du Département de l'Essonne.

#### **a) Evènements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice**

Il n'y a pas eu d'évènements importants ou significatifs depuis la clôture de l'exercice.

#### **b) Dividendes**

Conformément à l'article n° 243 bis de la Loi du 12 juillet 1965, il est rappelé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices.

#### **c) Dépenses somptuaires et charges réintégrables fiscalement**

Aucune dépense somptuaire ou réintégrable fiscalement au titre de l'article 39.4 du C.G.I. n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

#### **d) Frais de recherche et de développement (Article L.2321-2 du Code du commerce)**

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

#### **e) Rémunération des dirigeants (Article L.225-102 du Code du commerce)**

Conformément aux dispositions de cet article nous vous rendons compte de la rémunération et des avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

Aucune rémunération et avantage n'ont été versés sur cet exercice.

#### **f) Augmentation de capital réservée aux salariés**

La loi 2019-744 du 19 juillet 2019 a supprimé l'obligation de soumettre périodiquement aux actionnaires réunis en assemblée générale extraordinaire un projet de résolution tendant à procéder à une augmentation du capital, réservée aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou à un plan

d'épargne de groupe, lorsque ce rapport faisait apparaître que les actions détenues collectivement par les salariés représentaient moins de 3 % du capital social.

## Evolution des résultats des cinq derniers exercices

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	19 051 000,00	19 051 000,00	19 051 000,00	19 051 000,00	19 051 000,00
Nombre d'actions ordinaires	1 905 100,00	1 905 100,00	1 905 100,00	1 905 100,00	1 905 100,00
<b>Opérations et résultats :</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)	5 285 015,62	5 960 214,10	6 221 996,64	6 802 533,98	6 815 284,14
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	3 392 029,56	1 873 653,52	1 592 375,13	3 345 739,19	2 952 598,06
Impôts sur les bénéfices	272 391,00	128 551,00	336 513,00	461 449,00	182 580,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	439 642,49	271 325,62	759 679,08	1 145 697,43	503 628,67
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	1,64	0,92	0,66	1,51	1,45
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,23	0,14	0,40	0,60	0,26
Dividende distribué					
<b>Personnel</b>					
Effectif salariés	5	4	6	8	10
Montant de la masse salariale	236 536,29	233 032,86	247 971,46	369 468,04	465 645,32
Montant des sommes versées en avantages sociaux	106 558,74	104 042,91	109 800,76	160 912,21	206 768,69

## 2<sup>ème</sup> partie – ACTIVITE OPERATIONNELLE AU COURS DE L'EXERCICE

Au cours de cet exercice, la SEM Genopole a enregistré une **baisse de son taux d'occupation (moyenne mensuelle) des locaux qui est passé de 86,3% en 2020 à 80,8% en 2021.**

### 1. Activité patrimoniale

#### 1.1. Immeubles et terrains

**Pôle de Vie** - La SEM Genopole a racheté à Biobiz les actifs immobiliers du lot 2 pour 4 750 K€ et le foncier à aménager pour 4 950 K€ de l'opération Pôle de Vie.

#### 1.2. Entretien du patrimoine et travaux immobiliers

Le Service Environnement de Travail a été renforcé par l'embauche en avril 2021 d'un Ingénieur méthode. La Direction du patrimoine immobilier a embauché un deuxième Coordinateur de travaux en octobre 2021.

### 1.3. Aménagement des laboratoires

La plateforme 830 du Bât 8 (3 000 m<sup>2</sup>) a été mise en exploitation au 1<sup>er</sup> juillet 2021 (prix de revient définitif 5,4 M€ HT). Le programme reprend le même modèle mutualisé que le bâtiment 7.

Fin avril 2021, nous avons terminé le programme d'aménagement (131 K€) de la plateforme 845 (lot 135) de 565 m<sup>2</sup> pour répondre au besoin de l'entreprise Enalees d'agrandir ses surfaces louées.

## 2. Activité commerciale

Sur le plan commercial l'année 2021 a connu une diminution des surfaces louées puisque la surface louée au 31 décembre 2021 était de 22 294 m<sup>2</sup> contre 24 915 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2020, soit un écart de -2 621 m<sup>2</sup> durant l'année par le départ principalement :

- Bât 8 – lot 150/155 GIP Genopole - 1 957 m<sup>2</sup>
- Bât 8 – lot 140 Yposkesi Bioprod - 1 264 m<sup>2</sup>
- Bât 6 – lot 100 GIP Genopole (animation) - 213 m<sup>2</sup>

En revanche des locataires ont pris à bail de nouvelles surfaces ou des surfaces supplémentaires durant l'exercice :

- Bât 8 – PTF 110 Pharming +175 m<sup>2</sup>
- Bât 8 – PTF 845 Enalees +308 m<sup>2</sup>
- Bât 8 – PTF 830 SEBIA +409 m<sup>2</sup>

## 3. Activité administrative et financière :

Sur le plan financier, l'année 2021 a mobilisé trois nouveaux emprunts pour un montant total de 7 100 K€ :

- La Banque Postale – Construction parking silo 3 300 K€
- La Banque Postale – Travaux aménagement parking 600 K€
- CE IDF – Acquisition actifs Pôle de vie 3 200 K€

### Rappel de l'obligation :

Au titre des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, le rapport de gestion des sociétés dont les comptes sont certifiés par un CAC devra mentionner pour les fournisseurs ainsi que les clients, le nombre et le montant total des factures reçues ou émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Elles sont rapportées au total des achats de l'exercice pour les factures reçues et au total des ventes pour les factures émises (C. com. art. L. 441-14 et D. 441-6).

Par dérogation, il est possible de présenter les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice. Dans ce cas, elles sont rapportées au nombre et au montant total des factures, respectivement reçues et émises dans l'année.

Alors que toutes les données devaient initialement être fournies hors taxe, un décret laisse le choix aux sociétés de publier ces éléments hors taxe ou toute taxe comprise à condition de le préciser dans le tableau.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu												
	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article L. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre cumulé de factures concernées	178,00					48,00	48					435
Montant cumulé des factures concernées TTC	197 165	0	0	555	272 956	273 512	39 981	0	371 417	140 370	0	511 788
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	5,37%	0,00%	0,00%	0,02%	7,44%	7,45%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année							0,51%	0,00%	4,78%	1,81%	0,00%	6,59%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : (préciser) Délais légaux : 30 jours à date de facture						Délais contractuels : (préciser) Délais légaux : 30 jours					

#### 4. Perspectives pour 2022 et au-delà :

L'activité locative de la société devrait connaître une augmentation des locations avec la commercialisation de la plateforme 830 (bât 8) et la signature du bail pour les 1 665 m<sup>2</sup> de bureaux de Pôle de vie.

La cession du volume 41 du foncier de Pôle de vie pour 2 300 K€ est prévue le 25/04/2022 au plus tard. L'acquéreur (Generim) a pour projet la construction d'un hôtel de 3 étoiles (6 800 m<sup>2</sup>). Nous avons également signé un contrat de promotion immobilière (CPI) avec Generim pour réaliser 80% des aménagements de la parcelle (voie périmétrique, réseaux, espaces verts, place centrale) pour 2 300 K€. La livraison de l'hôtel et des aménagements est prévue en 2024.

La livraison du parking de 366 places est maintenant prévue pour l'été 2022 et sa mise en exploitation à l'automne 2022.

Le projet du bâtiment 17 sur le Campus 5 (4 600 m<sup>2</sup> dont 1 100 m<sup>2</sup> revendus au GIP Genopole) est abandonné à la suite du changement des besoins du GIP Genopole et devrait être remplacé par le projet du bâtiment 11 B pour notre part.

L'intérêt et la stratégie immobilière nouvelle avec la libération de l'aile F du bâtiment 8 nous amènent à orienter le nouveau bâtiment 11 B (3 500 m<sup>2</sup>) vers le Campus 1 en conservant la participation de l'ANRU via la société de portage, prévue à l'origine dans le bâtiment 17.

### 3<sup>ème</sup> partie – RESULTATS COMPTABLES DE L'EXERCICE

#### Compte de résultat

Le résultat d'exploitation de l'exercice ressort à +1 064 K€ au lieu de +1 894 K€ en 2020. Cette diminution de 830 K€ s'explique par une hausse des charges d'exploitation (+900 K€ après retraitement des stocks sur le Pôle de vie et sans prise en charge de la provision Imagene) qui se décompose :

- dotations aux amortissements (296 K€),
- charges de structure (244 K€),
- coûts locatifs récupérables (213 K€),
- coûts locatifs non récupérables (150 K€)

Après la prise en compte du résultat financier (dont charges financières de 320 K€) et du résultat exceptionnel (dont charges exceptionnelles de 125 K€ principalement liées à l'abandon du projet de Bât 17), le résultat courant s'élève à 686 K€ en 2021, en baisse de -921 K€.

Le résultat financier reste stable à -299 K€ au lieu de -293 K€ en 2020.

Le résultat exceptionnel est de -79 K€ en 2021 au lieu de 6 K€ en 2020.

Après paiement d'un IS à 183 K€, nous enregistrons un bénéfice net de +504 K€ en 2021 au lieu d'un bénéfice de +1 146 K€ en 2020.

### ***Actif du bilan***

Les immobilisations nettes passent de 32 899 K€ en 2020 à 37 907 K€ en 2021 (+5 007 K€ soit +15%) en raison des investissements importants en 2021 : acquisition des actifs de Pôle de vie et activation des travaux d'aménagement de la plateforme 830 du bâtiment 8.

L'actif brut est maintenant de 63 993 K€ en 2021 après 19 années d'existence de la SEM Genopole, soit un investissement moyen annuel de 3 368 K€ versus 3 200 K€ (période de 2018 à 2020).

Le montant des immobilisations brutes (hors terrains qui ne s'amortissent pas) est de 56 229 K€ alors que les immobilisations nettes (hors terrains) s'élèvent à 30 143 K€, ce qui permet de constater que **les immobilisations nettes représentent 53,6% de la valeur brute après 19 années d'activité.**

La trésorerie disponible et la trésorerie placée baisse de 5 772 K€ en 2020 à 5 162 K€ en 2021 (-610 K€).

### ***Passif du bilan***

Les capitaux propres 22 337 K€ hors résultat net de l'exercice +504 K€ **ce dernier correspond à une rémunération de 2,3% des capitaux propres.**

Le poste emprunts et dettes augmente par la mobilisation d'emprunts nouveaux (7 100 K€) et du crédit vendeur relatif à l'acquisition du foncier de Pôle de vie (2 300 K€) neutralisée partiellement par le remboursement des prêts (-1 447 K€), puisqu'il passe de 14 349 K€ en 2020 à 22 302 K€ (+7 953 K€).

## **Rapport annuel de gestion Ile-de-France ENERGIES**



Cofinancé par le programme Énergie  
intelligente-Europe de l'Union européenne

# RAPPORT ANNUEL DE GESTION

## Exercice 2021

### Présenté par le Directoire



<b>PREMIERE PARTIE : LA VIE DE LA SOCIETE.....</b>	<b>3</b>
LE CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	3
LE COMITE TECHNIQUE .....	4
LES DIRIGEANTS .....	5
LES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	5
LE PERSONNEL DE LA SOCIETE.....	5
LE COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE (CSE).....	5
RESEAUX ET ASSOCIATIONS .....	6
ACTIVITE DE RENOVATION ENERGETIQUE .....	6
ENERGIES RENOUVELABLES .....	18
ACTIVITE DE TIERS FINANCEMENT .....	19
<b>TROISIEME PARTIE : PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE .....</b>	<b>21</b>
COMPTE DE RESULTAT .....	22
<b>QUATRIEME PARTIE : DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>23</b>
AUGMENTER LE VOLUME D'ACTIVITE.....	23
PLAIDOYER, RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT .....	25
COMMUNICATION .....	27



## PREMIERE PARTIE :

### LA VIE DE LA SOCIETE

#### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est à la clôture de l'exercice écoulé composé de dix-huit membres (11 pour la Région, actionnaire majoritaire, deux pour la Ville de Paris, un pour le Conseil Départemental du Val de Marne, un pour le Sipperec qui représente les actionnaires à participation réduite, deux pour la Caisse des Dépôts, un pour la Caisse d'Epargne Ile-de-France)

Suite aux élections départementales et régionales, des changements ont été opérés au sein du conseil.

#### **Pour le conseil régional,**

Sophie Deschiens, Jean Philippe Dugoin-Clément, François Kalfon, Annie Lahmer, Sandrine Lamiré-Burtin, Jean-Luc Santini, Roselyne Sarkissian ont quitté le conseil de surveillance. Leur ont succédé en vertu de la délibération du conseil régional CR 2021-034 du 21 juillet 2021 :

- M. Vincent BEDU, conseiller régional, Maire de Santeny
- M. Jean-Roger DAVIN, conseiller régional, Maire de Croissy sur Seine
- M. Jean-Luc DUMESNIL, conseiller régional, conseiller d'arrondissement de Paris 17 ème
- Mme Huguette FOUCHÉ, conseillère régionale, Maire adjointe de Montesson
- M. Jean-Marc GERMAIN, conseiller régional
- M. Stephen HERVÉ, conseiller régional, Maire de Bondy
- M. Laurent MORIN, conseiller régional, conseiller municipal de Mantes La Ville

#### Restent membres du conseil de surveillance

- M. Benjamin CHKROUN, conseiller régional, Maire adjoint d'Enghien Les Bains, Président du Conseil de Surveillance
- M. Gilles BATTAIL, conseiller régional, Maire de Dammarie Les lys
- Mme Carine MARTINI-PEMEZEC, conseillère régionale
- M. Didier MIGNOT, conseiller régional, conseiller municipal au Blanc Mesnil



Sont également membres du conseil de surveillance :

#### **Pour la Ville de Paris**

- M. Antoine Guillou, vice-président du conseil de surveillance, Maire-Adjoint de Paris
- Mme Aminata Niakaté, conseillère de Paris

#### **Pour le conseil départemental du Val de Marne,**

- Par délibération du 19 juillet 2021 de la commission permanente du conseil départemental, Mme Sabine Patoux, présidente déléguée chargée de la transition énergétique, auprès du président du conseil départemental succède à Christian Métairie au sein du conseil de surveillance.

#### **Pour la Caisse des Dépôts et Consignations, Banque des Territoires**

- Mme Laurence Dehan
- Mr Fabien Ducasse

#### **Pour la Caisse d'Epargne Ile-de-France**

- Mme Szczepanski

En outre, le Conseil de Surveillance accueille en 2020 cinq censeurs :

- Monsieur Sébastien MAES pour la Région Ile-de-France,
- Monsieur Etienne Gonon Pelletier pour la Ville de Paris,
- Madame Marion Lettry pour le SIPPAREC,
- Monsieur Ivan CHETAÏLLE pour la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni les 16 avril et 1<sup>er</sup> décembre.

### **LE COMITE TECHNIQUE**

Le Comité technique, en charge de donner des avis et d'éclairer le Conseil de Surveillance et le Directoire est composé de 8 membres en 2021 :

- pour la Région Ile-de-France :
  - M. Angelo ZAGALOLO, Président du Comité technique, Directeur du Logement, de l'Action foncière et du Renouvellement urbain
  - Mme Clotilde CARRON, chef du Service Air, Energie, Bruit.
- pour la Ville de Paris :
  - M. Etienne Gonon Pelletier, Chef du bureau Espace public et Environnement
- pour le Conseil Départemental du Val-de-Marne :
  - M. Quentin HOFFER, Chef de projet précarité énergétique.



- pour la Caisse des Dépôts et Consignations :
  - o M. Ivan CHETAILLE, rattaché au Département Infrastructures d'Intérêt général de la Direction du Développement Territorial et du Réseau
  - o M. Sébastien ILLOUZ, responsable d'investissement efficacité énergétique
- pour la Caisse d'Épargne Ile-de-France :
  - o M. Serge TISSERANT, Direction Marketing & Développement BDR, Pôle Innovation & Environnement.
- pour le SIPPAREC :
  - o Mme Marion Lettry, Directrice Enr

Le Comité technique s'est réuni à 4 reprises en 2021, les 14 janvier, 8 février, 3 mars, 1<sup>er</sup> octobre. Ont été abordés les sujets de tiers financement (validation des tirages auprès de la BEI notamment), l'activité et les comptes de la société.

### LES DIRIGEANTS

Le Conseil de surveillance est présidé par Monsieur Benjamin CHKROUN, représentant la Région Ile-de-France.

Le Directoire est composé depuis 2017 de :

- Christophe DUJARDIN en qualité de Président du Directoire
- Raphaël CLAUSTRE en qualité de Directeur général

Il a été reconduit pour trois ans lors du conseil de surveillance du 5 juillet 2019.

### LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Cabinet MAZARS a vu sa mission de Commissariat aux comptes renouvelée par l'Assemblée générale du 5 juillet 2019 pour six ans.

### LE PERSONNEL DE LA SOCIETE

Au 31/12/2021, l'effectif d'Ile-de-France Énergies se composait de deux mandataires sociaux, membres du Directoire, et de quatorze salariés en Contrats à Durée Indéterminée (trois responsables de pôles, quatre chefs de projets, deux architectes, deux ingénieures thermiciennes, une chargée de financement, une responsable administrative et financière, une chargée de communication et du développement commercial). Une chargée de mission en CDD pilote le projet RECIF.

Il n'existe pas d'actionnariat salarié.

### LE COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE (CSE)

Le Comité social et économique est composé du Directoire et des membres du personnel élus. Le Directoire et le CSE se réunissent une fois par mois. Un accord d'entreprise portant notamment sur le temps de travail a été signé.



## RESEAUX ET ASSOCIATIONS

Île-de-France Energies est adhérente aux associations suivantes :

- Fédération des EPL : cotisation 2021 de 1920 €
- Agence Parisienne du Climat : cotisation 2021 de 500 €
- Association des Responsables de Copropriétés ARC : cotisation 2021 de 700 €
- CLER : cotisation 2021 de 300 €. Le CLER, Réseau pour la transition énergétique, est une association agréée de protection de l'environnement créée en 1984, qui a pour objectif de promouvoir les énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie. Aujourd'hui, le CLER fédère un réseau de près de 200 structures professionnelles réparties sur l'ensemble du territoire.
- Association des Fonds régions de transition énergétique : cotisation de 1500 € en 2021.
- Île-de-France Energies est également adhérent du GIP Maximilien, qui porte son espace numérique de marché public pour une cotisation annuelle de 1 236 € en 2021.

## ACTIVITE DE RENOVATION ENERGETIQUE

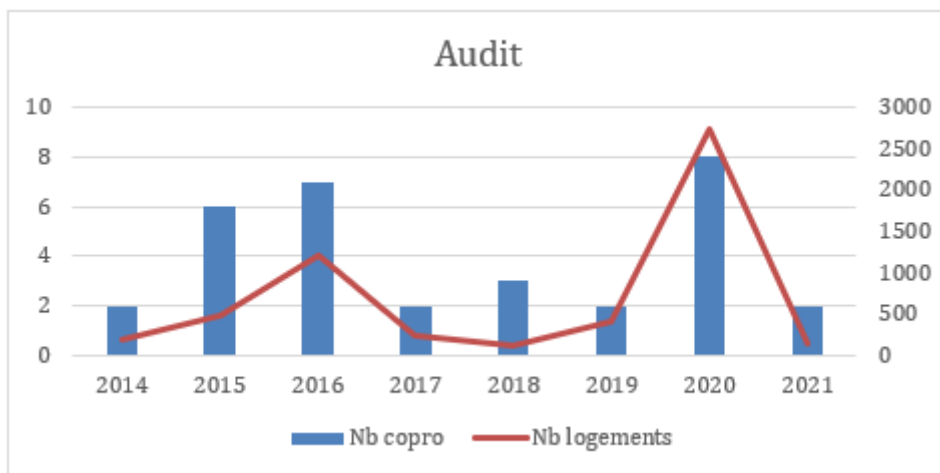
Les informations ci-dessous décrivent le nombre de nouveaux contrats par an en nombre de copropriétés et en nombre de logements. Une même copropriété peut donc figurer plusieurs fois dans les comptages puisqu'elles signent couramment plusieurs contrats (audit, conception, exécution par exemple).

### Audits et diagnostics

L'audit est généralement une porte d'entrée permettant de sensibiliser les copropriétaires et destiné à les conduire vers une mission de maîtrise d'œuvre de conception. Dynamisée par l'obligation pour les copropriétés de réaliser un audit avant le 1er janvier 2017, cette activité s'est nettement ralentie en 2017 – 2019.

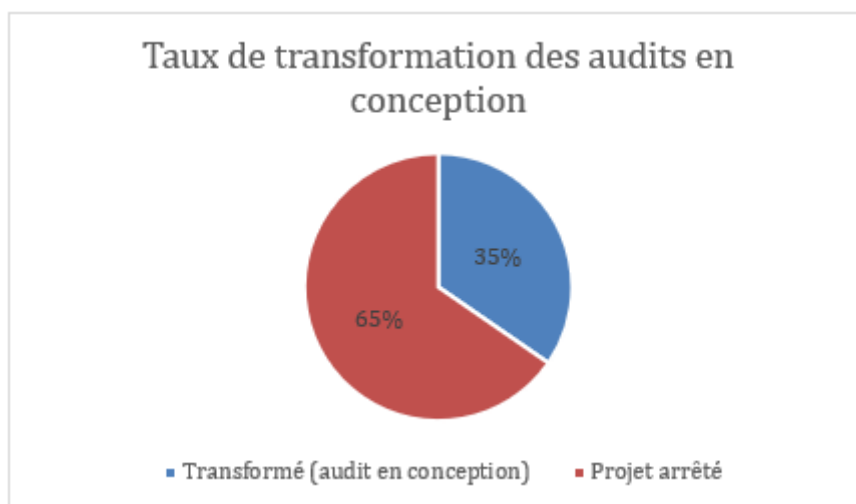
Ce ralentissement a eu tendance à tarir le flux de copropriétés entrant en conception. Un travail de prospection a donc été mené pour trouver des copropriétés souhaitant réaliser un audit. Un document proche de l'audit dans son contenu a été créé par la loi ALUR, le Diagnostic Technique Global (DTG). Sans être obligatoire, il est encouragé par les pouvoirs publics.





Audits		
	Nb copro	Nb logements
<b>2014</b>	2	204
<b>2015</b>	6	478
<b>2016</b>	7	1202
<b>2017</b>	2	255
<b>2018</b>	3	127
<b>2019</b>	2	411
<b>2020</b>	8	2742
<b>2021</b>	1	140

Parmi les 30 audits terminés, 9 ont conduit à des missions de conception assurées totalement ou partiellement par Ile de France Energies. 4 sont en attente de décision et les autres ont décidé, à ce jour, de ne pas poursuivre leur démarche vers un projet de rénovation. Le taux de transformation des audits est donc de 35%, contre 5 % en moyenne pour les acteurs de marché classiques.



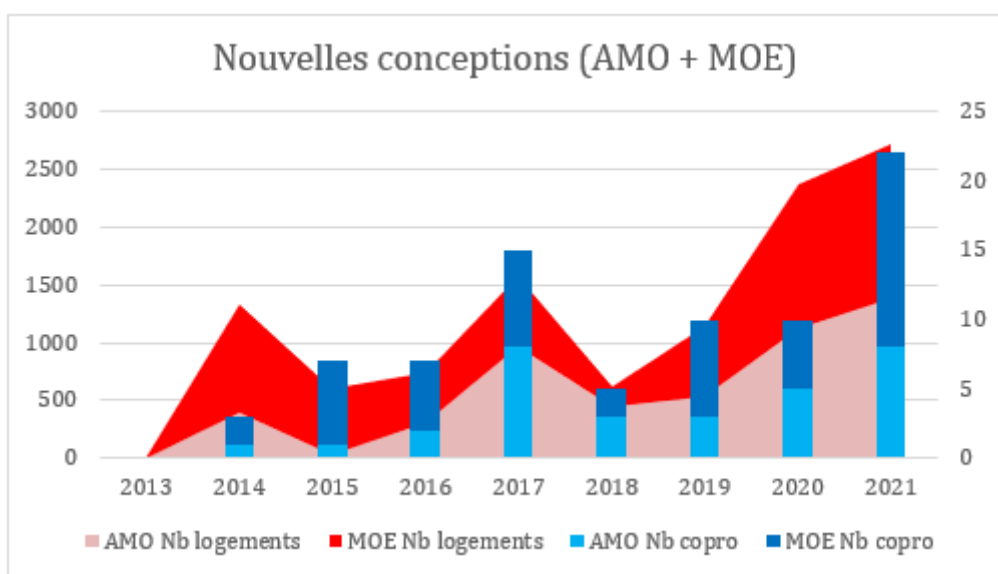
## Phase de conception

La conception est l'étape centrale pour conduire les copropriétés de l'idée du projet au vote des travaux en assemblée générale. Sur cette étape, Île-de-France Energies intervient soit en tant que maître d'œuvre (MOE) de conception assurant toutes les prestations nécessaires, soit en tant qu'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) apportant un appui technique, social et financier en complément d'un maître d'œuvre.

Les missions de conception confiées à Île-de-France Energies peuvent provenir :

- du portefeuille des clients en audit / DTG
- directement en phase de conception, le souhait de la copropriété de réaliser des travaux étant fort ; dans ce cas de figure l'étape audit, non indispensable, a été écartée.
- l'audit a été réalisé par une autre société.

Après une baisse en 2018 liée notamment à la réduction du nombre d'audits réalisés à partir de 2017, de fortes actions commerciales destinées à trouver de nouveaux clients ont été menées. Elles ont permis une hausse importante et continue du nombre de conceptions à partir de 2019.



Conceptions (MOE / AMO)		
	Nb copro	Nb logements
<b>2014</b>	3	1330
<b>2015</b>	7	607
<b>2016</b>	7	743
<b>2017</b>	15	1564
<b>2018</b>	5	618
<b>2019</b>	10	1140
<b>2020</b>	10	2364
<b>2021</b>	22	2722



En 2021, le nombre de copropriétés nous ayant confié une mission de conception est exceptionnellement haut avec 22 copropriétés représentant 2722 logements. Ceci représente un doublement par rapport aux années précédentes (7 à 15 copropriétés pour 600 à 1300 logements) si l'on excepte 2020 qui a compté deux copropriétés de taille exceptionnelle de 850 logements. Le volume d'affaires enregistré en 2021 est très supérieur à celui escompté dans le plan d'affaires : 12 copropriétés comptant 1 200 logements entrant en phase de conception.

Le positionnement de la société en qualité d'AMO trouve sa place, en complément du modèle « tout intégré ». Il permet en particulier d'intervenir lorsque la copropriété découvre la nécessité de bénéficier d'un AMO après avoir entamé sa maîtrise d'œuvre ou lorsqu'elle choisit de séparer les deux fonctions, en particulier si le projet est très complexe. On constate d'ailleurs que les copropriétés pour lesquelles Ile de France Energies intervient en AMO sont, en moyenne, deux fois plus importantes en nombre de logements (230 logements) que celles pour lesquelles nous assurons des missions de maîtrises d'œuvre.

Ce volume d'affaires pour 2021 est très satisfaisant. Il est la conséquence des actions commerciales menées et de la renommée construite par Ile-de-France Energies. L'activité a également été dynamisée par le lancement des subventions du dispositif MaPrimeRenov' Copropriétés. Elle a également peut-être été légèrement augmentée par un certain nombre de copropriétés attendues en 2020 ayant reporté leurs assemblées générales en 2021. Une moyenne 2020 – 2021 gommerait cet effet et montre des résultats positifs également : 16 copropriétés / 1500 logements.

Enfin, bien que très satisfaisante, cette situation n'est pas sans poser des difficultés de plan de charge de l'équipe d'Ile-de-France Energies. La quantité de travail associée à une opération est importante dès le début de la conception, mais la part la plus élevée du chiffre d'affaires arrive lors de l'étape suivante, en phase chantier (18 mois après le début de la mission de conception) et à la réception des travaux avec les montants des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) dont Ile-de-France Energies perçoit une partie (en moyenne 30 mois après le début de la mission) puis avec les intérêts liés au prêt que nous proposons aux copropriétaires.

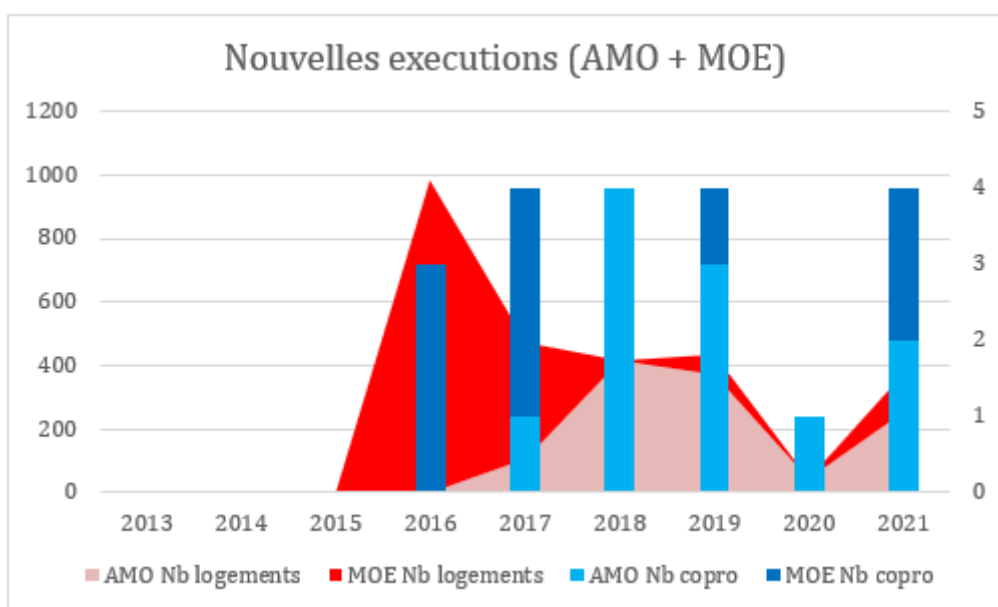
Il convient par ailleurs de progresser sur le taux de transformation des affaires de conception en exécution : 44 missions en phase de conception ont été terminées et ont conduit à 26 phases de travaux (4 sont en attente), soit un taux de transformation de 59%, contre 66 % prévu au plan d'affaires.



## Phase d'exécution (travaux)

La phase d'exécution est l'aboutissement des étapes précédentes. Nous considérons qu'elle commence lors de l'assemblée générale de vote des travaux qui décide, outre la décision de réaliser des travaux, de nous confier :

- la maîtrise d'œuvre d'exécution sur les opérations dont nous avons, très majoritairement, assurée en interne la maîtrise d'œuvre de conception
- une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage
- la valorisation des CEE
- un prêt avance d'aides
- un prêt collectif à adhésions individuelles à taux 0% pour les travaux d'efficacité énergétique
- un prêt collectif à adhésions individuelles à taux de marché pour les travaux complémentaires



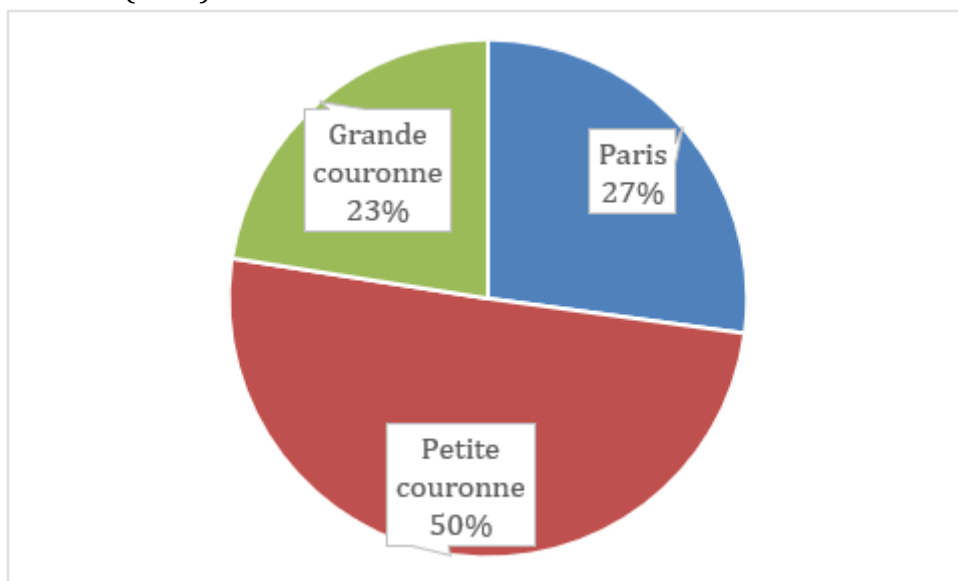
exécution (MOE / AMO)		
	Nb copro	Nb logements
<b>2014</b>	0	0
<b>2015</b>	0	0
<b>2016</b>	3	983
<b>2017</b>	4	471
<b>2018</b>	4	413
<b>2019</b>	4	433
<b>2020</b>	1	41
<b>2021</b>	4	370

Les restrictions liées à la crise sanitaire ainsi que le manque de nouvelles affaires en conception constaté en 2018 ont conduit à une mauvaise année pour les exécutions en 2020 et début 2021. Les votes de travaux ont repris fin 2021 : 370 logements sont concernés. Ce volet de l'activité reste encore insuffisant et devrait se développer en 2022 et surtout en 2023.

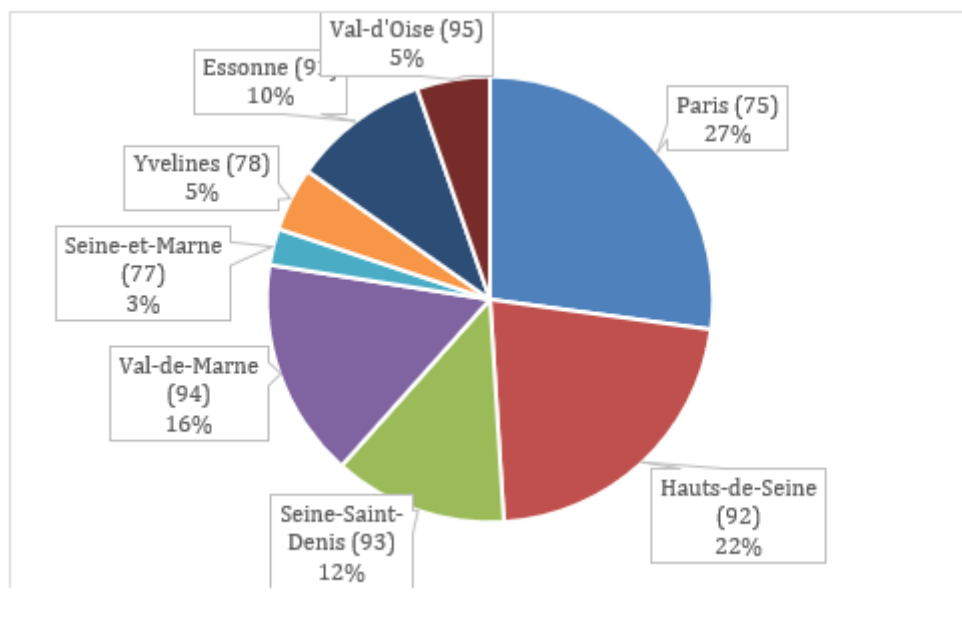


## Répartition géographique

Notre activité est assez bien répartie sur les zones petite couronne (50%), Paris (27%) et grande couronne (23%).



A l'échelle départementale, la ville de Paris et les Hauts-de-Seine représentent une part importante. Le Val-de-Marne, qui représentait autrefois près d'un quart de l'activité est désormais en retrait. Paris a, à l'inverse, repris une place importante.



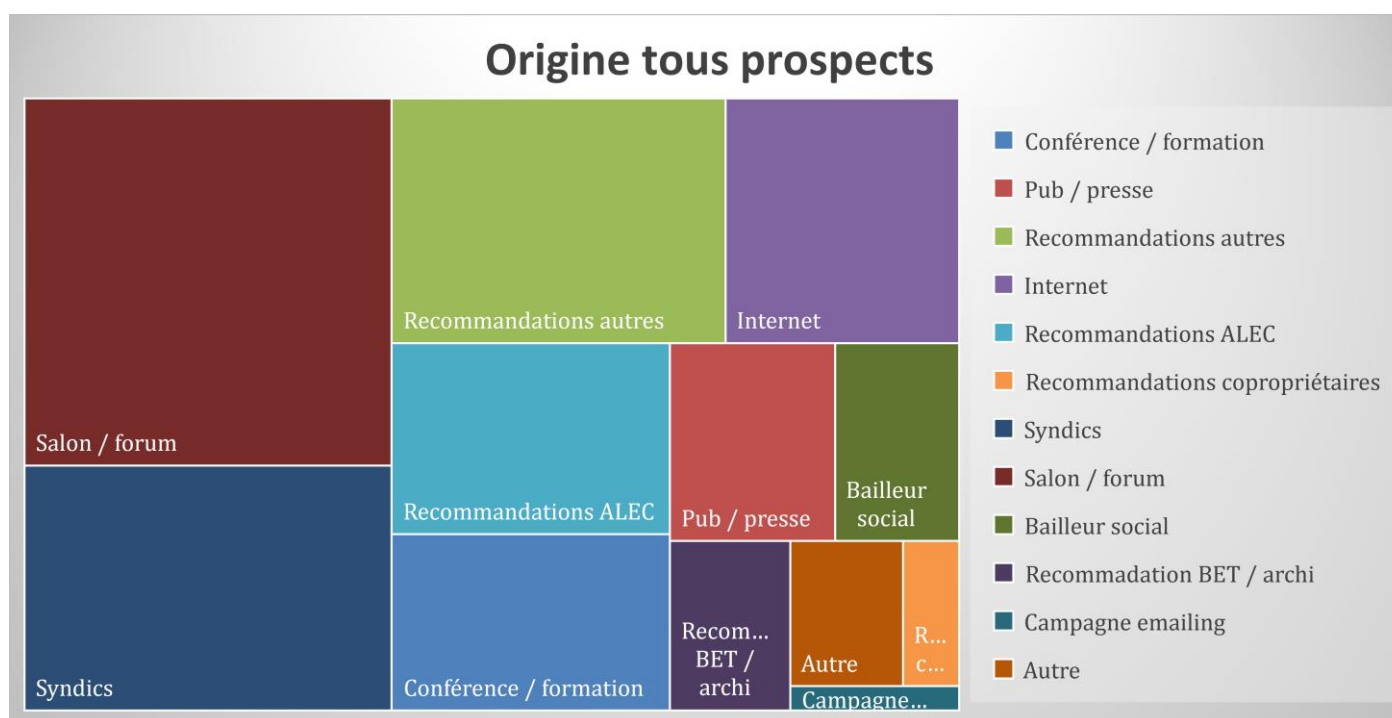
### Origine des prospects

Un travail d'analyse de l'origine des prospects (copropriétés à qui nous envoyons une offre) est systématiquement mené. Il permet d'identifier à la fois les canaux d'apport de prospects et d'analyser ceux qui ont effectivement donné lieu à un contrat.

Il en ressort que **les recommandations sont la meilleure source** ; elles apportent une petite moitié des prospects et des contrats. Parmi ces recommandations, les sollicitations par des partenaires (architectes, bureaux d'études), ainsi que celles des syndicats sont les plus importantes. Les ALEC en particulier apportent 9% des prospects analysés (13 sur 139), la majorité d'entre elles ne nous en ayant jamais mis en relation avec une copropriété.

Les événements (salons, forum, conférences, formations) apportent une part importante des prospects (33 %).

Enfin les médias et en particulier notre site internet contribuent également à nous apporter des prospects (16%).



## Portefeuille d'opérations

La liste des 54 opérations en cours est la suivante :

Type de prestation	Nom copropriété	Commune	Début de mission	Nb logements
Audits et diagnostics	SDC LA GUERINIERE 2 Allée de l'Orge	Morsang-sur-Orge	08/02/2022	140
	Résidence le Renouveau Paris 18e	Paris	15/12/2021	71
	SDC 5-11 rue Beccaria	Paris	10/05/2021	65
Maitrise d'Œuvre Conception	SDC 83 boulevard du Maréchal Joffre	Bourg-la-Reine	22/03/2022	40
	SDC Résidence Bellevue Chaville	Chaville	31/01/2022	18
	Résidence Bellevue Melun	Melun	26/10/2021	44
	La Fontaine - Antony	Antony	06/04/2021	856
	SDC 167 Chevaleret	PARIS	04/05/2021	10
	SDC 80 Victor Hugo - Maisons Alfort	Maisons Alfort	14/12/2021	139
	SDC le Saule Fleuri - L'île Saint Denis	L'île Saint-Denis	20/05/2021	78
	SDC l'Ermitage Montreuil	Montreuil	13/12/2021	58
	Résidence Ozonville 1 - n°1-3-5-7	Athis-Mons	03/12/2021	54
	SDC Villa Sucy Champigny	Champigny/marne	20/05/2021	59
	SDC du 2 square Adanson - Paris 5e	Paris	30/06/2021	84
	SDC Résidence le Bancel Melun	MELUN	15/06/2021	65
	SDC Villebois Mareuil Rosny	Rosny-sous-Bois	25/06/2021	87
	SDC LES PARADIS MEULAN	Meulan	01/12/2020	844
	SDC DOUDEAUVILLE	Paris	16/12/2020	90
	SDC Allée du Parc - Evry	Evry	18/12/2020	55
	SDC Les LILAS VIII	Les Lilas	15/06/2021	130
	SDC Domont Marlières	Domont	10/05/2021	183
	SDC Sergent Bauchat	Paris	13/12/2021	123
	SDC Résidence du Menil Asnières	ASNIERES	29/06/2021	54
	Résidence Andrézieux	Paris	01/10/2021	197
	Résidence Saint André - THIAIS	THIAIS	27/05/2021	155
	SDC 167 Chevaleret	PARIS	21/03/2019	10
	SDC Hemet Aubervilliers	Aubervilliers	12/12/2019	98
	SDC Ancien Haras	FRESNES	31/01/2022	76
	SDC 50 56 rue de Charonne Paris	PARIS	30/09/2021	110
	Résidence Germinal Pierrefitte	Pierrefitte sur seine	16/12/2021	101
Résidence Ozonville 1 - n°1-3-5-7	Athis-Mons	03/12/2021	54	
Domaine de Saint Leu bat C1 C2	Saint Leu la Foret	24/06/2021	94	
SDC Antoine & Cléopâtre	Paris	15/04/2021	336	
Domaine de Saint Leu bat A	Saint Leu la Foret	15/02/2021	52	
SDC Le France Puteaux	Puteaux	07/09/2021	590	
La Fontaine – Antony	Antony	19/03/2021	856	
Tour Fugue	Paris	08/01/2020	198	
SDC 37 RUE ST FARGEAU - PARIS 20	Paris	25/01/2022	176	
SDC Résidence du Hameau	Paris	23/08/2018	247	
SDC Ariston rue de Thionville	Paris	05/02/2020	105	
Maitrise d'Oeuvre Execution	SDC RESIDENCE LA PASSERELLE	BRY / MARNE	07/10/2021	48
	SDC Résidence Péreire	St Germain en Laye	12/12/2019	60
	SDC Decaen Paris 12	Paris	05/10/2021	68



AMO Exécution				
	SDC Parvis du Breuil Antony T4	Antony	29/05/2019	110
	SDC RESIDENCE LA PASSERELLE - BRY SUR MARNE	BRY SUR MARNE	07/10/2021	48
	SDC Decaen Paris 12	Paris	05/10/2021	68
	SDC Résidence La Forêt - Draveil	DRAVEIL	15/02/2022	77
	SDC 16 rue d'Arcueil Montrouge	Montrouge	15/12/2021	89
	SDC 11 rue des roses	PARIS	02/11/2020	41
	SDC Résidence Cotentin Paris	Paris	16/12/2019	169
	SDC Parvis du Breuil Antony Tour T5	Antony	29/05/2019	94
	SDC Résidence Les Rosiers Vitry	Vitry-Sur-Seine	05/11/2021	165
	SDC Pinel Paris	Paris	18/10/2018	118
	SDC Villa Blanche Nanterre	Nanterre	28/06/2018	33

Cela représente 54 copropriétés actives comptant au total 7 814 logements dont :

- 3 sont en phase d'audit (276 logements)
- 37 sont en phase de conception (6526 logements)
- 14 sont en phase d'exécution (1188 logements)

### Travaux générés

Depuis sa création, l'activité d'Île-de-France Energies a permis le vote de travaux de **26 copropriétés comptant 3 500 logements** pour un investissement total d'environ 68 millions d'euros.

Île-de-France Energies a ainsi rénové près de 200 000 m<sup>2</sup> de surface habitable à basse consommation : en moyenne, les économies d'énergie sont de 44% et les baisses d'émissions de gaz à effet de serre sont de 54%. La majorité des opérations (56 %) atteignent le niveau BBC rénovation.

Type de prestation	Nom	Commune	Nb logements	Economies d'énergie primaire (%)	Montant des travaux
MOE exe	Decaen Paris 12	Paris	68	63	2 641 900 €
	RESIDENCE LA PASSERELLE	BRY SUR MARNE	48	38	1 400 000 €
	Résidence Péreire	St Germain en Laye	60	35	1 837 192 €
AMO	Vouillé Brancion Paris	Paris 15	133	55	3 381 262 €
	Résidence du Parc d'Ardenay	Palaiseau	395	36	10 023 000 €
	Beccaria Paris 12	Paris	68	62	1 422 232 €
	Parvis du Breuil Antony T4	Antony	110	58	2 696 184 €
	RESIDENCE LA PASSERELLE	BRY SUR MARNE	48	38	1 400 000 €
	Decaen Paris 12	Paris	68	63	2 641 900 €
	Résidence La Forêt - Draveil	DRAVEIL	77	49	1 425 600 €
	16 rue d'Arcueil Montrouge	Montrouge	89	41	1 914 000 €
	11 rue des roses	PARIS	41	56	816 836 €
	Résidence Cotentin Paris	Paris	169	26	2 748 000 €
	Parvis du Breuil Antony Tour T5	Antony	94	62	2 296 676 €
	Résidence Les Rosiers Vitry	Vitry-Sur-Seine	165	0	3 485 078 €
	Pinel Paris	Paris	118	54	5 295 697 €
	Villa Blanche Nanterre	Nanterre	33	53	890 000 €
	Les Moulins SAINT-DENIS	Saint-Denis	199	22	3 240 373 €



	Résidence du Parc MEAUX	MEAUX	63	0	
	Le Lutèce 83 Aristide Briand	Montrouge	108	52	3 000 000 €
	Le Clos La Garenne bât F456	Fresnes	128	27	2 250 000 €
	SDC Le Clos la Garenne Bât E	Fresnes	88	32	1 650 000 €
	SDC La Vénerie	Rambouillet	147	47	3 352 515 €
	SDC Résidence du Parc	Soisy-sous-Montmorency	48	53	1 423 007 €
	SDC Lançon Paris 13	Paris 13	31	56	1 083 500 €

## Travaux à venir

Parmi les 14 votes de travaux possibles en 2021, 3 ont effectivement eu lieu. Les autres ont été reportés sur 2022 pour 6 d'entre eux, suspendus pour problème technique (3) ou traitement des impayés (2).

Ci-dessous figure la liste des 16 votes potentiels pour 2022. Leur total représente 47 M€ de travaux et 1 679 logements. Chaque opération est qualifiée par une « Tendance » en % indiquant notre confiance dans le vote des travaux par la copropriété.

Type de prestation	Nom du Compte	Ville de livraison	Nb logements	Tendance	Montant des travaux
MOE	le Saule Fleuri	L'Île Saint-Denis	78	70%	1 950 000 €
	Villa Sucy Champigny	Champigny sur Marne	59	70%	1 475 000 €
	Résidence le Bancel	MELUN	65	70%	1 625 000 €
	Villebois Mareuil Rosny	Rosny-sous-Bois	87	90%	2 175 000 €
	Allée du Parc - Evry	Evry	55	60%	1 375 000 €
	Les LILAS VIII	Les Lilas	130	50%	3 250 000 €
	Résidence du Menil	ASNIERES	54	70%	1 350 000 €
	Résidence Andrézieux	Paris	197	60%	4 925 000 €
	République Romainville	Romainville	50	30%	1 250 000 €
	Hemet Aubervilliers	Aubervilliers	98	20%	2 300 000 €
AMO	Residence Domaine bat A	Saint Leu la Foret	52	70%	1 300 000 €
	Residence Domaine bat C1 C2	Saint Leu la Foret	94	70%	1 952 000 €
	50 56 rue de Charonne Paris	PARIS	110	50%	2 750 000 €
	Ariston rue de Thionville	Paris	105	70%	2 200 000 €
	Tour Fugue	Paris	198	80%	10 565 150 €
	Résidence du Hameau	Paris	247	40%	6 175 000 €



## Portefeuille de prospects

**En limitant les prospects aux nouvelles copropriétés auxquelles une offre a été envoyée, on en compte 29 soit 4 695 logements. Ce volume est plus bas que fin 2021 d'un tiers, mais reste très élevé. Chacun des prospects est qualifié par une « Tendance » en %.**

Type de prestation	Nom copropriété	Nb logements	Commune	Tendance	Montant IdFE	Syndic
Audit architectural et énergétique	RESIDENCE ROOSEVELT	62	SCEAUX	60%	€ 12 155	CABINET PERROTTE
	Résidence Isabelle - 8 avenue Berlioz	232	SEVRAN	40%	€ 2 850	Bellavita Maison Alfort
	Les Gémeaux	317	Fresnes	20%	€ 30 000	
Maîtrise d'Oeuvre Conception	Résidence Pascal	60		20%	€ 43 550	FONCIA Colbert
	Résidence Le Petit Bontemps	210		30%	€ 45 500	
	La peupleraie Fresnes	126	Fresnes	30%	€ 46 800	
	rue Lavergne		Asnières	30%	€ 127 400	
	Claire Maison	112	Montreuil	30%	€ 63 700	
	Les Myosotis		Brie Comte Robert	30%	€ 84 500	
	Le Clos La Garenne bâtiment D	268	Fresnes	30%	€ 89 700	
	Résidence 85 rue Gabriel Péri	85	Argenteuil	30%	€ 47 450	
	35 rue du Réveillon Brunoy	72	Brunoy	40%	€ 34 450	ABP Syndic
	34 rue Nicolaï Paris 12	23	Paris 12	60%	€ 24 050	
	rue des Iris	70	Antony	30%	€ 24 050	
	Square du Village	132	Sannois	40%	€ 34 450	
	1-11 Rue d'Alesia	59	Bobigny	50%	€ 36 400	
	Foncia Lacombe		Montmory	40%	€ 50 050	
	Résidence 93-181 avenue de la Libération	60	Le Mée sur Seine		€ 32 760	Foncia Melun 1001 VIES HABITAT
	Domont Marlières	183	Domont	50%	€ 38 250	
	Résidence 219-303 avenue de la Libération	63	Le Mée sur Seine	50%	€ 39 750	Foncia Melun Immo de France Viry-Chatillon
	Résidence du Château 12 ALLEE DE L ORANGERIE	370	ABLON SUR SEINE	60%	€ 81 750	Loiselet & Daigremont
	44 rue Diderot	122	Vincennes	60%	€ 54 000	DREUX GESTION
	3 à 13 rue de la convention	90	Les Lilas	40%	€ 49 125	Foncia Chadefaux Lecoq
Le Clos du Moulin	200	BAGNOLET	50%	€ 58 100	Degueldre Gestion immobilière	
AMO conception	2 allée des boutons d'or	150	Neuilly Plaisance	50%	€ 9 900	Nexity IGH
	Résidence Les Poissons	299	Courbevoie	50%	€ 39 650	Foncière LE-LIEVRE (Sydcic)
	Residence Vaillant Ferry	209	Bagnolet	50%	€ 18 750	Foncia Belcourt
	Point du Jour Boulogne	1089	BOU-LOGNE-BIL-LAN COURT	60%	€ 80 250	
	Morsang 5 rue Paul Eluard	32	MORSANG-SUR-ORGE	70%	€ 4 875	A2C Immo



## Faits marquants

L'activité d'Île-de-France Energies est tirée à la hausse par une activité qui a fortement décollé en particulier en 2021.

Il en résulte :

- **Un portefeuille de copropriétés en cours très important**
- **Un portefeuille de prospects assez important**
- **Un portefeuille de copropriétés en phase travaux encore faible qui devrait décoller légèrement en 2022 et surtout en 2023.**
- **Une sur-représentation de la phase « conception » par rapport à la phase « exécution » dans le portefeuille d'activité (respectivement 6500 et 1200 logements)**

La mise en place de **MaPrimeRenov' copropriétés** au 1<sup>er</sup> janvier 2021 a contribué à l'accélération de l'activité. Ce dispositif, lancé dans le cadre du plan de relance, n'est toutefois prévu que jusqu'au 31 décembre 2022 mais il pourrait être prolongé.

La mise en place en 2020 d'un **coup de pouce Certificats d'Economie d'Energie (CEE) « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif »** tend à encourager à la rénovation globale. Cette activité a toutefois été compliquée par :

- Un cours des CEE très bas depuis plusieurs mois
- Une baisse par les pouvoirs publics de 15% du volume des CEE générés
- Des contrôles et audits assez lourds associés à ce dispositif

Seuls les opérateurs ayant signé une charte sont autorisés à distribuer ce coup de pouce. Au 1<sup>er</sup> octobre 2020, Île-de-France Energies était la seule société habilitée. Elle a depuis été rejointe par une dizaine d'autres.

La **possibilité de distribuer l'EcoPTZ (Eco prêt à taux zéro)** par Île-de-France Energies est déterminante dans la mise en œuvre de nos rénovations. Elle a été prolongée par la loi de finances 2022 jusqu'au 31/12/23.

**Hausse des taux BEI** : avec la reprise économique et le retour de l'inflation, les taux de refinancement auprès de la BEI sont en forte hausse. Cette instabilité des cours est complexe à gérer car les taux proposés aux copropriétaires sont arrêtés à l'assemblée générale de vote des travaux, alors que le taux de refinancement n'est arrêté qu'au tirage des fonds BEI par Île-de-France Energies, 8 à 12 mois plus tard.



## ENERGIES RENOUVELABLES

Île-de-France Energies est impliquée dans plusieurs projets à trois niveaux :

- Projet en développement
- Projet en construction (investissement réalisé)
- Projet en exploitation (investissement réalisé)

Le tableau ci-dessous liste les principaux projets :

<b>Nom</b>	<b>Collectivité</b>	<b>Description</b>
<i>Bimétha (méthanisation) Investissement réalisé</i>	Dammarie-les-Lys (77)	Projet territorial innovant de méthanisation, forte implication des collectivités (SDESM, CA Melun, Dammarie-les-Lys...). Investissement déjà réalisé par IDF Energies (11% du capital) Mise en service prévue en 2023
<i>Equimeth (Méthanisation) Investissement réalisé, en exploitation</i>	Moret-Loing-Orvanne (77)	Projet territorial de méthanisation porté par Cap Vert Energies. Projet à forte composante agricole, situé à Moret-Loing-et-Orvanne (77). Ancrage territorial. Sous l'impulsion d'Île-de-France Energies, il est prévu un financement participatif. Participation d'IdF Energies à environ 15 % des fonds propres. Mise en service mi-2021.
<i>Les Gabot (Solaire) Investissement réalisé, en exploitation</i>	Annet-sur-Marne (77)	Plus grand projet EnR d'IDF avec mise en service rapide. La participation d'Île-de-France Energies, aux côtés de ses partenaires (SDESM Energies, SIPENR, Energies partagée) permettra l'obtention du bonus participatif. Participation à hauteur de 11 % des fonds propres. Installation en exploitation depuis mi-2020
<i>Grappagri (PV sur hangars agricoles)</i>	Tout IdF	Soutenu par la région IdF dans le cadre de son plan solaire, le projet consiste à proposer à des agriculteurs de les équiper en hangars PV de 100 kWc. Le projet est mené avec SDESM Energies, SIPENR, Energie Partagée et Irisolaris.
<i>Solaire sur site pollué</i>	77	Un industriel nous propose de travailler ensemble à l'installation d'un important parc solaire sur site pollué en faisant d'une pierre deux coups : dépollution et production solaire.
<i>Ombrières de parking</i>	Tout IdF	Le projet consiste à équiper des parkings de collectivités en ombrières photovoltaïques. Le projet est mené avec SDESM Energies, SIPENR, Energie Partagée.
<i>Géothermie (Réseau de</i>	Rueil-Malmaison (92)	Engie prépare des forages géothermiques à Rueil-Malmaison. La collectivité souhaite être actionnaire



<i>chaleur)</i>		de la société de projet et souhaiterait qu'Île-de-France Energies puisse participer aussi.
<i>Entre Juine-et-Renarde</i>	Entre Juine et Renarde (91)	Projet porté par la municipalité en financement participatif en partenariat avec Energies Partagé, SDESM Energies et SIPENR. Il s'agit d'apporter une ingénierie de confiance à la collectivité.

L'activité énergies renouvelables est en sommeil en attendant la création d'un outil dédié.

### ACTIVITE DE TIERS FINANCEMENT

En 2021, afin de prêter à deux copropriétés situées à Saint Germain en Laye et à Paris dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement, nous avons emprunté à 15 ans auprès de la Banque européenne d'Investissement un montant de 1 109 000 euros à un taux de 0,64 %

Le détail de ces 2 prêts est le suivant :

- **Rue du Cotentin Paris 15<sup>ème</sup> (169 logements)**
  - Prêt classique à 15 ans au taux nominal de 1,15% (TAEG 1,66%)
  - 36 souscripteurs pour 38 lots. 21 % des logements participent à l'emprunt
  - Montant total des souscriptions : 503 977,55 euros
  - Montants empruntés par souscripteurs : de 5 679 à 22 986 euros. Moyenne à 13 000 euros
  - Les souscripteurs empruntent en moyenne 91 % du montant de leurs travaux. 25 d'entre eux ont emprunté 100% de leur quote-part.
  - Un seul souscripteur a demandé un montant supérieur au seuil de 21 500 euros nécessitant un scoring individuel. Son scoring s'est avéré « vert », sans difficulté.
- **Saint germain en Laye (60 logements)**
  - Prêt classique à 15 ans au taux nominal de 1,15% (TAEG 1,68%)
  - 26 souscripteurs pour 60 lots : 43% des logements participent à l'emprunt
  - Montant total des souscriptions : 604 505,43 euros
  - Montants empruntés par souscripteurs : de 7 000€ à 59 427,38 euros. Moyenne à 23 241 euros
  - Les souscripteurs empruntent en moyenne 80 % du montant de leurs travaux.
  - 5 d'entre eux ont emprunté 100% de leur quote-part.



- 4 souscripteurs ont demandé un montant supérieur au seuil de 21 500 euros nécessitant un scoring individuel favorable au prêt.

Nous avons également effectué un tirage à 5 ans de 500 000 euros avec différé d'amortissement de 3 ans (taux de 0,283 %) destiné à assurer le préfinancement des aides individuelles de copropriétaires modestes (frais de dossier de 400 euros par copropriétaire emprunteur) :

- 307 478 euros pour une copropriété à Antony
- 155 572 euros pour une Copropriété à Rambouillet
- 30 389 euros pour une Copropriété à Saint Germain

Nom copropriété	Commune	Nb logements	Type de prêt	Montant du prêt	Durée (ans)	Nb participants	Score copro
Résidence Péreire	St Germain en Laye	60	Avance d'aides individuelles	30 389 €	5	5	
La Vénérie	Rambouillet	147	Avance d'aides individuelles	155 572 €	5	19	
Parvis du Breuil T4	Antony	110	Avance d'aides individuelles	307 478 €	5	34	
Résidence Cotentin	Paris	169	Prêt collectif à adhésion individuelle	503 977 €	15	38	73
Résidence Péreire	St Germain en Laye	60	Prêt collectif à adhésion individuelle	604 505 €	15	28	72



## TROISIEME PARTIE :

### PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Pour la première fois depuis la création de la société, les produits d'exploitation dépassent le million d'euros. Le chiffre d'affaires « rénovation énergétique » est inférieur à ce qui était envisagé lors de la préparation du budget (876 000 € vs 1 040 000 €) essentiellement du fait du retard pris dans les études de conception de certains programmes de travaux (lenteur dans la prise de décisions de conseils syndicaux, travaux considérés non prioritaires par un bailleur social copropriétaire majoritaire d'une importante copropriété, impayés rendant difficile l'accès au prêt...) ou d'études non votées par une assemblée générale de copropriété alors que nous pensions que ce vote aurait lieu. Ces retards, qui occasionnent des honoraires non perçus en 2021, sont en partie compensés par les honoraires de la catégorie « nouvelles affaires 2021 » qui comprend les opérations non budgétées lors de la préparation du budget car nous n'en avons pas connaissance ou parce que le chiffre d'affaires attaché à certaines paraissait trop incertain pour être pris en compte. Cette catégorie « nouvelles affaires » estimée à 150 000 € lors de la préparation budgétaire présente fin 2021 un montant nettement plus élevé : 286 000 €.

La ligne RECIF correspond comme en 2020 au financement du projet par les Certificats d'Economie d'Energie. Après déduction du salaire de la cheffe de projet (inclut dans la masse salariale), la marge dégagée sur le projet par Ile-de-France Energies est de 84 600 euros (frais généraux imputés sur le projet et part des salaires correspondant au temps de travail des collaborateurs d'Ile-de-France Energies collaborant ponctuellement au projet)

Les charges « achats et fournitures » et « charges externes » sont inférieures au budget : 303 000 € vs 355 000. Les charges de personnel sont supérieures au budget essentiellement du fait d'augmentation des salaires et de l'attribution de primes liées au développement de l'activité aux fins de motivation et de fidélisation des collaborateurs.

Les produits financiers sont supérieurs au budget (110 000€ vs 79 745 €) ; ils sont composés des Comptes courant d'associés dans deux projets d'énergies renouvelables dont nous sommes actionnaires et du placement de nos fonds propres sur des comptes à terme.

Le résultat de l'exercice est de - 397 558 € pour une prévision lors de l'élaboration budgétaire à - 210 730 €.



## COMPTES DE RESULTAT

POSTES	ARRETE 2020	BUDGET 2021	ARRETE 2021
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (hors subventions)</b>	<b>554 595 €</b>	<b>1 193 364 €</b>	<b>1 049 267 €</b>
<b>Rénovation Energétique</b>	<b>438 596 €</b>	<b>1 040 764 €</b>	<b>876 045 €</b>
Audit	68 633 €	22 268 €	32 715 €
MOE Conception	147 318 €	522 645 €	216 388 €
MOE Exécution	45 175 €	154 742 €	146 994 €
Valorisation NET CEE copropriété	177 259 €	152 095 €	151 080 €
AMO	20 805 €	39 015 €	41 940 €
Extourne OD 2018	- 20 594 €	- €	- €
Nouvelles affaires 2021		150 000 €	286 929 €
<b>Frais de dossier de Préfinancement ANAH</b>	<b>4 626 €</b>	<b>2 800 €</b>	<b>- €</b>
<b>Produits des activités annexes</b>			<b>4 542 €</b>
<b>MARGE TIERS FINANCEMENT</b>	<b>- €</b>	<b>5 800 €</b>	<b>2 712 €</b>
<b>RECIF</b>	<b>111 373 €</b>	<b>144 000 €</b>	<b>168 680 €</b>
<b>Subventions</b>	<b>13 579 €</b>	<b>26 000 €</b>	<b>37 352 €</b>
ORFEE	5 000 €	20 000 €	21 705 €
ProRetro	1 700 €	6 000 €	1 309 €
ESCO convention de recherche		- €	2 378 €
Autres produits et transfert de charge d'exploitation	6 879 €	- €	11 961 €
<b>TOTAL PRODUITS EXPLOITATION</b>	<b>568 174 €</b>	<b>1 219 364 €</b>	<b>1 086 620 €</b>
<b>ACHATS &amp; FOURNITURES</b>	<b>174 934 €</b>	<b>188 475 €</b>	<b>200 776 €</b>
Loyer et Charges locatives	55 780 €		59 067 €
Mutualisation des charges (Facturation GIP)	29 615 €	92 000 €	30 907 €
Téléphonie Mobile Free	2 441 €	2 300 €	3 291 €
Fournitures et mobilier de bureau	3 375 €	2 500 €	6 363 €
Affranchissement	1 323 €	3 000 €	2 018 €
Assurance	45 171 €	40 000 €	46 818 €
Frais d'adhésion/Cotisation professionnelle/Qualification OPQIBI	5 367 €	9 000 €	6 369 €
Informatique (Location & Maintenance)	18 398 €	30 075 €	31 230 €
Missions / Réceptions	7 215 €	6 000 €	6 547 €
Frais d'actes et autres frais de gestion Frais bancaires	2 144 €	2 500 €	2 536 €
Séminaire colloque	- €	- €	1 096 €
SGFGAS	2 000 €	- €	2 442 €
ACPR	1 000 €	- €	1 000 €
Abonnement et consultation Fichier FICP Carte POBI	1 106 €	1 100 €	1 092 €
<b>CHARGES EXTERNES</b>	<b>84 866 €</b>	<b>167 215 €</b>	<b>102 201 €</b>
Honoraires Comptable / CAC	34 211 €	37 040 €	37 072 €
Honoraires Contrôle interne Tiers financement	- €	16 000 €	3 000 €
Honoraires de recrutement	18 800 €	10 000 €	3 800 €
Honoraires Avocats	4 756 €	5 000 €	5 015 €
Honoraires paramétrage et développement outils turnkey	- €	2 000 €	- €
Coursiers	- €	- €	198 €
Communication marketing	7 354 €	22 175 €	8 198 €
Sous-traitance et missions expert	19 745 €	75 000 €	44 918 €
<b>CHARGE DE PERSONNEL</b>	<b>990 928 €</b>	<b>1 139 635 €</b>	<b>1 259 407 €</b>
Salaires & Charges	989 075 €	1 138 735 €	1 256 647 €
Médecine du travail	1 853 €	900 €	2 200 €
Frais de formation	- €	- €	560 €
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>25 625 €</b>	<b>4 000 €</b>	<b>23 564 €</b>
Immobilisations	4 289 €	4 000 €	23 564 €
Provision dépréciation des créances	7 315 €	- €	- €
Redevances pour brevets, licences	13 119 €	- €	- €
Charges diverses gestion courante	903 €	- €	- €
<b>Impôts &amp; Taxes</b>	<b>16 913 €</b>	<b>8 100 €</b>	<b>7 446 €</b>
<b>TOTAL CHARGES EXPLOITATION</b>	<b>1 293 267 €</b>	<b>1 507 425 €</b>	<b>1 593 394 €</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>- 725 093 €</b>	<b>- 288 060 €</b>	<b>- 506 774 €</b>
Produits financiers	31 750 €	28 270 €	66 247 €
Intérêts sur prêt TF	- €	- €	9 478 €
Intérêts sur CAT	- €	- €	55 568 €
Autres produits	- €	- €	1 201 €
CCA Equipmeth	38 995 €	49 060 €	50 331 €
CCA Les Gabots			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>70 745 €</b>	<b>77 330 €</b>	<b>116 578 €</b>
Charges financières			6 766 €
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			<b>6 766 €</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>70 745 €</b>	<b>77 330 €</b>	<b>109 812 €</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts</b>	<b>- 654 348 €</b>	<b>- 210 730 €</b>	<b>- 396 962 €</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 467 €	- €	596 €
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 6 467 €</b>	<b>- €</b>	<b>596 €</b>
<b>Total des produits</b>	<b>638 919 €</b>	<b>1 296 694 €</b>	<b>1 203 198 €</b>
<b>Total des charges</b>	<b>1 299 735 €</b>	<b>1 507 425 €</b>	<b>1 600 756 €</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>- 660 815 €</b>	<b>- 210 730 €</b>	<b>- 397 558 €</b>



## QUATRIEME PARTIE : DEVELOPPEMENT

### AUGMENTER LE VOLUME D'ACTIVITE

#### **Le Programme RECIF**

L'année 2021 a été marquée par le passage du programme « RECIF » au programme « RECIF+ ».

#### **RECIF saison 1**

Ile-de-France Energies s'est vu attribuer par le Ministère de la Transition Ecologique en 2018 un premier programme financé par les Certificats d'Economie d'Energie pour la rénovation énergétique des copropriétés pour les années 2019-2020, sur 4 régions : Ile-de-France, Hauts-de-France, Nouvelle-Aquitaine et Grand Est. Le budget s'élevait à 2 845 000 €. Ce programme a été mené en étroite collaboration avec des partenaires :

- Le département énergie climat (AREC) de l'Institut Paris Région pour le déploiement en Ile-de-France
- La société de tiers financement (STF) Oktave pour le déploiement en Grand Est
- La STF Hauts-de-France Pass Rénovation pour le déploiement en Hauts-de-France
- La STF ARTEE pour le déploiement en Nouvelle-Aquitaine (hors Bordeaux Métropole)
- Bordeaux Métropole Energies pour le déploiement sur la Métropole de Bordeaux
- L'ASDER pour le pilotage du MOOC Réno Copro

Ce projet s'est achevé en juin 2021 avec un bilan plus qu'à la hauteur, malgré les contraintes sanitaires qui ont freiné le développement du programme :

- 1 420 GWh économisés soit 271 737 tonnes de CO2 économisées
- 49 collectivités bénéficiaires du programme
- 91 territoires analysés (dont 65 en Ile-de-France)
- 317 275 logements touchés, notamment par des courriers boîtés dans 4 360 copropriétés et 1 365 courriers envoyés aux syndicats
- 159 événements organisés ayant réuni plus de 4000 participants
- 306 copropriétés ont lancé une dynamique de rénovation, soit 20 567 logements, suite aux actions RECIF



## Des outils ont été créés, largement diffusés et ont vocation à perdurer :

[Le Mooc Réno Copro](#), formation en ligne et gratuite pour former à la rénovation énergétique des copropriétés, qui a déjà réuni plus de 7400 inscrits lors de 3 premières sessions.

[Une cartographie interactive sur l'Île de France](#) et des monographies territoriales (7 en Ile-de-France, 5 en Hauts-de-France, 21 en Nouvelle Aquitaine) comme par exemple pour [Paris Saclay](#).

Des guides : [Tout savoir sur la rénovation énergétique des copropriétés](#) ou le [Guide à l'usage des copropriétaires des syndicats et des conseils syndicaux pour le vote des travaux](#).

Des mini-brochures destinées aux [copropriétaires](#), [aux collectivités](#) et aux [syndics](#)

[Des fiches de copropriétés rénovées](#) et [des vidéos témoignages](#).

Des vidéos pédagogiques [sur l'isolation, la ventilation et modes de chauffage](#) et [l'amiante](#)

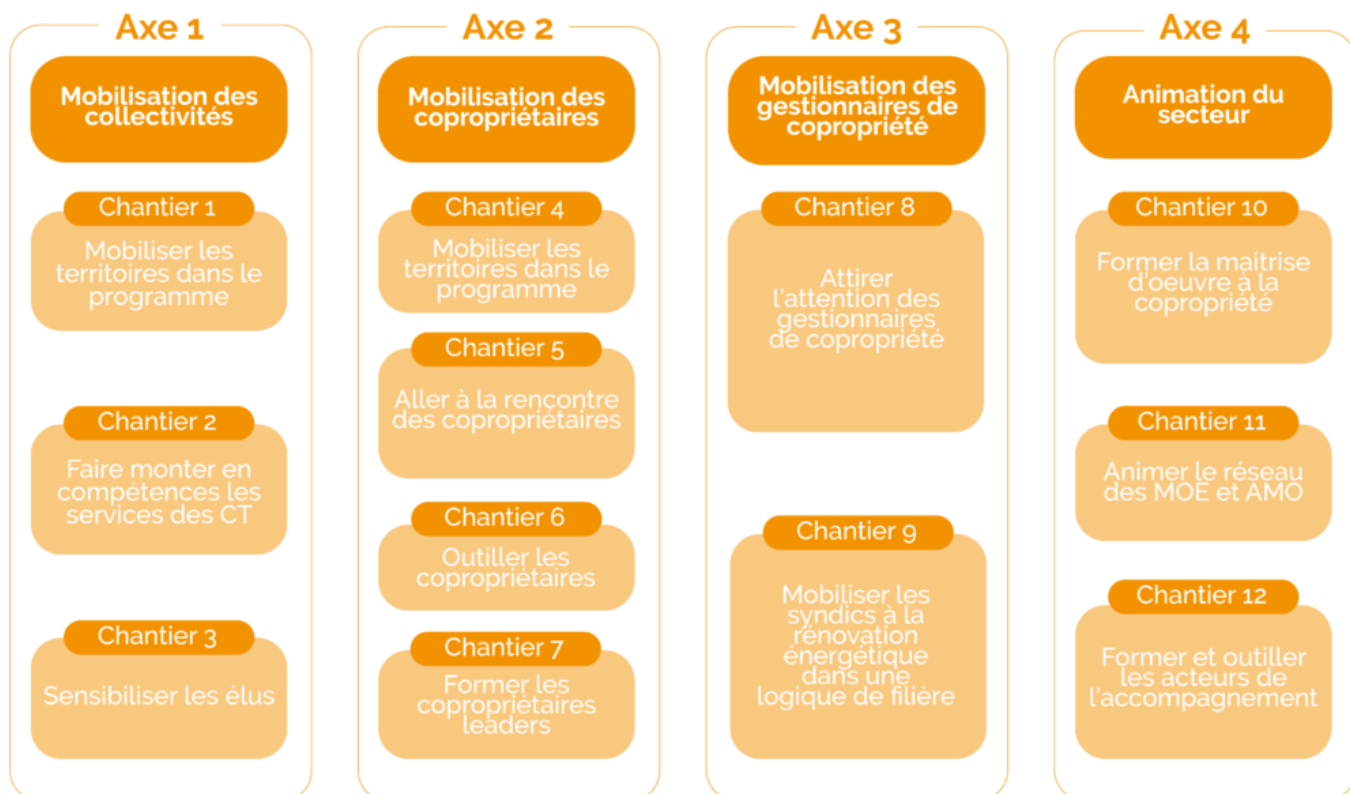
Des événements, à l'instar du [Trophée des communes pour la rénovation énergétique](#)

## RECIF saison 2

Compte tenu du succès du premier programme RECIF, Ile-de-France Energies s'est vu attribuer par le Ministère de la Transition Ecologique un nouveau programme CEE : RECIF+ plus ambitieux, doté d'un budget de 13.7 millions d'euros pour la période 2021-2023.

La philosophie reste la même que pour RECIF 1ère saison : il s'agit de mobiliser territoire par territoire tous les acteurs impliqués dans la rénovation énergétique des copropriétés. Avec un élargissement de la cible d'un point de vue territorial (sur l'ensemble du territoire français et non plus seulement sur 4 régions) mais également des copropriétés visées (à partir de 10 logements, et non plus comme auparavant plus de 50 lots).

## RECIF+, c'est 4 axes de mobilisation :



### Les principaux objectifs du programme sont :

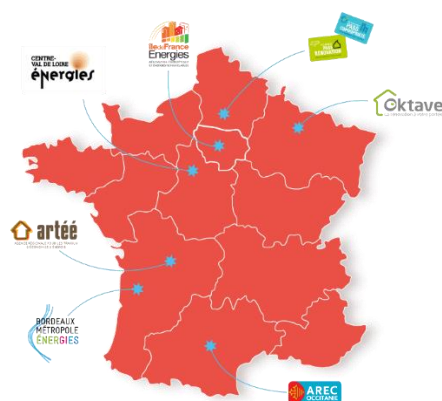
- Mobiliser 60 collectivités territoriales et leurs opérateurs associés
- Former et sensibiliser les agents et les élus des collectivités
- Toucher 15 000 copropriétés et 1125 000 logements par courriers boîtés
- Organiser 360 évènements de sensibilisation
- Proposer 500 journées de formation aux gestionnaires de copropriétés
- Former 2 500 personnes grâce au [Mooc Réno Copro](#)
- Organiser et animer le secteur de la rénovation énergétique des copropriétés : assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, bureaux d'études, architectes, etc.

L'objectif est ainsi de proposer des programmes d'actions clés en mains aux collectivités territoriales et des formations aux acteurs cibles. L'idée est de pérenniser les outils mis en place via le programme « RECIF », actif entre 2019 et 2021, et de prendre en charge la création de guides, de formations, d'ateliers et de kits de communication qui permettront d'agir localement sur la rénovation des copropriétés et de mettre en avant les dispositifs d'aides existants.

Ce programme associe différents partenaires nationaux pour la conception d'outils et de formations (L'association AMORCE, l'ASDER, l'ALEC de Lyon, l'AREC Ile-de-France, l'Agence Parisienne du climat, Construction 21, le Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT)) 51 collectivités territoriales qui ont été sélectionnées par un Appel à Manifestation d'Intérêt).

## PLAIDOYER, RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

L'association nationale des sociétés de tiers-financement a été lancée en décembre 2021. Elle a choisi son nom, SERAFIN (services d'accompagnement et de financement de la rénovation) ; sa présidence sera assurée par le directeur général d'Île-de-France Energies. Plus de la moitié de la population nationale est couverte par une société de tiers financement.



Cette structuration nationale est notamment permise par l'un des deux projets européens auxquels participe Île-de-France, le projet ORFEE. Il est destiné à construire un cadre et des outils communs pour les sociétés de tiers-financement françaises autour de la qualité des interventions, le refinancement, les assurances et garanties. Le budget dont bénéficiera Ile-de-France Energies est d'environ 20 000 euros par an pendant quatre ans. Il est coordonné par le bureau d'étude Energies Demain.

Île-de-France Energies est également partenaire du projet Pro Retro qui vise à partager les expériences européennes de guichets uniques. Île-de-France Energies bénéficiera donc d'une rémunération pour présenter aux partenaires du projet son modèle d'intervention, et s'enrichira également des expériences d'autres pays européens. Le projet est coordonné par Wuppertal Institute for Climate, Environment and Energy. Le budget pour Ile-de-France Energies est de 9 000 euros par an pendant trois ans. Du fait de la situation épidémique, ce programme a pris du retard sur son calendrier initial et s'exécutera avec un décalage.




## COMMUNICATION

Liste des événements auxquels Île-de-France Energies a participé.

Dates	Événements	Organisateur	Lieu
18 mars 2021	Grand Circuit – Rénovation des grands ensembles	Deveko	Webinaire
25 mars 2021	Grand Circuit rénovation globale	Deveko	Webinaire
3 Mars 2021	Visite E. Wargon Saint Germain en Laye	IDFE	Saint-Germain en Laye
22 juin 2021	Grand Circuit – rénovation globale	Deveko	Webinaire
29 juin 2021	Cine Débat Antony	IDFE	Antony
1 <sup>er</sup> Juillet 2021	2e édition du Trophée des communes pour la rénovation énergétique	AREC, AMIF, IDFE	Paris Nord
16 septembre 2021	Inauguration Equimeth	CVE, IDFE	Moret-Loing-et- Orvanne
22 septembre 2021	Grand Circuit de la rénovation énergétique	Deveko	Paris
17 octobre 2021	Forum de la rénovation énergétique	Ville de Sceaux, Antony et Bourg-la-Reine	Antony, Sceaux et Bourg-la-Reine
19 octobre 2021	Interview RDV Copro	MonImmeuble	Visio
20-21 octobre 2021	Salon de l'ARC	ARC	Paris
2 au 5 novembre 2021	Semaine de la réno copro	IDFE, les copros vertes, la copro des possibles, Anah	Visio
3-4 novembre 2021	Salon de la copropriété	Comexposium	Paris
03 Novembre 2021	Interview MonImmeuble Salon Copro	MonImmeuble	Paris
10 novembre 2021	Interview France Inter – Journée de la Précarité Energétique	France Inter - IDFE	Saint-Germain en Laye
1 <sup>er</sup> décembre 2021	Le Grand Circuit #COPROPRIETE "Rénovation globale : méthodologie, solutions, financement et bénéfices"	Deveko	Visio

Raphaël Claustre



Directeur Général

Christophe Dujardin



Président du Directoire





## **Rapport annuel de gestion d'Ile-de-France Investissements et territoires**

**Projet de rapport de la Présidente de la  
SEM ÎLE-DE-FRANCE INVESTISSEMENTS ET TERRITOIRES  
à l'assemblée délibérante  
Article 1524-5 du Code Général des Collectivités Locales**

**14° alinéa :** 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.

A la suite de la délibération du Conseil Régional n° 2020-007 en date du 5 mars 2020, la SEM Ile-de-France Investissements et Territoires a été créée. Le premier Conseil d'administration de la SEM s'est tenu le 22 juillet 2020 et a mis en place la gouvernance de la société.

Le capital est réparti de la manière suivante :

		Capital social	Capital versé au 31-12-2021
Région IdF	55,38%	3 600 000 €	3 600 000 €
CDC	26,15%	1 700 000 €	1 700 000 €
Caisse d'Épargne	7,69%	500 000 €	500 000 €
CCI IdF	7,69%	500 000 €	250 000 €
Arkéa	3,08%	200 000 €	500 000 €
<b>Capital</b>		<b>6 500 000 €</b>	<b>6 250 000 €</b>

La CCI Idf, pour des raisons techniques a versé l'intégralité de sa souscription en janvier 2022

La Société a pour objet, dans un but d'intérêt général, l'acquisition, la construction, la gestion et la cession d'immeubles en Île-de-France, ayant pour vocation de :

- Maintenir et développer l'industrie productive sur le territoire ;
- Lutter contre la désertification médicale en appuyant l'implantation de professionnels de santé ;
- Favoriser le maintien ou le développement d'une activité artisanale ou commerciale à proximité ou dans les centres bourgs ;
- Appuyer la structuration d'une offre de locaux de travail de proximité pour rapprocher l'emploi des territoires ;
- A titre accessoire et complémentaire aux objectifs précités, la Société pourra participer à la transformation d'usages de bâtiments vacants en vue de leurs cessions ; et
- Toute autre opération immobilière concourant à son développement.

Le Conseil d'administration est composé de 9 membres :

- 5 représentants de la Région Ile de France
- 2 représentants de la Caisse des Dépôts et Consignations
- 1 représentant de la Chambre de commerce et d'industrie Paris IDF
- 1 représentant des Caisses d'Épargne d'Ile de France

Un poste de censeur a été créé et dévolu au Crédit Mutuel Arkéa.

Un comité technique, examine les projets et prépare les décisions présentées au conseil d'administration. Il est constitué de représentants des services de la Région, de la CDC, de la Caisse d'épargne et de la CCI.

\* \* \*

La société a tenu quatre conseils d'administration en 2021 et a également organisé une consultation des administrateurs.

## 1) L'organisation et le fonctionnement

La société disposait en 2021 de 5 salariés et a recruté à partir d'octobre 2021 un responsable de l'activité Tourisme.

## 2) Le projet de création d'une filiale dédiée au tourisme

Pour répondre à la demande de la Région, la SEM a réalisé une étude du marché et a élaboré le plan d'affaires d'une filiale dédiée au Tourisme.

A l'appui de ces éléments, le Conseil d'Administration du 8 décembre 2021 a autorisé la création d'une filiale Tourisme, Ile-de-France Tourisme et Territoires, dotée dans un premier temps d'un actionnaire unique, mais pour laquelle la Banque des territoires (Caisse des Dépôts et Consignations) a fait connaître son intérêt pour une participation au capital.

## 3) Le plan d'investissement à moyen terme

A partir de la doctrine d'investissement validée par le Conseil d'administration et d'un important travail de sélection des projets (plus de 100 projets analysés dans l'année) un plan à moyen terme (2022-2026) consolidant les opérations d'investissement et les frais de la structure a été validé par les administrateurs.

Ce plan prévoit :

Pour le périmètre initial de la SEM et sur la base d'un capital social à horizon 2026 de 18 M€ : la réalisation de 18 opérations représentant une valeur d'actifs immobiliers de 97 M€ (dont 10 en direct et 8 en co-investissement) réparties sur l'ensemble du territoire francilien et principalement en moyenne et grande couronne (3 maisons de santé, 3 tiers-lieux, 4 locaux techniques et tertiaires, 8 locaux industriels).

Pour la filiale dédiée au secteur du Tourisme, sur la base d'un capital social à horizon 2026 de 13 M€ : la réalisation de 16 opérations représentant une valeur d'actifs immobiliers de 96 M€ (dont 9 en direct et 7 en co-investissement) réparties sur l'ensemble du territoire francilien : 1 port fluvial, 1 parc de loisirs, 3 tiers-lieux touristiques, 11 hébergements.

Ce plan à moyen terme prévoit un équilibre d'exploitation pour la SEM et ses filiales en 2024.

## 4) Le résultat de l'exercice 2021

Il présente une perte mais est en amélioration par rapport au budget approuvé par le Conseil d'administration, notamment grâce à la facturation d'honoraires de conseils et sur opérations.

## 5) Les opérations

Au 31 décembre 2021 :

### 4 projets sont dans le patrimoine de la société :

- Locaux industriels pour la société Lewis Industrie à Nemours (77)
- Parc d'activité avec la foncière Soremi à Pontoise (95)
- Locaux techniques et tertiaires (bureaux et data center éco-responsable) avec la société Totalinux à Jouy-en-Josas (78)
- Locaux industriels pour la société Compose-It à La Ferté-Gaucher (77).

### 7 autres projets ont été validés par le conseil :

- Locaux techniques et tertiaire à Champs-sur-Marne (77)
- Maison de santé à Samois (77)
- Locaux techniques et tertiaires à Vitry-sur-Seine (94)
- Maison de santé à Soignolles-en-Brie (77)
- Maison de santé à Massy (91)
- Locaux industriels à Freneuse (78)
- Tiers-lieu à Flins (78)

### 2 projets Tourisme ont également été validés (avant transfert à la filiale):

- Port fluvial à Cormeilles-en-Parisis (95)
- Complexe hôtelier et de loisirs à Échouboulains (77)

## 6) Le patrimoine

### a) Locaux industriels à Nemours (77) (Décision du CA du 8-12-2020)

Par acte du 31 mars 2021, la SEM a repris 92% des parts de la SCI Futuris qui porte les murs de la société Lewis Industrie, spécialisée dans la tôlerie industrielle. La diminution du loyer, très supérieur aux valeurs de marché, constituait une condition essentielle à la sortie d'une période de redressement judiciaire.

Ainsi l'entreprise a pu maintenir 60 emplois sur site et a rapatrié son unité d'Europe de l'Est à Nemours (10 emplois supplémentaires).

Pour cette première opération, la SEM a bénéficié d'un co-investissement avec la SEM du Pays de Fontainebleau et d'une subvention de la Communauté de communes du Pays de Nemours.

### b) Parc d'activité à pontoise (95) (Décision du CA du 28-09-2021)

La société a été sollicitée par la foncière Soremi pour acquérir et moderniser un parc d'activités pour PME/TPE à Pontoise. qui était vieillissant avec une forte rotation des occupants.

Les objectifs pour la transformation de ce site sont les suivants :

- Renforcer son ouverture sur l'écosystème local en créant un véritable parcours résidentiel, de la start-up à la PME ;
- Valoriser le site par une montée en gamme de l'offre de services et une requalification architecturale et environnementale ;
- Améliorer la gestion locative et financière.

La SEM détient, depuis le 29 septembre 2021, 37% de la SCI constituée avec la foncière Soremi, et se diluera à 30% à l'entrée de la Banque des Territoires.

Le permis de construire pour la réhabilitation et la reconstruction du site a été obtenu et le contrat de promotion immobilière a été signé. Les travaux vont démarrer en septembre 2022.

### c) Locaux techniques et tertiaires à Jouy-en-Josas (78) (Décision CA du 18-05-2021)

La SEM s'est associée avec TotalLinux pour construire sur la commune de Jouy-en-Josas un bâtiment tertiaire à énergie positive qui comprendra un Data Center éco-responsable refroidi par une technologie innovante d'immersion.

La création de la SCI Green Data Center IDF, commune à la SEM (41%) et à son partenaire TotalLinux (59%) est intervenue en décembre 2021.

Le CPI a été signé et les travaux ont démarrés en juin 2022.

La pose de la première pierre a eu lieu le 4 juillet 2022.

### d) Locaux industriels à La Ferté-Gaucher (77) (Décision du CA du 28-09-2021)

La SEM a acquis des locaux pour l'implantation en Ile-de-France de la start-up industrielle Compose-It, spécialisée dans la conception et la fabrication de réservoirs basse pression en fibres de carbone et composés thermoplastiques, durables et recyclables (traitement de l'eau, eau chaude, air comprimé).

L'entreprise a été soutenue par la Région à hauteur de 450 000 € dans le cadre de l'appel à projets TP'up Relance, ainsi que par le dispositif d'accompagnement de Total Développement Régional (périmètre d'intervention de la raffinerie de Grandpuits).

L'acte authentique de vente, ainsi que le contrat de bail avec la société Compose-It, ont été signés le 28 décembre 2021.

## 7) Les projets du périmètre initial de la SEM

### a) Locaux techniques et tertiaires à Champs-sur-Marne (77) (Décision du CA du 2-03-2021)

La SEM participe au côté de la SEM Aménagement 77 à la requalification d'un foncier à la Cité Descartes, anciennement occupé par une pépinière d'entreprises innovantes dont la CCI de Seine-et-Marne était propriétaire.

Le nouveau bâtiment permettra de proposer une offre de bureaux de taille intermédiaire dont la Cité Descartes est peu pourvue actuellement (150 à 200 m<sup>2</sup>), un Fablab et un espace de restauration. Cette offre s'inscrit dans le parcours résidentiel des jeunes entreprises innovantes de ce Campus dédié à la ville durable, à proximité immédiate d'un incubateur géré par l'EPCI.

Le permis de construire a été délivré, le contrat de promotion immobilière est en cours de finalisation.

**b) Maison de santé à Samois-sur-Seine (77) (Décision du CA du 2-03-2021)**

La SEM a proposé à la SEM du Pays de Fontainebleau d'acquérir une Maison de Santé Pluridisciplinaire dont elle est propriétaire sur la commune de Samois-sur-Seine.

Le prix d'achat proposé par la SEM n'a pas été retenu par le vendeur.

**c) Locaux tech-tertiaire à Vitry-sur-Seine (94) (Décision du CA du 18-05-2021)**

La SEM a proposé d'acquérir auprès du promoteur Vinci Immobilier un hôtel d'activités à Vitry-sur-Seine sur la ZAC Rouget de Lisle pour implanter la société Wacano, spécialisée dans la gestion d'incubateurs et pépinières d'entreprises.

L'opération a été abandonnée suite à une modification des conditions proposées par le vendeur.

**d) Maison de santé à Soignolles en Brie (77) (Décision du CA du 28-09-2021)**

La société a été sollicitée par l'Union Régionale des Professionnels pour la Santé (URPS) et la communauté de communes de Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC) pour participer à la construction d'une maison de santé à Soignolles-en-Brie, dans le cadre d'une stratégie d'implantation de médecins sur un territoire fortement carencé. Au total, deux maisons de santé sont programmées sur les communes de Soignolles-en-Brie et de Champeaux.

Une promesse d'achat du terrain a été signée ainsi qu'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour assurer le pilotage de la construction. Le permis de construire est en cours d'instruction.

L'opération a été validée par l'ARS en juin 2022. Le dossier sera présenté à la validation par la Région en septembre 2022, dans le cadre du plan régional de soutien à l'installation des praticiens.

**e) Maison de santé à Massy (91) (Décision du CA du 28-09-2021)**

La SEM a été sollicitée par OneClinic pour acquérir trois lots dédiés à des locaux médicaux du programme immobilier, divisés sur 2 bâtiments en cours de livraison.

L'opération a été abandonnée suite à un désaccord sur le prix avec le vendeur.

**f) Locaux industriels à Freneuse (78) (Décision du CA du 28-09-2021)**

La SEM a été sollicitée par l'intercommunalité pour accompagner la société APR2 sur un nouveau site de production dans le même territoire. Cette entreprise de l'ESS est spécialisée dans le recyclage d'équipements de bureaux obsolètes (mobiliers, lampes et ampoules, piles et cartouches d'encre et tout matériel électrique ou électronique).

Un changement d'actionnaires de l'entreprise en avril 2022 a retardé la mise en œuvre du projet mais le projet de réimplantation avec l'appui de la SEM a été confirmé par le repreneur (groupe Videal).

**g) Tiers-Lieu à Flins (78) (Décision du CA du 18-12-2021)**

Le groupe Renault prévoit la reconversion de son site industriel historique de Flins en ReFactory, premier site européen d'économie circulaire dédié à la mobilité.

La SEM, au travers d'une SCI créée avec Alderan (65%) a prévu de reprendre deux bâtiments du site de Flins pour les rénover en vue de créer un campus dédié aux partenaires industriels du groupe et à des activités de formation.

La promesse de vente et le contrat de bail avec le groupe Renault ont été signés le 16 mai 2022. Le permis de construire a été déposé et le CPI est en cours de finalisation.

Les aménagements restent à la charge du groupe Renault qui a bénéficié d'une subvention de 1 M€ de la Région au titre du dispositif Grand lieu d'innovation.

**8) Les projets portés par la filiale Tourisme**

**a) Port fluvial à Cormeilles-en-Parisis (95) (Décision du CA du 28-09-2021)**

La SEM a été sollicitée par l'aménageur UrbanEra (filiale de Bouygues Immobilier) pour acquérir un port de plaisance (111 anneaux) le long des berges de la Seine dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large à Cormeilles-en-Parisis.

Le bien a fait l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement le 20 décembre 2021, à laquelle a été substituée la filiale tourisme le 9 juin 2022.

**b) Complexe hôtelier et de loisirs à Échouboulains (77) (Décision du CA du 28-09-2021)**

La SEM a fait l'acquisition d'un complexe hôtelier et de loisirs sur le Domaine de l'Étançon, à Echouboulains (77).

L'opération s'inscrit pour le propriétaire vendeur dans une démarche d'exploitation à long terme avec un engagement de rachat dans un délai de 5 ans.

\* \* \*



## **Rapport annuel de gestion SEML SIGEIF MOBILITE**

## Sigeif Mobilités

Société d'économie mixte au capital social de 5 millions d'euros  
Siège social : 64, bis rue de Monceau, 75008 - Paris  
RCS Paris n°824 842 272

### **Rapport de gestion du Conseil d'Administration**

(présenté lors de la séance du 3 mai 2022, pour être soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle)

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle afin de vous présenter les comptes annuels de la société, de les soumettre à votre approbation et de vous permettre de vous prononcer sur l'affectation du résultat, pour le cinquième exercice comptable, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021.

#### **I. Généralités**

Les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général et ses règlements modificatifs.

Les règles comptables appliquées sont indiquées dans les annexes aux comptes annuels.

Les convocations prescrites par la loi et les règlements vous ont été régulièrement adressées, et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

#### **II. Rappel de l'actionnariat de la Société**

<b>Actionnaires</b>	<b>Pourcentage de détention du capital</b>
Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Électricité en Ile De France (SIGEIF)	54%
Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)	33%
Conseil Régional de l'Île de France	7%
SYCTOM	1%
SIOM Vallée de Chevreuse	1%
Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP)	1%
GRTgaz Développement	3%

### III. Situation et activité de la Société durant l'Exercice

La SEM SIGEIF Mobilités a pour activité la conception, le développement, le financement, la réalisation et l'exploitation d'infrastructures de recharge de véhicules électriques, de stations distribuant du carburant sous forme d'hydrogène, de gaz naturel véhicule (GNV) en région Ile-de-France et sur les territoires limitrophes.

Cet exercice a été marqué par :

- La mise en service, en tout début d'année,
  - de la station d'avitaillement GNV-bioGNV de Noisy-le-Grand,
  - de l'extension de la station de Bonneuil-sur-Marne,
  - de la tranche optionnelle de la réalisation de la station de Wissous
- La souscription d'un emprunt, contracté auprès de la Caisse d'Épargne, de 3 100 K€ pour le financement de la station de Réau et l'acquisition du terrain. Les fonds n'ont été mobilisés qu'au début de l'année 2022.

Par ailleurs, les projets de réalisation des stations de Saint-Denis, Réau et Compans se sont poursuivis :

- **Saint-Denis** : Le permis de construire a été accordé le 10 septembre 2021, toutefois, la procédure d'acquisition du terrain auprès du département de la Seine-Saint-Denis a été retardée par la présence de canalisations d'assainissement du SIAAP sous l'emprise du projet. La procédure a pu reprendre en février 2022, le SIAAP ayant précisé qu'il n'émettait aucune contrainte ni servitude dans le cadre de l'acquisition de cette parcelle. Le démarrage des travaux reste conditionné à la signature de l'acte de cession ;
- **Réau**, le permis de construire a été accordé le 6 octobre 2021 et l'acte de cession du terrain a été signé le 28 janvier 2022. La station sera mise en service en octobre 2022 ;
- **Compans** : au terme de la procédure de consultation des entreprises, lancée en juin 2021, le contrat de construction et exploitation de la station a été attribué, au mois de décembre 2021, à la société Endesa. L'offre de cet exploitant est assortie d'un engagement de vente d'un carburant 100% bioGNV. La station de Compans est ainsi la deuxième, après la station de Réau à ne proposer que du bioGNV en gaz comprimé.

Par ailleurs, la station bioGNV, construite par la société GNV du Coudray-Montceaux, dans laquelle la SEM est entrée au capital à hauteur de 30 %, a été mise en service au mois de juin 2021.

Enfin, la SEM a poursuivi ses recherches de foncier, notamment avec les Communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise et de Valparisis, secteurs d'Ile-de-France particulièrement dépourvus de stations bioGNV. Elle poursuit également ses échanges avec la société Certas, propriétaire des stations à l'enseigne ESSO pour identifier les stations d'Ile-de-France de cet opérateur susceptibles de recevoir des infrastructures d'avitaillement bioGNV pour les poids lourds.

### IV. Examen des comptes de l'exercice 2021

L'exercice clos le 31 décembre 2021 est le cinquième exercice social.

## A. Analyse du Bilan

La situation de la société à la clôture de l'exercice écoulé apparaît dans le tableau ci-dessous, qui résume le bilan qui comprend à la fois :

- ☛ des éléments liés aux opérations propres,
- ☛ des éléments liés au fonctionnement propre de la structure.

<b>ACTIF</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	7 834 623	8 170 741
Immobilisations financières	74 500	74 500
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>7 909 123</b>	<b>8 245 241</b>
Stock et en-cours et avances sur commandes	0	0
Créances clients et autres créances	630 250	1 478 260
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	4 245 737	6 221 497
Charges constatées d'avance	17 361	522
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>4 893 348</b>	<b>7 700 279</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>12 802 471</b>	<b>15 945 520</b>
<b>PASSIF</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Capital	5 000 000	5 000 000
Primes d'émission		
Réserve légale	0	0
Autres réserves y compris report à nouveau	-721 488	-561 113
Résultat de l'exercice	<b>-319 851</b>	<b>-160 376</b>
Subvention d'investissement	987 091	740 560
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 945 752</b>	<b>5 019 071</b>
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	7 214 153	7 721 164
Emprunts et dettes financières diverses	15 127	15 749
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs	167 235	73 013
Dettes fiscales et sociales	187 455	449 118
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	272 749	2 667 405
Autres dettes	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>7 856 719</b>	<b>10 926 449</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>12 802 471</b>	<b>15 945 520</b>

### 1. L'actif

#### a) Capital appelé non versé

Le capital fixé à 5 000 000 €, a été libéré et versé en totalité au 31/12/2020.

#### b) L'actif immobilisé net

Ce poste s'élève à 7 909 123 € contre 8 245 241 € en 2020.

## Immobilisations corporelles

Cet exercice est marqué par :

- La mise en service de la station d'avitaillement en GNV de Noisy-le-Grand le 01/01/2021 pour 2 206 496,74 €. Cette station mise en service a été amortie à compter de son ouverture.
- La réception des travaux Tranche 2 de la station GNV de Wissous pour 213 194,44 €
- La mise en service de l'extension de la Station de Bonneuil-sur-Marne pour 1 063 332,67 €

## Immobilisations corporelles en cours

Elles ressortent au 31/12/2021 à 214 534,75 € contre 3 436 029 € au 31/12/20.

Il s'agit des études de faisabilité concernant 3 projets d'investissements :

**Grenelle** : 12 500 €, il s'agit d'une étude lancée en 2017 qui a été dépréciée à 100 % au 31/12/2021.

**Saint-Ouen** : 11 475 €. Compte tenu d'une incertitude sur la faisabilité de ce projet, les dépenses engagées ont été dépréciées à hauteur de 100 % au 31/12/2019.

**Saint-Denis** : 81 600 €. Le contrat d'exploitation a été attribué en 2021 pour une mise en service probable en 2022.

Cette station mise en service a été amortie à compter de son ouverture.

Sites	01/01/2021	Travaux en cours	Mise en service	31/12/2021	Dépréciation	Valeur nette 31/12/2021
Grenelle	12 500,00			12 500,00	12 500,00	-
Gennevilliers		5 587,00		5 587,00	-	5 587,00
Saint-Ouen	11 475,00			11 475,00	11 475,00	-
Wissous	163 106,69	50 087,75	213 194,44	-	-	-
Saint-Denis	41 840,25	31 335,00		73 175,25	41 840,25	31 335,00
Noisy Le Grand	2 198 815,28	7 681,46	2 206 496,74	-	-	-
Bonneuil sur Marne	953 181,50	110 151,17	1 063 332,67	-	-	-
Réau	46 685,00	3 100,00		49 785,00	-	49 785,00
Compan	-	45 912,50				
Bessancourt		1 450,00				
Vitry sur Seine		6 225,00				
<b>Total Immobilisations en cours</b>	<b>3 427 603,72</b>	<b>261 529,88</b>	<b>3 483 023,85</b>	<b>152 522,25</b>	<b>65 815,25</b>	<b>86 707,00</b>

## Immobilisations financières : ce poste s'élève à 73 500 €.

Il s'agit de la convention d'occupation du domaine public signée avec le Port Autonome de Paris pour l'occupation du terrain situé sur la commune de Gennevilliers pour une durée de 22 ans, soit jusqu'au 30 juin 2039 moyennant un loyer annuel de 80 K€. Un dépôt de garantie d'un montant de 25 000 € a été versé par la SEM.

Au titre de cet exercice, un dépôt de garantie d'un montant de 19 500 € a été versé par la SEM dans le cadre du bail à construction de la station de distribution de gaz comprimé à Wissous. La durée du bail est de 20 ans et 8 mois, pour un loyer annuel du foncier de 65 K€.

Par ailleurs, en date du 22 septembre 2020, la SEM SIGEIF Mobilités a pris une participation dans le capital de la SAS GNV DU COUDRAY à hauteur de 30 % (30 000 €). Cette société a pour objet la conception, le développement, le financement, la réalisation et l'exploitation de stations distribuant du carburant sous forme de gaz naturel véhicule (GNV) en région Ile-de-France. A cet effet, une avance de trésorerie de 150 000 € a été versée en compte courant d'associé de la SEM en 2020 et

remboursée pour moitié en décembre 2021. Des intérêts en compte courant ont été calculés au 31/12/21 pour un montant de 935.93 €.

### *c) L'actif circulant*

Il s'élève à 4 893 221 € contre 7 700 279 € en 2020.

#### **☛ Créances clients : 484 544 €**

Il s'agit des frais de dossiers de demande de subventions refacturés aux partenaires et des redevances à percevoir pour la période des 3ème et 4ème trimestres pour les stations de Wissous, Gennevilliers, Bonneuil-sur-Marne et Noisy-le-Grand.

#### **☛ Autres créances : 145 705 €**

Elles correspondent à des créances fiscales (tva déductible sur immobilisations et achats/biens et services à récupérer). Le crédit de TVA s'élève à 4 339 € au 31/12/2021, de l'avance en compte courant de 75 000 € consentie à la filiale GNV DU COUDRAY et de l'acompte versé pour l'acquisition du terrain situé à Réau.

#### **☛ Trésorerie : disponibilités : 4 245 737 €**

Ce poste s'élève à 4 245 737 € contre 6 221 498 € en 2020.

Il correspond à 100% au solde des comptes bancaires au 31/12/2021.

#### **☛ Charges constatées d'avance : 17 361€**

Les charges constatées d'avance société ne sont constituées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à l'exercice suivant. Il s'agit principalement de la prime d'assurance pour la période qui se rattache à l'exercice 2022 et du loyer du foncier de Wissous.

## **2. Le Passif**

### *a) Les capitaux propres*

Les capitaux propres s'élèvent à 4 945 751 €, enregistrant le résultat déficitaire de l'exercice 2021 pour 310 652 €.

Cet agrégat comprend également la quote-part de la subvention européenne affectée à hauteur de 20 % du coût de revient des stations de Wissous, Gennevilliers et de Noisy-le-Grand. En effet, dans le cadre d'une convention de subvention Européenne, l'Agence INEA (The Innovation and Networks Executive Agency) a versé un acompte de 805 279,04 € à la SEM en 2019 et un acompte de 405 814,24 € au cours de l'exercice 2020. Cette subvention financera les projets des stations d'avitaillement GNV du projet « Olympic Energy », à hauteur de 20 % de leur coût déclaré.

La subvention affectée à la station de Wissous pour 398 587 € a été amortie à compter de la mise en service de cette station qu'elle finance, et sur la même durée que cette dernière. Au 31 décembre 2021, la quote-part de subvention amortie et rapportée au résultat s'élève à 25 227 €.

La subvention affectée à la station de GENNEVILLIERS pour 420 000 € a été amortie à compter de la mise en service de cette station qu'elle finance, et sur la même durée que cette dernière. Au 31 décembre 2021, la quote-part de subvention amortie et rapportée au résultat s'élève à 26 848 €.

La subvention affectée à la station de Noisy-le-Grand pour 275 167,05 € a été amortie à compter de la mise en service de cette station qu'elle finance, et sur la même durée que cette dernière. Au 31 décembre 2021, la quote-part de subvention amortie et rapportée au résultat s'élève à 19 199,21 €.

Le solde de la subvention non encore affectée figure dans les dettes fiscales pour 15 180 €.

## b) Les dettes

Elles s'élèvent à 7 857 146 € contre 10 926 449 € en 2020.

### ■ Dettes financières : 7 214 153 € contre 7 721 164 € au 31/12/2020

Cet exercice a été marqué par le déblocage de l'emprunt Caisse d'Epargne de 1350 K€ (au global 1 400 K€) et la mobilisation d'un emprunt contracté auprès du Crédit Agricole de 900 K€. Ces emprunts financent respectivement les travaux de conception des stations d'avitaillement de Noisy-le-Grand et de Saint-Denis.

Etablissement financier	Emprunts	Capital débloqué	Remboursements effectués	Montant restant dû au 31 décembre 2020
Caisse d'Epargne Gennevilliers	1 900 000 €	1 900 000 €	163 926.33 €	1 695 370.14 €
Caisse d'Epargne Wissous	1 800 000 €	1 800 000 €	154 097.50 €	1 607 677.69 €
Caisse d'Epargne Noisy le Grand	1 400 000 €	1 400 000 €	29 877.39	1 370 122.61 €
La Banque Postale Bonneuil sur Marne	1 800 000 €	1 800 000 €	159 176.64	1 640 823.36 €
Crédit Agricole Saint-Denis	900 000 €	900 000 €		900 000 €
	<b>7 800 000 €</b>	<b>7 800 000 €</b>	<b>507 077.86 €</b>	<b>7 213 993.80 €</b>

**L'emprunt Caisse d'épargne de 1 900 000 €** contracté le 6 février 2018 est exclusivement destiné au financement de la conception et réalisation de la station d'avitaillement de Gennevilliers.

**L'emprunt Caisse d'épargne de 1 800 000 €** contracté le 5 novembre 2018 est exclusivement destiné au financement de la conception et réalisation de la station d'avitaillement de Wissous.

**L'emprunt Caisse d'épargne de 1 400 000 €** contracté le 13 juin 2019 est exclusivement destiné au financement de la conception et réalisation de la station d'avitaillement de Noisy-le-Grand.

**L'emprunt La Banque Postale de 1 800 000 €** contracté le 31 octobre 2019 est exclusivement destiné au financement de l'acquisition et des travaux de la station d'avitaillement sur la commune de Bonneuil-sur-Marne.

**L'emprunt Crédit Agricole de 900 000 €** contracté le 14 octobre 2020 est exclusivement destiné au financement de la conception et réalisation de la station d'avitaillement de Saint-Denis.

### ■ Dettes d'exploitation

Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 167 235 € contre 73 013 € en 2020

Le poste se ventile en deux parties :

#### ☛ Les dettes « fournisseurs » : 34 052 €

Ce solde correspond à des factures de fournisseurs relatives aux opérations de la société reçues en 2021 et non réglées à la clôture mais se rapportant à l'exercice 2021. Ces factures se dénouent correctement au début de l'année 2022.

#### ☛ Les dettes « fournisseurs factures non parvenues » : 133 183 €

Ce solde correspond à des factures de fournisseurs relatives au fonctionnement de la société, reçues en 2022, non réglées à la clôture mais se rapportant à l'exercice 2021.

Il s'agit principalement du loyer des terrains de Bonneuil-sur-Marne (17 K€), Gennevilliers (22 K€), Noisy-le-Grand (15 K€), des frais de mise à disposition de moyens par le SIGEIF (73 K€), des honoraires du commissaire aux comptes (4,8 k€) et de SEMAPHORES (1,5 K€).

■ **Dettes fiscales et sociales : 187 455 € contre 449 118 € en 2020**

Il s'agit principalement des dettes sociales dues au 31/12/21 (cotisations Urssaf, Retraite de décembre 2021, ainsi que la provision pour congés payés), des dettes TVA sur les redevances à recevoir, et de la subvention de 15 K€ reçues en instance d'affectation au financement d'une station.

■ **Dettes sur immobilisation : 272 749 € contre 2 667 404 € en 2020**

Il s'agit principalement du solde des retenues de garanties des marchés de travaux pour la réalisation des stations de Noisy-le-Grand et Gennevilliers.

## B. Analyse du compte de Résultat

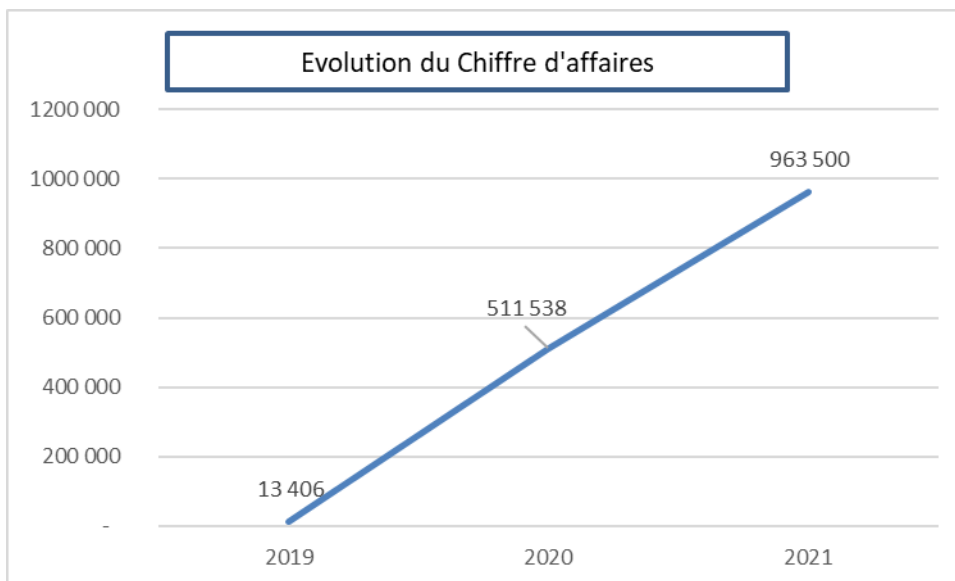
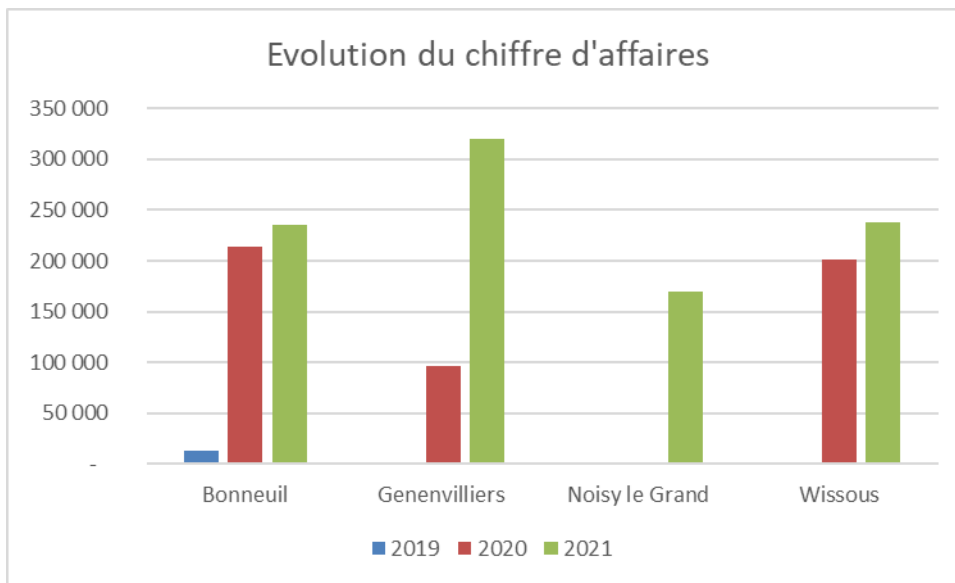
Compte de Résultat	2021	2020
Chiffre d'affaires	963 500	511 538
Production stockée	0	0
Subvention d'exploitation		
Reprises amortissement et provisions	0	0
Transfert de charges	13 917	18 577
Autres produits	0	0
<b>TOTAL produits d'exploitation</b>	<b>977 416</b>	<b>530 115</b>
Autres achats et charges externes	405 789	309 274
Impôts, taxes	9 347	3 642
Frais de personnel	289 065	115 302
Dotations aux amortissements	597 647	254 509
Dotations aux provisions pour dépréciations	0	0
Dotations aux provisions pour charges à venir	0	0
Autres charges	128	1
<b>TOTAL charges d'exploitation</b>	<b>1 301 977</b>	<b>682 728</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-324 560</b>	<b>-152 613</b>
Produits financiers	3 235	5 799
Charges financières	69 800	46 837
<b>Résultat financier</b>	<b>-66 565</b>	<b>-41 038</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>-391 126</b>	<b>-193 651</b>
Produits exceptionnels	71 274	33 275
Charges exceptionnelles	0	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>71 274</b>	<b>33 275</b>
Impôts sur le bénéfice		
<b>Bénéfice ou Perte</b>	<b>-319 851</b>	<b>-160 376</b>

Situation et activité de la société au cours de l'exercice

Les sites de Wissous, Bonneuil, Gennevilliers et Noisy-le-Grand ont généré des redevances pour 964 K€ relatives à la mise à disposition au titulaire (l'exploitant) du terrain sur lesquels sont édifiées les installations ainsi que les ouvrages financés par la SEM au titre de la phase de conception et de réalisation des process.

Détail des redevances : 963 500 €

Bonneuil : .....	235 588 €
Gennevilliers : .....	320 329 €
Noisy le Grand : .....	169 541 €
Wissous : .....	238 042 €



Les charges exclusivement de nature « charges et autres services extérieurs » se décomposent principalement comme suit :

☛ Frais d'études .....6 225 €

L'étude de faisabilité sur le site de Pantin a été comptabilisée au cours de l'exercice écoulé. Le projet sur ce site a été abandonné.

☛ Mise à disposition de moyens par le SIGEIF .....60 903 €

La convention de mise à disposition de moyens signée avec le SIGEIF prévoyait une prise d'effet à partir du 1er janvier. Les moyens mis à disposition sont principalement :

Mise à disposition de bureaux et d'une domiciliation du siège social ..... 22 000 €

Mise à disposition de personnel.....35 003 €

Autres frais de locations, déplacements .....3 900 €

☛ Location du terrain de Gennevilliers : 86 960 €

☛ Location du terrain Wissous : 68 870 €

☛ Location du terrain Bonneuil : 79 346 €

☛ Location Noisy le Grand : 15 000 €

☛ Honoraires : 52 842 €

Honoraires expert-comptable.....22 996 €

Honoraires Commissaire aux comptes .....8 500 €

Honoraires rédaction dossier de subvention.....20 988 €

Par ailleurs, les charges de personnel s'élèvent à 289 065 € au 31/12/2021.

Les dotations aux amortissements des stations s'élèvent à 597 648 € (amortissement pratiqué sur les stations de Wissous, Bonneuil-sur-Marne, Gennevilliers et Noisy-le-Grand).

Le résultat d'exploitation s'élève à – 324 560 € contre – 152 613 € en 2020.

Le résultat financier ressort à – 66 565 €, principalement constitué par les intérêts sur emprunts relatifs au financement des stations mises en service.

Le résultat exceptionnel s'élève à un montant de 71 274 € constitué uniquement de la quote-part de subvention UE rapportée au résultat.

Compte tenu du résultat déficitaire, l'impôt sur les bénéfices de l'exercice est nul.

Compte tenu des produits et charges de toutes natures, l'activité de l'exercice écoulé se traduit ainsi par un résultat déficitaire de **319 851 €**.

Compte de résultat	2021	STRUCTURE	BONNEUIL SUR MARNE	GENNEVILLIERS	PONT DE GRENELLE	NOJISY LE GRAND	PANTIN	REAU	SAINT-DENIS	SAINT-OUEN	VITRY SUR SEINE	WISSOUS
Chiffre d'affaires	963 500		235 588	320 329		169 541						238 042
Production stockée	0											
Subvention d'exploitation	0											
Reprises amortissement et provisions	10 674	7 506										
Transfert de charges	3 243	3 243										3 168
Autres produits												
<b>TOTAL produits d'exploitation</b>	<b>977 416</b>	<b>10 749</b>	<b>235 588</b>	<b>320 329</b>	<b>0</b>	<b>169 541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>241 210</b>
Autres achats et charges externes	405 789	141 113	80 210	90 963		15 000	6 225	3 408	0			68 870
Impôts, taxes	9 347	3 348	5 999									0
Frais de personnel	289 065	289 065										
Dotations aux amortissements	585 147	0	176 398	135 127		147 490				0		126 133
Dotations aux provisions pour dépréciations	12 500	0			12 500							
Dotations aux provisions pour charges à venir	0	0										
Autres charges	128	128										
<b>TOTAL charges d'exploitation</b>	<b>1 301 977</b>	<b>433 655</b>	<b>262 607</b>	<b>226 089</b>	<b>12 500</b>	<b>162 490</b>	<b>6 225</b>	<b>3 408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>195 003</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-324 560</b>	<b>-422 906</b>	<b>-27 019</b>	<b>94 239</b>	<b>-12 500</b>	<b>7 051</b>	<b>-6 225</b>	<b>-3 408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46 207</b>
Produits financiers	3 235	3 235										
Charges financières	69 800	0	9 463	19 330		19 993						21 015
<b>Résultat financier</b>	<b>-66 565</b>	<b>3 235</b>	<b>-9 463</b>	<b>-19 330</b>	<b>0</b>	<b>-19 993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 015</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>-391 126</b>	<b>-419 671</b>	<b>-36 482</b>	<b>74 909</b>	<b>-12 500</b>	<b>-12 941</b>	<b>-6 225</b>	<b>-3 408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 193</b>
Produits exceptionnels	71 274			26 848		19 199						25 227
Charges exceptionnelles	0											0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>71 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 848</b>	<b>0</b>	<b>19 199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 227</b>
Impôts sur le bénéfice												
<b>Bénéfice ou Perte</b>	<b>-319 851</b>	<b>-419 671</b>	<b>-36 482</b>	<b>101 757</b>	<b>-12 500</b>	<b>6 258</b>	<b>-6 225</b>	<b>-3 408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 419</b>

## V. Information sur les délais de paiement.

En application des dispositions de l'article L 441-6-1 al.1 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture du dernier exercice, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients, par dates d'échéances, au 31 décembre 2021 :

### **Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4)**

	Article D. 441 I. - 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30	31 à 60	61 à 90	91 et plus	Total (1 jour et +)	0 jour (indicatif)	1 à 30	31 à 60	61 à 90	91 et plus	Total (1 jour et +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	9	Ne pas renseigner				9	6	Ne pas renseigner				6
Montant total HT des factures concernées	27 697 €		680 €			28 377 €	262 191 €			124 797 €	16 799 €	403 786 €
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	4,15 %		0,10%			4,25%	Ne pas renseigner					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	Ne pas renseigner						27,21%			12,95%	1,74%	41,91%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Délais contractuels : (préciser)</li> <li>▲ Délais légaux : (préciser)</li> </ul>						<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Délais contractuels : (préciser)</li> <li>■ Délais légaux : (préciser)</li> </ul>					

**Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice**  
**(Tableau prévu au II de l'article D.441-4)**

	Article D. 441 II. : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II. : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						
	0 jour (indicatif)	1 à 30	31 à 60	61 à 90	91 et plus	Total (1 jour et +)	0 jour (indicatif)	1 à 30	31 à 60	61 à 90	91 et plus	Total (1 jour et +)	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>													
Nombre cumulé de factures concernées		Ne pas renseigner						Ne pas renseigner					
Montant cumulé des factures concernées HT													
Pourcentage du montant total HT des factures reçues dans l'année							Ne pas renseigner						
Pourcentage du montant total des factures émises dans l'année	Ne pas renseigner												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>													
Nombre des factures exclues													
Montant total des factures exclues													
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	<ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ Délais contractuels : (préciser)</li> <li>⤴ Délais légaux : (préciser)</li> </ul>						<ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ Délais contractuels : (préciser)</li> <li>⤴ Délais légaux : (préciser)</li> </ul>						

**VI. Analyse de l'évolution des affaires**

Ne trouve pas à s'appliquer.

**VII. Principaux risques et incertitudes**

Pas de risques identifiés.

## VIII. Événements importants survenus depuis le 31 décembre 2021

La SEM Sigeif Mobilités n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, ces événements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

## IX. Évolutions prévisibles en 2022

Station de Saint-Denis :

- Attente de l'accord (imminent) de la Commission permanente du département de la Seine-Saint-Denis autorisant la cession du terrain, pour le démarrage des travaux. La durée des travaux étant estimée à 6 mois, la mise en service peut encore avoir lieu avant la fin de l'année 2022.

Station de Réau

- L'acte de cession du terrain a été signé le 28 janvier 2022,
- Les travaux ont débuté en février 2022 pour une durée de 8 mois,
- Mise en service de la station en octobre 2022.

Station de Compans

- Dépôt de la demande de permis de construire en juin 2022, à l'issue de la procédure de pré-instruction par ADP,
- Signature de la promesse de bail à construction avec ADP, en juin 2022
- Demande d'accord de raccordement au réseau de transport de gaz, adressée à la CRE en février 2022,
- Signature du contrat de raccordement avec GRTgaz, en juillet 2022,
- Obtention du permis de construire en octobre 2022
- Début des travaux de construction de la station en janvier 2023.
- Mise en service de la station à l'été 2023.

## X. Effectifs

La SEM emploie 2 salariés.

## XI. Filiales et participation

L'article L233-6 du Code de commerce prévoit une information sur les participations.

En date du 22 septembre 2020, la SEM Sigeif Mobilités a pris une participation dans le capital de la SAS GNV DU COUDRAY à hauteur de 30 % (30 000 €). Cette société a pour objet la conception, le développement, le financement, la réalisation et l'exploitation de stations distribuant du carburant sous forme de gaz naturel véhicule (GNV) en région Ile-de-France et sur les territoires limitrophes, à l'exclusion de toute activité portant sur la fourniture ou la distribution d'énergie. A cet effet, une avance de trésorerie de 150 000 € a été versée en compte courant d'associé par la SEM, remboursée pour moitié sur cet exercice. Des intérêts en compte courant ont été calculés au 31/12/21 pour un montant de 730,45 €.

## XII. Activités en matière de recherche et de développement

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

### **XIII. Prévention des risques technologiques**

Notre activité n'exploite pas d'installations classées visées à l'article L 225-102-2 du Code de commerce.

### **XIV. Approbation des comptes et affectation du résultat**

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges et de tous amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir un résultat déficitaire de -319 851,48 €, que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

Compte « report à nouveau » avant affectation .....	-721 488,11 €
Affectation du résultat de l'exercice 2021 .....	<u>-319 851,48 €</u>
Compte « report à nouveau » après affectation .....	-1 041 339,59 €

### **Rappel des dividendes antérieurement distribués**

Pour répondre aux prescriptions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes, au titre des exercices précédents.

### **Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du même code.

### **XV. Informations sur le capital social**

Nous ne détenons pas de participations croisées ni d'actions d'autocontrôle.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucun salarié ne détient de participation au capital social au dernier jour de l'exercice 2021.

Aucune attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société n'a été consentie aux mandataires sociaux.

### **XVI. Conventions réglementées**

Les conventions réglementées apparaissent dans le rapport spécial de notre Commissaire aux comptes et donnent lieu à approbation, le cas échéant.

Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, sont le cas échéant communiqués aux administrateurs et aux Commissaires aux comptes.

## **XVII. Gouvernement d'entreprise**

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 modifié par ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017, le Conseil d'administration présente à l'Assemblée générale des actionnaires, au sein d'une section spécifique du rapport de gestion, un rapport sur le gouvernement d'entreprise.

1. Mandats et fonctions des mandataires sociaux en 2021,
2. Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale,
3. Délégations accordées par l'Assemblée générale des actionnaires,
4. Choix de la modalité d'exercice de la Direction générale.

### 1. Liste des mandats et fonctions

La liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire durant l'exercice 2021 figure en annexe du présent rapport.

### 2. Liste des conventions conclues avec des filiales

La SEML SIGEIF MOBILITES ne possède ni directement ni indirectement plus de la moitié du capital d'aucune société. Par conséquent, il n'existe aucune convention qui aurait été conclue entre l'une de ces sociétés, d'une part, et l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société, d'autre part.

### 3. Délégations accordées par l'Assemblée générale des actionnaires.

Il n'existe aucune délégation en cours de validité accordé par l'Assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital.

### 4. Choix de la modalité d'exercice de la Direction générale

Par délibération du 12 décembre 2016, le Conseil d'administration a décidé de confier l'exercice de la Direction générale de la SEML SIGEIF MOBILITES à un directeur Général.

## **XVIII. Contrôle**

Les Commissaires aux comptes titulaire et suppléant ont été désignés lors de la constitution pour une durée de six exercices, durant l'assemblée générale du 12 décembre 2016.

Le renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes devra être soumis à l'Assemblée générale ordinaire qui statuera, en 2023, sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

## **XIX. Direction**

Nous vous proposons l'examen et le renouvellement le cas échéant des mandats venant à expiration, ainsi que la mise à jour des représentants personnes physiques des Administrateurs personnes morales.

Un nouveau Directeur Général a été nommé à ces fonctions par décision du Conseil d'Administration en date du 3 mai 2022.

Le Président du Conseil d'administration a été désigné à ces fonctions pour la durée de son mandat d'Administrateur. Il n'est pas rémunéré.

## **XX. Jetons de présence**

Il n'est pas prévu d'allouer des jetons de présence.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les

résolutions qui vous sont soumises.

**Le Président du Conseil d'Administration**

## Rapport de gestion du Conseil d'Administration

Exercice clos au 31 décembre 2021

### Annexe : Liste des mandats et fonctions

-----

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37-4 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux de la Société Sigeif Mobilités. Nous vous précisons que la liste ci-après est basée sur les déclarations de chaque administrateur.

Actionnaire - Représentant	Fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute autre Société
Sigeif - Jean-Jacques Guillet	Président du Conseil d'administration	- Président du Conseil d'administration de la SPL Seine Ouest Aménagement, - Membre du Conseil d'administration de la société d'économie mixte de l'Arc de Seine.
Sigeif - Pierre Chevalier	Membre du Conseil d'administration	Néant
Sigeif - Laurent Monnet	Membre du Conseil d'administration	- Ville de Saint-Denis : Maire adjoint à la transformation écologique, à la nature en ville, à la démocratie alimentaire et à la commande publique - Plaine Commune : Conseiller territorial délégué à la nature en ville, à l'économie circulaire, au projet alimentaire territorial, aux espaces publics et au plan Lumières
Sigeif - Éric Schindler	Membre du Conseil d'administration	Néant
Sigeif - Jean-Pierre Valentin	Membre du Conseil d'administration	Néant
Région IDF - Sophie Deschiens	Membre du Conseil d'administration	-Membre du Conseil de Surveillance de la Société d'Économie Mixte Ile-de-France Energies à la Région IDF, - Présidente de l'Association régionale de la biodiversité d'Ile-de-France -Membre titulaire de la commission consultative d'élaboration et de suivi du PRPGD -Administratrice/Trésorier du Comité régional de la biodiversité d'Ile-de-France -Administratrice suppléant de l'Etablissement Public d'Aménagement de la Région IDF

CDC - Michaël Bouffort	Membre du Conseil d'administration	-Membre du Comité de Suivi de la SAS LISEA -Membre du Conseil d'administration de Société de la Rocade L2 de Marseille
CDC - Ivan Chetaille	Membre du Conseil d'administration	- Membre du Conseil d'administration de la société GEOYNOV, - Membre du Comité stratégique de la SAS AMME, - Membre du Conseil d'administration de la Société De Chaleur De L'arsenal. - Membre du conseil d'administration de la SEMOP Caliti - Membre du conseil de surveillance de la SAS STEP (depuis mai 2021)
CDC - Guillaume Duez	Membre du Conseil d'administration	-Membre du conseil stratégique de la SAS TOITURES PV LYCEES IDF
Syctom - Éric Cesari	Membre du Conseil d'administration	- Membre du Conseil d'Administration de la SEMARDEL - Membre du Conseil de la SEM SIPENR - Président de la SERIVEL - Membre du CA de l'EPL « Paris la Défense »
Sigeif Mobilités – Réza Méralli	Directeur général	- Néant

## **Rapport annuel de gestion Ile-de-France Construction Durable**

# RAPPORT DE **GESTION**

## 2021

VERSION PROJET



### **RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE INCLUS**

---

- **Séance** : 169<sup>e</sup> séance
- **Date** : 7 avril 2022
- **Lieu** : Visioconférence
- **Objet** : Rapport de gestion 2021

## SOMMAIRE

---

<b>LE MOT DU PRESIDENT .....</b>	<b>3</b>
<b>LA GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE .....</b>	<b>5</b>
1.1 Les statuts .....	7
1.2 L'actionnariat .....	9
1.3 Le Conseil d'administration.....	10
1.4 Les Assemblées.....	13
1.5 La gouvernance.....	15
1.6 Les commissaires aux comptes.....	16
1.7 La participation des salariés .....	16
1.8 Communication .....	16
<b>LA VIE SOCIALE .....</b>	<b>17</b>
2.1 Siège social et Cité Régionale de l'Environnement d'Île-de-France.....	18
2.2 Île-de-France Construction Durable, acheteur .....	18
2.3 Les adhésions.....	18
2.5 Contentieux.....	19
3.1 NOUVELLES opérations 2021 .....	21
3.2 PORTEFEUILLE d'opérations au 31 décembre 2021 .....	22
3.3 Indicateurs d'activités mandataire.....	30
<b>LE PERSONNEL .....</b>	<b>32</b>
4.1 Organigramme de l'équipe .....	33
4.2 Effectif de la société.....	33
4.3 Formation professionnelle .....	35
4.4 Dialogue social .....	35
<b>LES COMPTES 2021 .....</b>	<b>36</b>
5.1 Compte de résultat .....	37
5.2 Bilan .....	41
5.3 Situation de trésorerie.....	42
5.4 Informations légales .....	43
<b>LES PERSPECTIVES 2022 .....</b>	<b>46</b>

## LE MOT DU PRESIDENT

## **Mesdames et Messieurs les actionnaires,**

Au nom de notre Conseil d'Administration, j'ai l'honneur de vous présenter le rapport de gestion 2021 et perspectives 2022 d'Île-de-France Construction Durable.

Ce document retrace l'activité de notre société durant une année qui est restée, comme pour nous toutes et nous tous, particulière.

2021 aura d'abord été l'occasion de fêter la 65<sup>ème</sup> année d'existence de notre société. Autour de membres de notre Conseil d'administration, d'élus, de collaborateurs, de représentants du monde du bâtiment, de l'architecture, etc... j'ai rappelé les valeurs qui animent la société depuis sa création : l'intérêt général, la performance économique et la transparence.

Cette année aura également été celle des élections régionales. Je tiens ici à remercier l'ensemble des administratrices et des administrateurs qui siègent dans nos organes de gouvernance pour la qualité de nos échanges.

Je tiens également à remercier vivement le Conseil régional d'Île-de-France et les membres du Conseil d'administration qui m'ont fait l'honneur de me renouveler leur confiance pour présider notre société.

Alors que cette année écoulée est restée une année à risque compte tenu de la situation sanitaire qui a perduré, nos résultats financiers témoignent de la solidité et de la pertinence de l'outil au service de nos territoires.

Cette solidité est d'abord le fruit de la confiance régulièrement renouvelée de nos actionnaires, au premier rang desquels la Région Île-de-France.

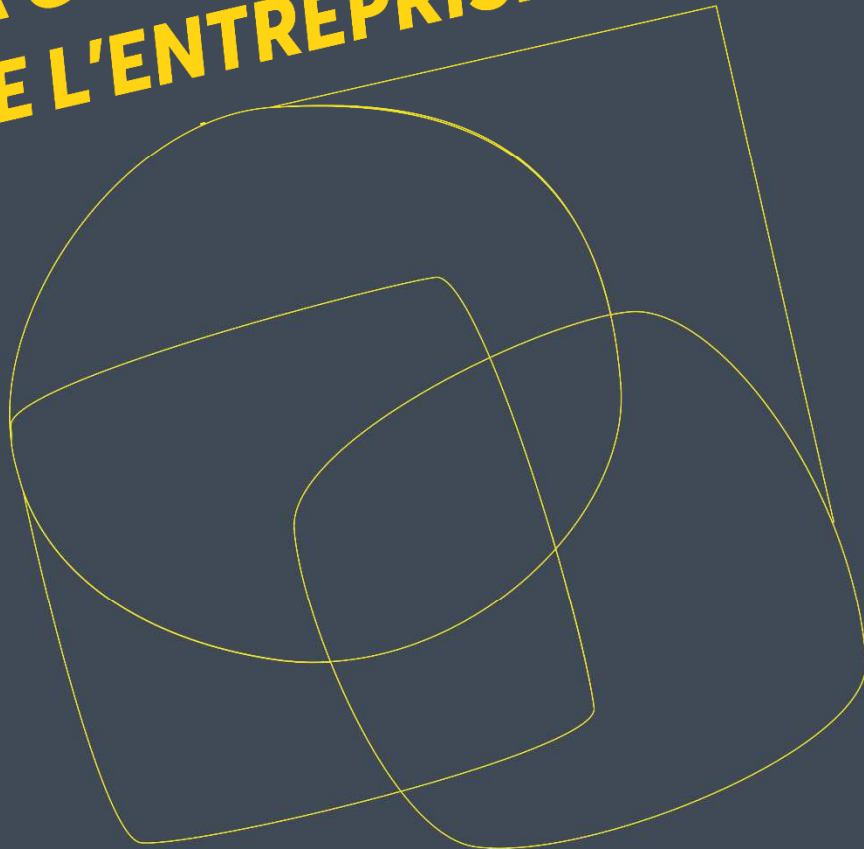
Au nom de notre Conseil d'administration, je tiens à remercier la Direction générale l'équipe d'Île-de-France Construction Durable pour le travail efficace à votre service et donc au service de l'ensemble des Franciliennes et des Franciliens.

Je vous souhaite bonne lecture de ces éléments,

**Bernard GAUDUCHEAU,**

Président du Conseil d'administration d'Île-de-France Construction Durable,  
Maire de Vanves - Conseiller régional d'Île-de-France.

# **LA GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE**



L'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 prise en application de la loi Sapin 2 et son décret d'application n° 2017-1174 du 18 juillet 2017 portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés instituent un rapport sur le gouvernement d'entreprise élaboré par le Conseil d'administration ou le Conseil de surveillance des sociétés anonymes (articles L. 225-37, aliéna 6, et L. 225-68, alinéa 6 du code de commerce).

Ces textes redistribuent les informations à fournir :

- le rapport de gestion est recentré sur les informations relatives à la marche des affaires sociales, aux risques et à la responsabilité sociale et environnementale des entreprises,
- le rapport sur le gouvernement d'entreprise comprend pour sa part les informations relatives aux mandataires sociaux et à certaines conventions.

Il est laissé la possibilité de présenter les informations correspondant au rapport sur le gouvernement d'entreprise au sein d'une section spécifique du rapport de gestion.

Les dispositions de l'ordonnance et du décret précitées sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## **PREAMBULE**

---

Île-de-France Construction Durable est une société publique locale (SPL), société anonyme régie par les dispositions de l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

A ce titre, son actionariat est composé exclusivement de collectivités territoriales qui peuvent contracter avec elle sans mise en concurrence préalable, conformément à l'article 17 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics (contrats dits de quasi-régie).

En contrepartie, elle exerce ses activités exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire.

La société est composée de douze actionnaires représentés au Conseil d'administration par quinze administrateurs. Compte tenu du nombre insuffisant de sièges pour assurer la représentation directe de toutes les collectivités actionnaires d'Île-de-France Construction Durable au sein du Conseil d'administration, ces collectivités sont réunies en Assemblée spéciale. Cette Assemblée désigne ses représentants siégeant au Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration est assisté de huit censeurs représentant les collectivités actionnaires minoritaires et de deux censeurs désignés par la Présidente du Conseil régional d'Île-de-France parmi les agents de la Région.

Conformément à ses statuts, Île-de-France Construction Durable réalise, pour le compte des collectivités territoriales actionnaires, sur leur territoire et dans le champ de leur compétence respective, toute opération d'aménagement, toute opération de construction, toute activité d'intérêt général ayant pour objet :

- de mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale d'habitat ;
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- de réaliser des équipements collectifs ;
- de mettre en œuvre la politique régionale d'aménagement, centrée sur la formation et l'enseignement ;
- de lutter contre l'insalubrité ;
- de permettre le renouvellement urbain ;
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;
- de participer à la politique régionale de développement durable et d'économie d'énergie.

Et d'une façon plus générale, elle peut accomplir toute opération financière, commerciale, industrielle, mobilière et immobilière pouvant se rattacher à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

### **1.1 LES STATUTS**

Créée en 1956 comme société d'économie mixte, Île-de-France Construction Durable, alors SAERP – Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région Parisienne – a connu des évolutions statutaires.

Le 12 novembre 2008, selon la volonté de la Région Île-de-France et après un processus de consultation de l'ensemble de ses actionnaires, la SAERP s'est transformée en société publique locale d'aménagement.

Les SPLA ont été créées par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Leur régime juridique a été aménagé une première fois par l'article 33 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui prévoit que, par dérogation aux règles de droit commun applicables aux sociétés anonymes, les SPLA peuvent être composées de deux actionnaires ou plus. Initialement créées à titre expérimental pour une durée de cinq ans, ces sociétés ont été pérennisées par la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010 pour le développement

des sociétés publiques locales qui a étendu, par ailleurs, leur champ de compétence et leur a conféré des droits nouveaux.

Le Conseil d'administration de la SAERP du 22 juin 2012 a décidé d'engager une nouvelle transformation de la SAERP de Société Publique Locale d'Aménagement en Société Publique Locale. Les SPL sont de création plus récente puisqu'elles ont été introduites dans le droit positif par la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010 précitée.

En tant que SPLA, la société était en effet limitée dans ses interventions à la réalisation de toute opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme. Et, cette limitation était d'autant plus importante que les statuts de la SAERP n'avaient pas été modifiés depuis l'entrée en vigueur de la loi du 28 mai 2010. Par ailleurs, une transformation en SPL, dont les compétences ne sont pas nécessairement liées à l'aménagement, a permis d'élargir les missions confiées par les collectivités actionnaires.

Ce choix a été opéré par les assemblées délibérantes des collectivités actionnaires durant la fin d'année 2012 et le début de l'année 2013. Le 27 mai 2013, après délibération de l'ensemble des collectivités actionnaires, l'Assemblée générale extraordinaire, réunie en Assemblée générale mixte, a approuvé la transformation de la SAERP en SPL et a adopté les statuts modifiés pour tenir compte de cette transformation.

Enfin, suite aux évolutions jurisprudentielles relatives à l'exercice du contrôle analogue des actionnaires minoritaires, le Conseil d'administration du 9 décembre 2014 a proposé à l'Assemblée générale extraordinaire, convoquée à cet effet au 24 avril 2015, de modifier différentes clauses statutaires.

Conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales, les collectivités locales actionnaires de la société ont approuvé les statuts modifiés avant approbation définitive par l'Assemblée générale extraordinaire du 24 avril 2015.

Le 21 décembre 2018, l'Assemblée générale mixte a approuvé la modification de la dénomination sociale de la société. A cette occasion, la SAERP est devenue Île-de-France Construction Durable.

L'année 2021 a été l'occasion, lors de l'Assemblée générale mixte du 4 novembre 2021, d'une modernisation de dispositions statutaires afin de les adapter aux possibilités offertes par le droit en vigueur. Cette modification a également permis de modifier l'âge limite du Président du Conseil d'administration au jour de sa désignation et d'introduire la faculté de consulter le Conseil d'administration par des questions écrites sur un certain nombre de sujets et enfin la possibilité d'organiser les CA, AS et AG de façon dématérialisée.

## 1.2 L'ACTIONNARIAT

Le capital social de la société est fixé à 3 527 680 euros.

Le tableau ci-dessous récapitule l'actionnariat et précise les noms des représentants des actionnaires au 31 décembre 2021.

ASSEMBLEE GENERALE 12 actionnaires						REPRESENTANTS A L'ASSEMBLEE GENERALE
Actionnaires	Adresse	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montant participation	%	
Région Île-de-France	Conseil régional 2 rue Simone Veil 93400 Saint-Ouen-sur- Seine	212 500	16	3 400 000	96,38	Mme. Sophie DESCHIENS
Ville de Saint-Maurice	Hôtel de Ville 55 avenue du Maréchal Leclerc 94415 Saint-Maurice Cedex	2 280	16	36 480	1,03	M. Igor SEMO
Ville du Kremlin-Bicêtre	Hôtel de Ville Place Jean Jaurès 94270 Kremlin-Bicêtre	1 670	16	26 720	0,76	M. Frédéric RAYMOND
Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise	Immeuble Autoneum Rue des Chevries 78410 Aubergenville	1 000	16	16 000	0,45	M. Stéphan CHAMPAGNE
Ville de Drancy	Hôtel de Ville Place de l'Hôtel de ville - BP 76 - 93701 Drancy	625	16	10 000	0,28	M. François ZANGRILLI
Ville de La Queue-en- Brie	Hôtel de Ville Place de l'appel du 18 juin 1940 94510 La Queue-en- Brie	600	16	9 600	0,27	M. Alain COMPAROT
Ville de Charenton-le- Pont	Hôtel de Ville 48 rue de Paris 94225 Charenton-le- Pont Cedex	600	16	9 600	0,27	M. Benoît GAILHAC
Ville de Chennevières- sur-Marne	Hôtel de Ville 14 Avenue du Maréchal Leclerc 94430 Chennevières- sur-Marne	313	16	5 008	0,14	M. Jacques DRIESCH
Ville d'Aulnay-sous- Bois	Hôtel de Ville 16 boulevard Félix Faure 93600 Aulnay-sous- Bois	312	16	4 992	0,14	M. Franck CANNAROZZO
Ville de Saint-Maur- des-Fossés	Hôtel de Ville Place Charles de Gaulle 94100 Saint-Maur- des-Fossés	250	16	4 000	0,11	M. Sylvain BERRIOS
Ville de Sucy-en-Brie	Hôtel de Ville 2 Avenue Georges Pompidou 94370 Sucy-en-Brie	250	16	4 000	0,11	M. Jean-Pierre CHAFFAUD
Ville d'Alfortville	Hôtel de Ville BP 75 94142 Alfortville Cedex	80	16	1 280	0,04	M. Julien BOUDIN
		220 480	16	3 527 680	100%	

### Changements au cours de l'exercice :

La Ville de Saint-Maurice, qui détenait 2 530 actions, d'une valeur nominale de 16 euros, représentant 1,15% du capital soit 40 480 euros, a, à la demande de la Ville de Sucy-en-Brie cédé 250 actions à son profit. L'agrément pour la cession d'actions de la Ville de Saint-Maurice au profit de la Ville de Sucy-en-Brie a été approuvé le 30 septembre 2021 par le Conseil d'administration.

## **1.3 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **Les administrateurs**

Les tableaux ci-dessous récapitulent les mandats des administrateurs et censeurs à la clôture de l'exercice 2021.

#### Administrateurs :

Administrateurs	Représentant	Début du mandat	Fin du mandat
<b>Région Ile de France</b>	M. Bernard GAUDUCHEAU	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	M. Jean-Roger DAVIN	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	Mme Sophie DESCHIENS	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	Mme Marion JACOB- CHAILLET	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	Mme Carine MARTINI- PEMEZEC	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	M. Frédéric VALLETOUX	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	Mme Charlotte LIBERT- ALBANEL	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	Mme Annie LAHMER	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	M. Didier MIGNOT	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	M. Paul MIGUEL	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	Mme Florence de PAMPELONNE	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	Mme Caroline PARMENTIER	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
<b>Assemblée spéciale</b>	M. Sylvain BERRIOS	Elections municipales 2020 CA du 30 avril 2020	Elections municipales 2026
	M. Igor SEMO	Elections municipales 2020 CA du 30 avril 2020	Elections municipales 2026
	M. François ZANGRILLI	Elections municipales 2020 CA du 30 avril 2020	Elections municipales 2026

## Censeurs :

Censeurs	Représentant	Début du mandat	Fin du mandat
Ville du Kremlin-Bicêtre	M. Frédéric RAYMOND	Elections municipales 2020 CA du 30 avril 2020	Elections municipales 2026
Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise	M. Stéphan CHAMPAGNE	Elections municipales 2014 CA du 30 avril 2020	Elections municipales 2026
Ville de Chennevières- sur-Marne	M. Jacques DRIESCH	Elections municipales 2020 CA du 15 avril 2021	Elections municipales 2026
Ville d'Aulnay-sous- Bois	M. Franck CANNAROZZO	Elections municipales 2020 CA du 30 avril 2020	Elections municipales 2026
Ville de de La-Queue- en-Brie	M. Alain COMPAROT	Elections municipales 2020 CA du 30 avril 2020	Elections municipales 2026
Ville de Charenton-le- Pont	M. Benoît GAILHAC	Elections municipales 2020 CA du 30 avril 2020	Elections municipales 2026
Ville de Sucy-en-Brie	M. Jean-Pierre CHAFFAUD	Elections municipales 2020 CA du 30 septembre 2021	Elections municipales 2026
Ville d'Alfortville	M. Julien BOUDIN	Elections municipales 2020 CA du 30 avril 2020	Elections municipales 2026
Région Ile de France	Mme Sylvie VIDAL Directrice du budget Pôle Finances	Arrêté n°16-185 du 1er juin 2016	-
Région Ile de France	Mme Sarah KOWAL Directrice générale adjoint Pôle Lycées	Arrêté n°2020-84 du 1 <sup>er</sup> avril 2020	-

## Changements au cours de l'exercice :

Plusieurs changements sont intervenus en 2021 :

- Suite aux élections régionales des 20 et 27 juin 2021 et au renouvellement de l'Assemblée régionale, le Conseil régional d'Ile-de-France a procédé, par délibération n° CR 2021-034 du 21 juillet 2021, à la désignation de ses nouveaux représentants conformément aux articles 14.2 et 25 des statuts d'IDFCD :
  - M. Jean-Roger DAVIN, Conseiller régional
  - Mme Sophie DESCHIENS, Conseillère régionale, Déléguée spéciale à la Région circulaire et amie des animaux
  - M. Bernard GAUDUCHEAU, Conseiller régional
  - Mme Marion JACOB-CHAILLET, Conseillère régionale
  - Mme Carine MARTINI-PEMEZEC, Conseillère régionale
  - M. Frédéric VALLETOUX, Conseiller régional
  - Mme Charlotte LIBERT-ALBANEL, Conseillère régionale
  - Mme Annie LAHMER, Conseillère régionale
  - M. Didier MIGNOT, Conseiller régional
  - M. Paul MIGUEL, Conseiller régional
  - Mme Florence de PAMPELONNE, Conseillère régionale
  - Mme Caroline PARMENTIER, Conseillère régionale
- Par délibération du Conseil municipal du 10 février 2021, la Ville de Chennevières-sur-Marne a procédé à la désignation de son représentant au sein des organes de gouvernance d'IDFCD : M. Jacques DRIESCH.
- Par délibération du Conseil municipal du 28 juin 2021, la Ville de Sucy-en-Brie a procédé à la désignation de son représentant au sein des organes de gouvernance d'IDFCD : M. Jean-Pierre CHAFFAUD

### Cumul des mandats sociaux :

Au titre de l'article L. 225-94-1 alinéa 1 du Code de commerce, une personne physique ne peut pas exercer plus de cinq mandats de Directeur général, de membre du Directoire, de Directeur général unique, d'administrateurs ou de membre du Conseil de surveillance de société anonyme ayant leur siège sur le territoire français.

Île-de-France Construction Durable est tenue par une obligation de sollicitation des administrateurs et d'information faite à l'Assemblée générale ordinaire sur le nombre de mandats exercés durant l'exercice écoulé par chacun des mandataires sociaux représentants des collectivités actionnaires.

<b>Mandats d'administrateurs pour l'année 2021 (hors Île-de-France Construction Durable)</b>	
M. Bernard GAUDUCHEAU	1
M. Jean-Roger DAVIN	1
Mme Sophie DESCHIENS	3
Mme Marion JACOB-CHAILLET	2
Mme Carine MARTINI-PEMEZEC	<i>en attente de retour</i>
M. Frédéric VALLETOUX	<i>en attente de retour</i>
Mme Charlotte LIBERT-ALBANEL	1
Mme Annie LAHMER	<i>en attente de retour</i>
M. Didier MIGNOT	<i>en attente de retour</i>
M. Paul MIGUEL	0
Mme Florence de PAMPELONNE	<i>en attente de retour</i>
Mme Caroline PARMENTIER	<i>en attente de retour</i>
M. Sylvain BERRIOS	<i>en attente de retour</i>
M. Igor SEMO	0
M. François ZANGRILLI	0

### Réunions du Conseil d'administration en 2021

Au cours de l'année 2021, le Conseil d'administration d'Île-de-France Construction Durable s'est réuni 3 fois, les 15 avril, 30 septembre et 3 décembre avec les ordres du jour suivants :

#### ■ Ordre du jour de la 166<sup>ème</sup> séance du 15 avril 2021

- 1) Approbation du procès-verbal de la 165<sup>ème</sup> séance du 5 novembre 2020
- 2) Désignation du représentant de la Ville de Chennevières-sur-Marne auprès des Assemblées générales et de l'Assemblée spéciale, et comme censeur au Conseil d'administration
- 3) Approbation du projet de rapport de gestion 2020 et du projet de comptes annuels 2020 de la société
- 4) Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire d'Île-de-France Construction Durable
- 5) Prévisions à moyen terme 2021/2022/2023

- 6) Retrait du Groupement d'Intérêt Public « Cité régionale de l'environnement Île-de-France »
- 7) Informations diverses

■ **Ordre du jour de la 167<sup>ème</sup> séance du 30 septembre 2021**

- 1) Approbation du procès-verbal de la 166<sup>ème</sup> séance du 15 avril 2021
- 2) Désignation des représentants de la Région Île-de-France aux organes de gouvernance
- 3) Gouvernance de la société
- 4) Cession d'actions de la Ville de Saint-Maurice au profit de la Ville de Sucy-en-Brie
- 5) Désignation des membres de la Commission d'appel d'offres d'IDFCD
- 6) Modification des statuts d'IDFCD
- 7) Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée générale mixte d'Île-de-France Construction Durable
- 8) Information sur les 65 ans d'Île-de-France Construction Durable

■ **Ordre du jour de la 168<sup>ème</sup> séance du 3 décembre 2021**

- 1) Approbation du procès-verbal de la 167<sup>ème</sup> séance du 30 septembre 2021
- 2) Présidence du Conseil d'administration d'Île-de-France Construction Durable
- 3) Points d'activités de la société au 30 juin 2021 et informations sur les comptes d'exploitation prévisionnels actualisés 2021-2023
- 4) Approbation du guide des achats d'Île-de-France Construction Durable
- 5) Informations diverses

## **1.4 LES ASSEMBLEES**

### **1.4.1 L'Assemblée spéciale des actionnaires minoritaires**

En 2021, l'Assemblée spéciale a été convoquée 3 fois, les 15 avril, 30 septembre et 3 décembre pour se réunir préalablement au Conseil d'administration de ces mêmes dates, avec les ordres du jour suivants :

■ **Ordre du jour de la 32<sup>ème</sup> séance du 15 avril 2021**

- 1) Approbation du procès-verbal de la 31<sup>ème</sup> séance du 5 novembre 2020
- 2) Désignation du représentant de la Ville de Chennevières-sur-Marne auprès des Assemblées générales et de l'Assemblée spéciale, et comme censeur au Conseil d'administration
- 3) Approbation du projet de rapport de gestion 2020 et du projet de comptes annuels 2020 de la société
- 4) Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire d'Île-de-France Construction Durable
- 5) Prévisions à moyen terme 2021/2022/2023

- 6) Retrait du Groupement d'Intérêt Public « Cité régionale de l'environnement Île-de-France »
- 7) Informations diverses

#### ■ **Ordre du jour de la 33<sup>ème</sup> séance du 30 septembre 2021**

- 1) Approbation du procès-verbal de la 32<sup>ème</sup> séance du 15 avril 2021
- 2) Désignation des représentants de la Région Île-de-France aux organes de gouvernance
- 3) Gouvernance de la société
- 4) Cession d'actions de la Ville de Saint-Maurice au profit de la Ville de Sucy-en-Brie
- 5) Modification des statuts d'IDFCD
- 6) Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée générale mixte d'Île-de-France Construction Durable
- 7) Information sur les 65 ans d'Île-de-France Construction Durable

#### ■ **Ordre du jour de la 34<sup>ème</sup> séance du 3 décembre 2021**

- 1) Approbation du procès-verbal de la 33<sup>ème</sup> séance du 30 septembre 2021
- 2) Présidence du Conseil d'administration d'Île-de-France Construction Durable
- 3) Points d'activités de la société au 30 juin 2021 et informations sur les comptes d'exploitation prévisionnels actualisés 2021-2023
- 4) Approbation du guide des achats d'Île-de-France Construction Durable
- 5) Informations diverses

### **1.4.2 L'Assemblée générale des actionnaires**

En application des dispositions de l'article L.225-100 du code de commerce, « *l'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice. [...] Le Conseil d'administration ou le directoire présente à l'assemblée son rapport ainsi que les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés accompagnés du rapport de gestion y afférent* ».

En 2021, l'Assemblée générale ordinaire s'est réunie le 11 mai, sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Ratification de la désignation des représentants des communes actionnaires aux Assemblées générales et à l'Assemblée spéciale des communes, et des censeurs représentant les communes auprès du Conseil d'administration ;
- 2) Ratification de la désignation de Messieurs Igor SEMO, Sylvain BERRIOS et François ZANGRILLI comme représentants de l'Assemblée spéciale des communes actionnaires au Conseil d'administration ;
- 3) Ratification de la désignation de Monsieur Igor SEMO comme Président de l'Assemblée spéciale des communes actionnaires ;

- 4) Approbation du rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'activité de la société en 2020 ;
- 5) Approbation du bilan et des comptes de résultat de l'exercice 2020, approbation du rapport général des Commissaires aux comptes, quitus aux Administrateurs et affectation du résultat 2020 ;
- 6) Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées ;
- 7) Délégation de pouvoirs au porteur d'un exemplaire ou d'un extrait des présentes en vue de l'accomplissement de toute formalité de publicité légale.

Afin de prendre des décisions relevant à la fois de l'Assemblée générale ordinaire et de l'Assemblée générale extraordinaire, une Assemblée générale mixte s'est réunie le 4 novembre, sur l'ordre du jour suivant :

Pour la partie ordinaire,

- 1) Ratification de l'agrément pour la cession de 250 actions à la valeur nominale de 16 euros de la Ville de Saint-Maurice au profit de la Ville de Sucy-en-Brie ;
- 2) Ratification de la désignation de M. Jean-Roger DAVIN, Mme Sophie DESCHIENS, M. Bernard GAUDUCHEAU, Mme Marion JACOB-CHAILLET, Mme Annie LAHMER, Mme Charlotte LIBERT-ALBANEL, Mme Carine MARTINI-PEMEZEC, M. Didier MIGNOT, M. Paul MIGUEL, Mme Florence de PAMPELONNE, Mme Caroline PARMENTIER et M. Frédéric VALLETOUX comme représentants de la Région Île-de-France au Conseil d'administration d'IDFCD ;
- 3) Ratification de la désignation de Mme Sophie DESCHIENS comme représentante de la Région Île-de-France aux Assemblées générales d'IDFCD ;
- 4) Ratification de la désignation de M. Jean-Pierre CHAFFAUD comme représentant de la Ville de Sucy-en-Brie aux Assemblées générales d'IDFCD, ainsi qu'à l'Assemblée spéciale d'IDFCD et en tant que censeur au Conseil d'administration d'IDFCD ;
- 5) Délégation de pouvoirs au porteur d'un exemplaire ou d'un extrait des présentes en vue de l'accomplissement de toute formalité de publicité légale.

Pour la partie extraordinaire,

- 1) Approbation de la modification des statuts d'IDFCD modifiant l'âge limite du Président à sa désignation, permettant l'organisation du Conseil d'administration en visio ou audio conférence et permettant la consultation écrite du Conseil d'administration.
- 2) Délégation de pouvoirs au porteur d'un exemplaire ou d'un extrait des présentes en vue de l'accomplissement de toute formalité de publicité légale.

## **1.5 LA GOUVERNANCE**

### **■ Présidence du Conseil d'administration**

Depuis le 10 novembre 2017, Monsieur Bernard GAUDUCHEAU, Conseiller régional et Maire de la Ville de Vanves, exerce les fonctions de Président du Conseil d'administration d'Île-de-France Construction Durable.

Suite aux élections régionales des 20 et 27 juin 2021 et du renouvellement de l'Assemblée régionale, son mandat de Président du Conseil d'administration a été renouvelé lors du Conseil d'administration du 3 décembre 2021.

La fin du mandat de celui-ci coïncide avec la fin de son mandat électif régional.

### **■ Direction générale**

Le 13 février 2018, le Conseil d'administration a désigné Monsieur Mathias DOQUET-CHASSAING, salarié du groupement d'employeurs « SCET GE », comme nouveau Directeur général de la société.

Le Conseil a fixé au 12 mars 2018 le début du mandat de M. Mathias DOQUET-CHASSAING et au 31 décembre 2021 son expiration. La durée de ce mandat est susceptible d'être prorogée.

Le Conseil d'administration du 30 septembre 2021 a renouvelé M. Mathias DOQUET-CHASSAING comme Directeur général de la société à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour une durée de 5 ans, sous le régime du mandat social directement rémunéré par Ile-de-France Construction Durable.

Conformément à cette dernière délibération, le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus afin d'agir en toute circonstance au nom de la société et dispose du statut de mandataire social.

## **1.6 LES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le mandat du commissaire aux comptes, Madame Valérie RIOU - cabinet MAZARS, a débuté par la délibération de l'Assemblée générale de la société du 26 mai 2020 et prendra fin lors de l'Assemblée générale de la société qui se tiendra en 2026 et qui sera appelée à statuer sur les comptes 2025.

Madame Lamyaa BENNIS - cabinet MAZARS, a été désignée en qualité de commissaire aux comptes suppléant.

## **1.7 LA PARTICIPATION DES SALARIES**

Au 31 décembre 2021, les salariés de la société, dans le cadre de l'épargne salariale, ne détenaient aucune action de la société.

Il est indiqué que l'ouverture du capital aux salariés de l'entreprise n'est pas possible sans faire évoluer le statut juridique de la société, dont le capital ne peut être détenu strictement que par des collectivités territoriales ou des groupements de ces collectivités.

## **1.8 COMMUNICATION**

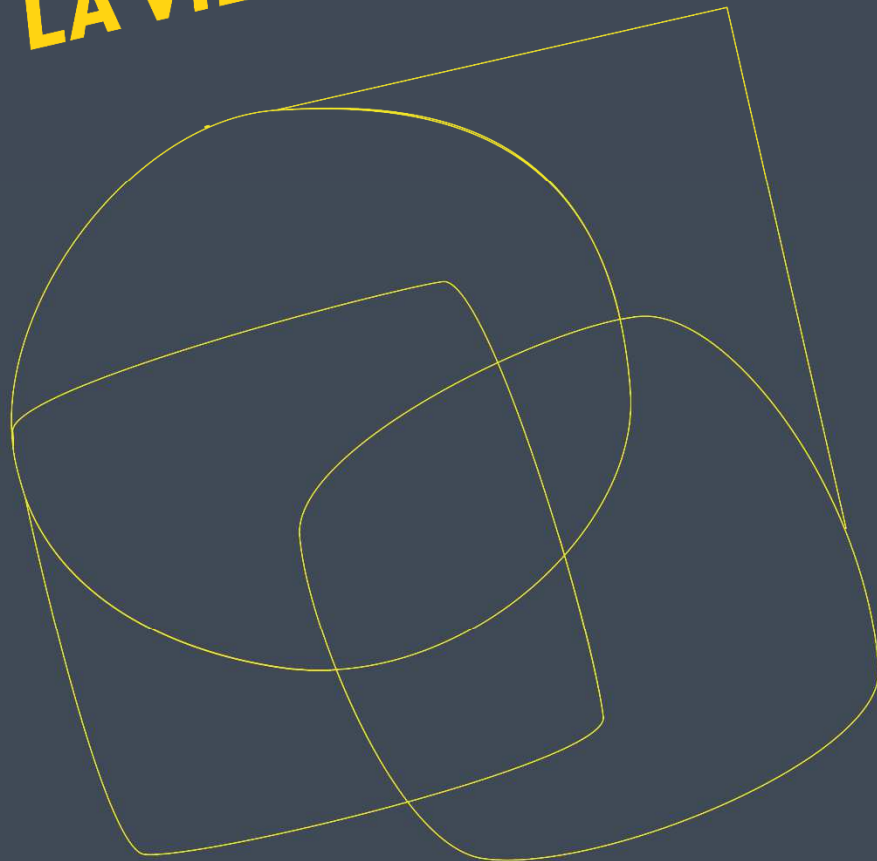
Depuis plusieurs années, Île-de-France Construction Durable a développé sa communication tant interne qu'externe.

En 2021, Ile-de-France Construction intensifie sa communication opérationnelle en s'appuyant sur les outils modernisés et renouvelés à la suite du changement de dénomination : site internet, intranet, rapport d'activité, newsletter, réseaux sociaux....

Ile-de-France Construction durable a mis en place des actions de communication à chaque étape de la vie des opérations : relations presse, visite de chantier, participation à des prix et trophées...

Via sa communication institutionnelle, Ile-de-France Construction Durable continue de diffuser ses valeurs et son organisation dans une véritable stratégie de marque employeur afin d'attirer de nouveaux talents.

# LA VIE SOCIALE



## **2.1 SIEGE SOCIAL ET CITE REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT D'ÎLE-DE-FRANCE**

Il est rappelé que le siège social d'Île-de-France Construction Durable est situé au 90/92 avenue du Général Leclerc à Pantin (93500) depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, au sein de la Cité Régionale de l'Environnement d'Île-de-France.

Lors de sa séance du 30 novembre 2018, le Conseil d'administration a voté la poursuite de la participation d'Île-de-France Construction Durable, alors SAERP, au Groupement d'intérêt public « Cité régionale de l'environnement Île-de-France » jusqu'au 31 décembre 2019.

Avec l'arrivée d'un service de ressources humaines de la Région Île-de-France ainsi que celle du CRIPS au sein de la Cité régionale de l'environnement, la totalité des surfaces est à ce jour entièrement louée.

Dans ces conditions, l'adhésion d'Île-de-France Construction Durable au GIP a été prorogée jusqu'au terme du bail prévu au troisième trimestre 2022, par le Conseil d'administration lors de sa séance du 18 octobre 2019.

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2020, Mathias DOQUET-CHASSAING est le Directeur du Groupement d'intérêt public « Cité régionale de l'environnement Île-de-France », et Bernard GAUDUCHEAU son Président.

## **2.2 ÎLE-DE-FRANCE CONSTRUCTION DURABLE, ACHETEUR**

Le code de la commande publique s'applique à Île-de-France Construction Durable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019.

Ainsi, l'ensemble des marchés et accords-cadres, conclus par Île-de-France Construction Durable à titre onéreux avec des opérateurs économiques publics ou privés pour répondre à ses besoins propres en matière de travaux, de fournitures ou de services, doivent quel que soit leur montant, respecter les principes généraux de la commande publique, de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures selon des modalités détaillées dans ces textes.

Au-dessus des seuils réglementaires, les marchés et accords-cadres sont passés selon une procédure formalisée.

En deçà de ces seuils, les marchés de travaux, de fournitures et de services sont passés selon des « modalités librement définies » par le pouvoir adjudicateur.

Île-de-France Construction Durable a fait le choix de définir ses procédures dans un Guide des achats. Suite aux évolutions législatives et réglementaires, ce Guide des achats de la société a été actualisé afin de prendre en compte ces modifications lors de

Ce guide a pour objet de définir et formaliser la transposition des principes généraux de la commande publique aux contrats passés par Île-de-France Construction Durable, c'est-à-dire définir :

- Les règles de calcul de la valeur estimée des marchés,
- Les seuils et les procédures applicables aux marchés et accords-cadres dont la valeur estimée est inférieure aux seuils des procédures formalisées,
- Le fonctionnement des commissions d'Île-de-France Construction Durable dans ses trois champs d'intervention.

## **2.3 LES ADHESIONS**

Île-de-France Construction Durable adhère actuellement à différents organismes, à savoir :

- Fédération nationale des Entreprises Publiques Locales.

- Fédération régionale Île-de-France des Entreprises Publiques Locales : le Président du Conseil d'administration d'Île-de-France Construction Durable est administrateur de cette Fédération régionale.
- Association des directrices et directeurs d'Entreprises Publiques Locales (ADEPL) : le Directeur général d'Île-de-France Construction Durable est trésorier adjoint de cette association.
- Groupement d'employeurs « SCET GE » (délibération du conseil d'administration du 10 décembre 2012). L'adhésion au groupement d'employeur Scet GE s'est achevée au 31 décembre 2021.
- Groupement d'intérêt public « Maximilien » (depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013) : le Directeur général d'Île-de-France Construction Durable est administrateur de ce Groupement.
- Groupement d'intérêt public « Cité Régionale de l'Environnement Ile-de-France » (depuis l'Assemblée générale constitutive du 9 septembre 2014).
- Association « Circolab » (décision du conseil d'administration du 30 novembre 2018).

## **2.5 CONTENTIEUX**

### **■ Contentieux prud'homal - Madame TERNANE contre Île-de-France Construction Durable**

Le Conseil de prud'hommes de Paris a rendu son jugement le 13 décembre 2018, déboutant Madame TERNANE de l'intégralité de ses demandes.

L'avocat de Madame TERNANE a interjeté appel du jugement rendu par le Conseil de prud'hommes.

Les évolutions de ce contentieux seront portées à la connaissance du Conseil d'administration.

Par un arrêt du 4 mars 2021, la Cour d'appel de Paris a infirmé le jugement rendu en première instance et jugé que le licenciement de Madame TERNANE était dépourvu de cause réelle et sérieuse.

Île-de-France Construction Durable a décidé de ne pas se pourvoir en cassation, clôturant ainsi ce contentieux.

### **■ Contentieux prud'homal – Monsieur HINOJOSA contre Île-de-France Construction Durable**

Par jugement du 30 mars 2018, le Conseil de prud'hommes de Paris a débouté Monsieur HINOJOSA de l'ensemble de ses demandes et l'a condamné aux entiers dépens.

L'avocat de Monsieur HINOJOSA a interjeté appel du jugement rendu par le Conseil de prud'hommes.

Les évolutions de ce contentieux seront portées à la connaissance du Conseil d'administration.

### **■ Contentieux prud'homal – Madame GUIOLET contre Île-de-France Construction Durable**

Par requête en date du 24 février 2020, Madame GUIOLET a demandé au Conseil de prud'hommes de Paris la résiliation judiciaire de son contrat de travail ainsi que le versement d'indemnités.

Par ailleurs, par requête en date du 21 juin 2021, Madame GUIOLET a contesté son licenciement pour inaptitude au Conseil de prud'hommes de Paris.

L'évolution de ces contentieux seront portées à la connaissance du Conseil d'administration.

# L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE



Pour information, les montants des mandats sont exprimés en Montants Toutes Dépenses Confondues y compris la rémunération d'IDFCD (MTDC). Le montant MTDC d'un mandant correspond au budget global d'investissement TTC. L'activité opérationnelle tient compte de l'ensemble des mandats gérés.

### **3.1 NOUVELLES OPERATIONS 2021**

En 2021, la société a reçu la notification de **5 nouveaux mandats pour un montant d'investissement de 49.2 M€MTDC** ainsi que la liste 2021 du mandat CPI pour 10.5 M€ MTDC.

#### ■ **Maitrise d'ouvrage Région Ile-de-France 55.2 M€**

Pôle Lycées - Direction de la Maintenance

- Dammarie-les-Lys – Lycée J. Curie (notifié en 03/2021) 17.6 M€
- Chatenay Malabry – Lycée E. Mounier (notifié en 03/2021) 12.6 M€
- Paris 6 – Lycée Fénelon (notifié en 04/2021) 5.0 M€
- Liste 2021 du mandat CPI (notifié en 09/2021) 10.5 M€

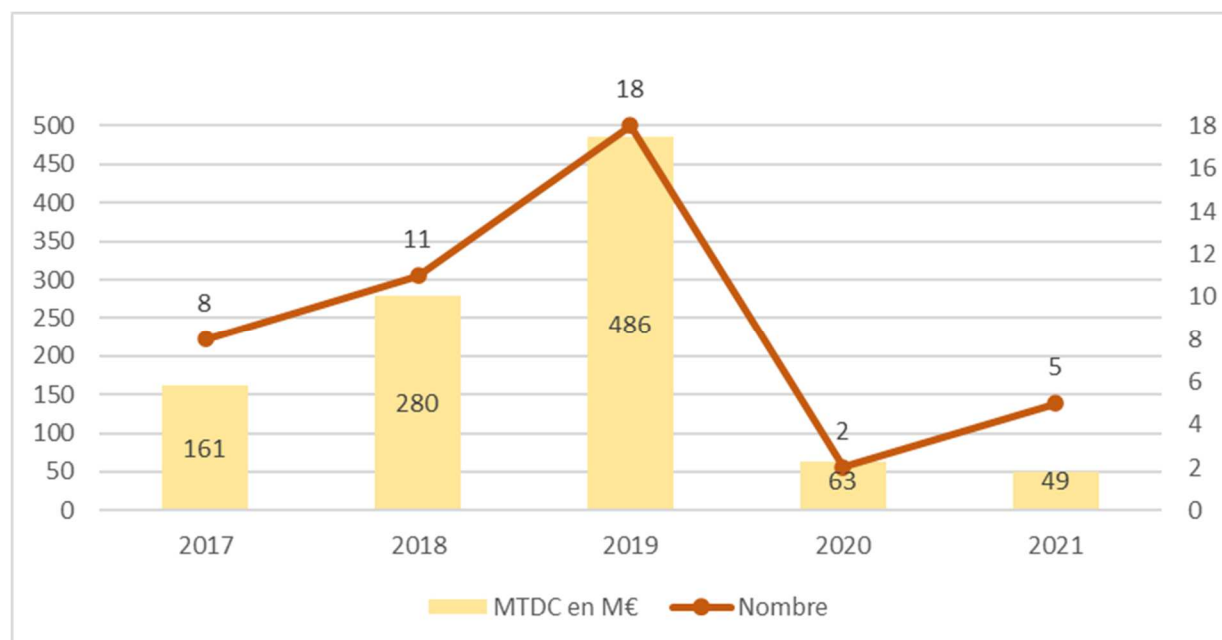
Pôle Lycées - Direction des Opérations

- Vaucanson – Lycée des Mureaux (notifié en 09/2021) 9.5 M€

#### ■ **Maitrise d'ouvrage Saint-Maurice pour 4.4 M€**

- Centre sportif (notifié en 04/2021) 4.4 M€

L'historique des mandats confiés par an sur 5 ans est présenté ci-dessous :

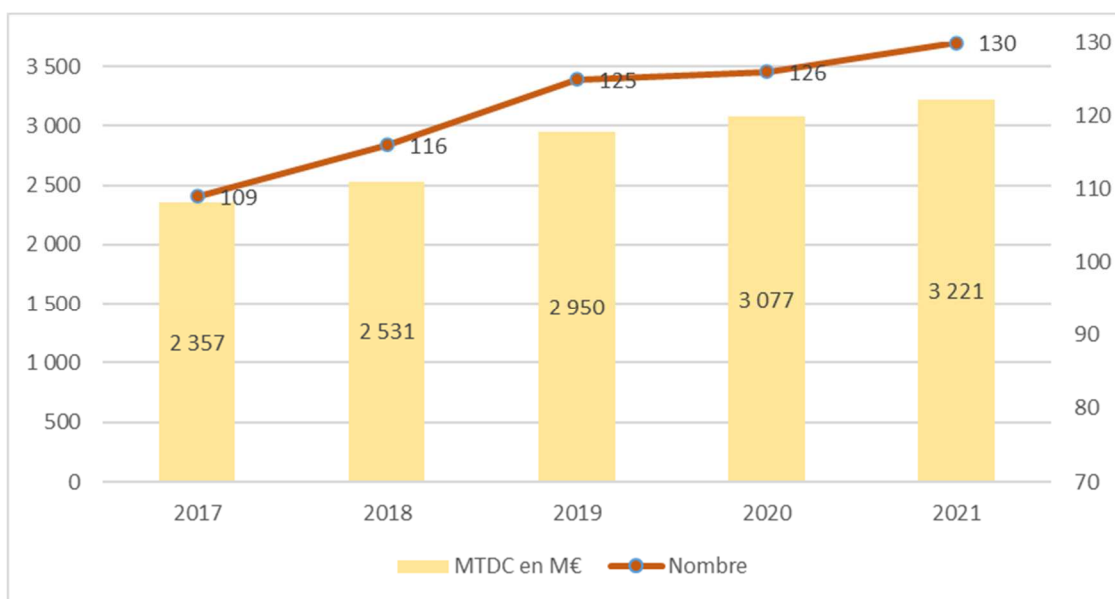


## 3.2 PORTEFEUILLE D'OPERATIONS AU 31 DECEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, la société gère un portefeuille de **130 mandats pour un montant d'investissement de 3 221 M€** :

- 126 mandats confiés par la Région Île-de-France pour 3 193 M€
- 1 mandat confié par la Ville de Chennevières-sur-Marne pour 20 M€
- 2 mandats confiés par la Ville de Saint-Maur-des-Fossés pour 4 M€
- 1 mandat confié par la Ville de Saint-Maurice pour 4 M€

L'historique des mandats en portefeuille au 31 décembre sur 5 ans est présenté ci-dessous :



### 3.2.1 Maîtrise d'ouvrage Région Île-de-France

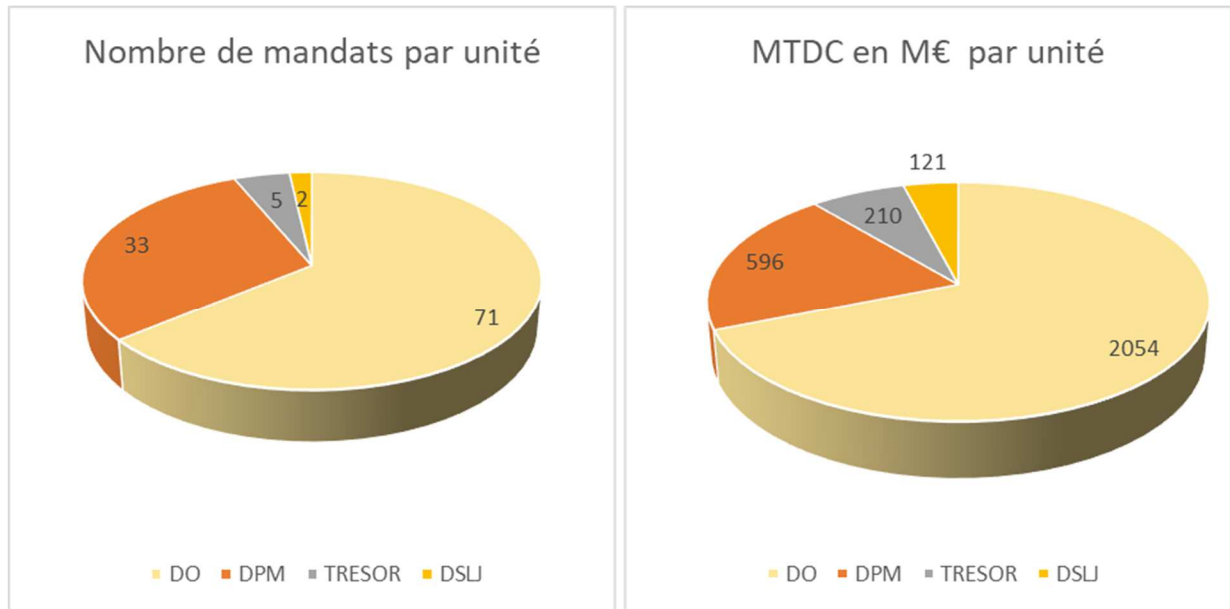
Au 31 décembre 2021, la société gère pour la Région Île-de-France un portefeuille de **126 mandats pour un montant d'investissement de 3 193 M€** :

- 15 mandats dont le bilan de fin de mission a été envoyé à la Région Île-de-France et pour lesquels le quitus reste à délivrer pour 212 M€
- 111 mandats actifs pour 2 981 M€ qui sont détaillés ci-dessous.

#### ■ Répartition par unité

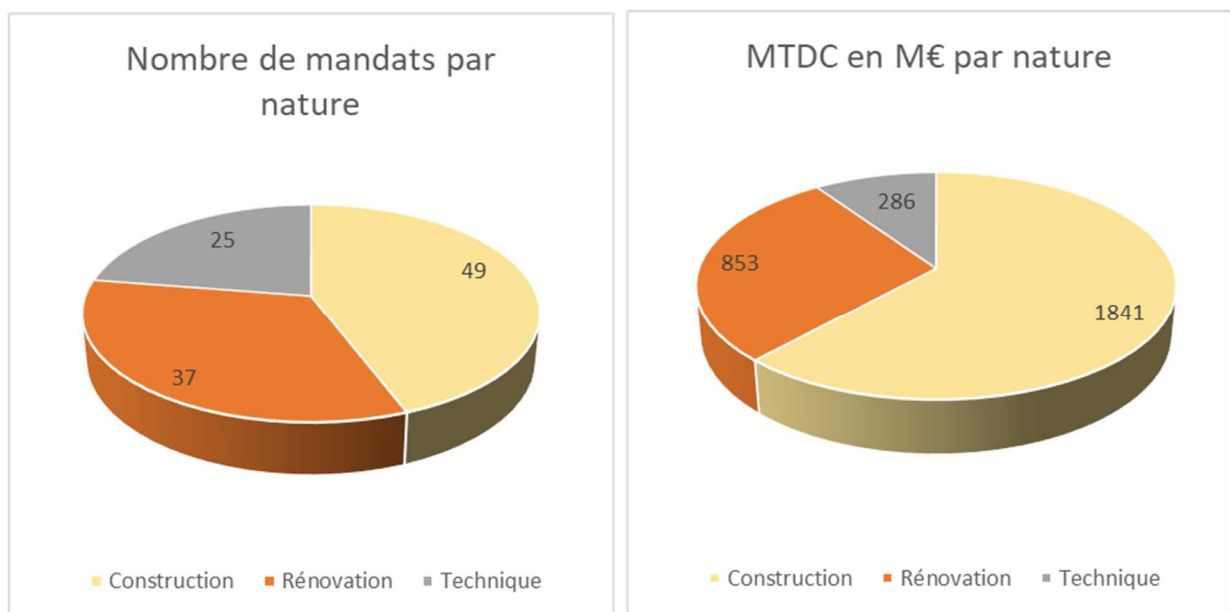
- 104 mandats pour le Pôle Lycées pour 2 650 M€ dont
  - 71 mandats pour 2 054 M€ pour la Direction des Opérations (DO)
    - Construction : 37 mandats pour 1 242 M€
    - Rénovation : 34 mandats pour 812 M€
  - 33 mandats pour 596 M€ pour la direction du patrimoine et de la maintenance (DPM)
    - Construction : 6 mandats pour 300 M€
    - Rénovation : 2 mandats pour 10 M€
    - Technique : 25 mandats pour 286 M€

- 5 mandats pour le Pôle Transfert, Recherche, Enseignement Supérieur et Orientation en Réseaux - Direction de l'Enseignement Supérieur et de l'Orientation (TRESOR) pour 210 M€
  - Construction : 5 mandats pour 210 M€
- 2 mandats pour la Direction Sports, Loisirs, et de la Jeunesse (DSLJ) pour 121 M€
  - Construction : 1 mandat pour 89 M€
  - Rénovation : 1 mandat pour 32 M€



#### ■ Répartition par nature

- 49 mandats de construction pour 1 841 M€
- 37 mandats de rénovation pour 853 M€
- 25 mandats techniques pour 286 M€ dont
  - 7 mandats de plan handicap pour 83 M€
  - 9 mandats de rénovation thermique pour 85 M€
  - 9 mandats de maintenance lourde pour 118 M€



■ Liste des 111 mandats triés par nature :

n° op	Dpt	Ville	Nom	Année	Unité	Mtdc
2879	75	Paris 11	Lycée Voltaire 1/2 pension (Reprise)	2019	DO	7 055 308
2781	75	Paris 14	Ecole Nationale Supérieure Jourdan	2010	TRESOR	43 873 000
2790	75	Paris 14	Maison de l'Île de France	2010	TRESOR	21 670 961
2891	75	Paris 18	Lycée Rabelais MGP	2020	DO	46 500 000
2836	77	Chelles	Lycée Bachelard/Lumière Internat	2014	DO	12 327 531
2763	77	Dammartin en Goele	Lycée Charlotte Delbo	2007	DPM	36 702 750
2806	77	Dammartin en Goele	Lycée Charlotte Delbo - Internat	2011	DO	6 823 163
2821	77	Lognes	Lycée Emily Brontë	2013	DO	40 000 000
2741	77	Mitry Mory	Lycée Honoré de Balzac	2004	DPM	33 742 893
2872	77	Nangis	Lycée Henri Becquerel - Extension	2018	DO	25 860 960
2831	77	Serris	1ere pierre - Val d'Europe	2018	TRESOR	15 230 000
2791	77	Serris	Lycée Emilie du Chatelet 2 internat	2010	DO	17 170 000
2733	77	Tournan en Brie	Lycée Clément Ader	2003	DPM	48 912 789
3002	77	Vaires sur Marne	Île de loisirs de Vaires-Torcy - Site sportif	2011	DSLJ	88 919 709
2766	78	Saint Germain en Laye	Lycée Léonard de Vinci	2008	DO	57 231 938
2804	78	Versailles	Lycée Jules Ferry	2011	DO	21 290 000
2826	91	Brunoy	Lycée François-Joseph Talma	2013	DO	12 880 000
2870	91	Courcouronnes	Lycée Georges Brassens - Extension	2018	DO	21 650 000
2876	91	Draveil	Lycée Nadar - Extension	2018	DO	22 000 000
2856	91	Ris Orangis	Lycée Pierre Mendès France	2016	DO	47 034 527
2719	91	Savigny sur Orge	Lycée Corot	2001	DPM	64 786 294
2731	92	Asnières sur Seine	Lycée de Prony	2002	DO	39 831 142
2834	92	Bois Colombes	Lycée Albert Camus	2014	DO	61 168 800
2853	92	Boulogne	Lycée Neuf de Boulogne (reprise)	2015	DO	35 343 040
2822	92	Courbevoie	Lycée Lucie Aubrac	2013	DO	53 600 000
2775	92	Sceaux	Lycée Florian	2001	DPM	22 998 771
2718	92	Vaucresson	Lycée Toulouse Lautrec	2001	DPM	92 775 817
2828	93	Aubervilliers	GED Condorcet	2013	TRESOR	106 730 000
2825	93	Aulnay sous Bois	Lycée Guillaume	2013	DO	47 311 853
2837	93	Bobigny	Lycée Louise Michèle	2014	DO	9 088 302
2881	93	Livry Gargan	Lycée Bouloche Extension et 1/2 pension (Repr	2019	DO	8 009 213
2887	93	Livry Gargan	Lycée Henri Sellier MGP	2019	DO	28 380 000
2847	93	Neuilly sur Marne	Lycée Joseph Cugnot	2015	DO	48 023 120
2784	93	Noisy le Grand	Lycée International de l'Est Parisien	2009	DO	56 428 000
2805	93	Pantin	Lycée Marcelin Berthelot Internat	2011	DO	9 272 060
2869	93	Saint Ouen sur Seine	Lycée Marcel Cachin MGP	2018	DO	64 529 554
2782	93	Villetaneuse	Bibliothèque Universitaire	2009	TRESOR	22 647 544
2785	94	Champigny sur Marne	Lycée Gabriel Péri	2009	DO	35 541 907
2848	94	Champigny sur Marne	Lycées Louise Michel et Langevin Wallon	2015	DO	59 110 560
2866	94	Chevilly Larue	Lycée Pauline Roland - extension	2017	DO	6 944 000
2793	94	Chevilly Larue	Lycée Pauline Roland - Internat	2010	DO	6 502 029
2792	94	Le Kremlin Bicêtre	Lycée Darius Milhaud	2010	DO	44 763 524
2845	94	Villeneuve le Roi	Lycée Georges Brassens	2017	DO	60 500 000
2877	94	Vincennes	Lycée Neuf de Vincennes MGP	2019	DO	46 316 800
2795	95	Argenteuil	Lycée Fernand et Nadia Léger	2010	DO	17 900 000
2835	95	Argenteuil	Lycée Fernand et Nadia Leger 2	2014	DO	25 810 000
2839	95	Bezons	Lycée Eugène Ronceray	2014	DO	71 262 676
2867	95	Cormeilles en Parisis	Lycée neuf de Cormeilles en parisis	2017	DO	42 000 000
2874	95	Villiers Le Bel	Lycée Pierre Mendès France - Extension	2018	DO	26 380 000

**CONSTRUCTION**

**49**

**1 840 830 535**

2797	75	Paris 04	Lycée Charlemagne	2010	DO	3 441 300
2871	75	Paris 05	Lycée Henri IV - Restauration de la coupole	2018	DO	4 730 601
2796	75	Paris 05	Lycée Henri IV internat	2010	DO	2 743 255
2849	75	Paris 08	Lycée Racine	2015	DO	6 856 877
2824	75	Paris 12	Lycée Arago	2013	DO	8 034 356
2752	75	Paris 15	Lycée Louis Armand	2005	DO	34 197 022
2783	75	Paris 17	Lycée Jean Drouant	2009	DO	2 380 000
2880	75	Paris 19	Lycée Jean Jaurès - restructuration (Reprise)	2019	DO	2 837 581
2884	75	Paris12	Lycée Paul Valéry MGP	2019	DO	79 000 000
2823	77	Avon	Lycée Uruguay France	2013	DO	43 800 000
2889	77	Combs la Ville	Lycée galilée	2019	DO	8 000 000
2885	77	Coulommiers	Lycées Ferry et Cormier	2019	DO	52 400 000
2865	77	Fontainebleau	Lycée François Couperin	2017	DO	15 011 200
2846	77	Torcy	Lycée Jean Moulin	2015	DO	38 199 380
2868	78	Carrières-sur-Seine	Lycée les Pierres Vives - Extension	2018	DO	27 796 160

2895	78	Les Mureaux	Lycée Vaucanson	2021	DO	9 500 000
2798	78	Plaisir	Lycée Jean Vilar	2010	DO	14 844 774
2863	78	Poissy	Lycée Adrienne Bolland	2017	DO	10 578 756
2873	78	Poissy	Lycée Le Corbusier - Rénovation globale	2018	DO	54 300 000
2883	78	Sartrouville	Lycée Evariste Galois	2019	DO	65 000 000
2807	91	Arpajon	Lycée Paul Belmondo	2011	DO	4 561 324
3003	92	Chatenay Malabry	CREPS MGP	2019	DSLJ	32 000 000
2890	92	Chatenay Malabry	Lycée Jean Jaurès	2019	DO	40 000 000
2786	92	Meudon	Lycée des Côtes de Villebon	2009	DO	23 188 256
2787	92	Sceaux	Lycée Lakanal	2009	DO	23 836 062
2886	92	Sceaux	Lycée Lakanal	2020	DO	16 000 000
2768	92	Suresnes	Lycée Paul Langevin	2008	DO	8 995 557
2850	92	Vanves	Lycée Michelet	2015	DO	8 265 507
2788	93	Gagny	Lycée Jean-Baptiste Clément	2009	DPM	5 923 482
2767	93	Le Raincy	Lycée Albert Schweitzer	2008	DO	21 854 460
2878	94	Cachan	Batiment Laboratoire Vinci	2019	DO	14 920 000
2882	94	Cachan	Lycée de Cachan	2019	DO	84 150 000
2794	94	Le Perreux	Lycée Paul Doumer	2010	DPM	3 866 185
2875	94	Saint Maur des Fossés	Lycée Marcellin Berthelot - ½ pension restructur	2018	DO	11 000 000
2803	94	Vitry sur Seine	Lycée Adolphe Chérioux	2011	DO	62 480 000
2888	95	Cergy	Lycée Galilée	2019	DO	5 300 000
2799	95	Saint Ouen l'Aumone	Lycée du Château d'Epluches	2010	DO	3 480 000

**REHABILITATION 37**

**853 472 095**

2859	IDF	IDF	Plan Handicap Réalisation (24/51 sites)	2016	DPM	13 731 466
2857	IDF	IDF	Plan Handicap Réalisation (27/51 sites)	2016	DPM	17 358 663
2827	IDF	IDF	Plan Handicap Réalisation A (24 sites)	2013	DPM	14 696 118
2860	IDF	IDF	Plan Handicap Réalisation est CD (12/25 sites)	2017	DPM	13 293 556
2830	IDF	IDF	Plan Handicap Réalisation ouest CD (13/25 sites)	2017	DPM	21 750 219
2858	IDF	IDF	Plan Handicap Etudes (44 sites)	2016	DPM	2 166 119
2829	IDF	IDF	Plan Handicap Etudes CD (25 sites)	2013	DPM	291 925

**TECHNIQUE : PLAN HANDICAP 7**

**83 288 067**

2892	77	Dammarié les Lys	Lycée Joliot Curie MGP RT	2021	DPM	17 600 000
2816	91	Brunoy	Lycée François-Joseph Talma CREM	2014	DPM	6 832 636
2840	91	Les Ulis	Lycée l'Essouriau CREM	2015	DPM	9 780 276
2893	92	Chatenay Malabry	Lycée Emmanuel Mounier MGP RT	2021	DPM	12 600 000
2817	92	Nanterre	Lycée Claude Chappe CREM	2014	DPM	6 885 915
2851	93	Tremblay en France	Lycée Léonard de Vinci CREM	2015	DPM	9 840 156
2820	94	Saint Maur des Fossés	Lycée Marcellin Berthelot CREM	2014	DPM	4 090 255
2818	95	Cergy	Lycée Galilée CREM	2014	DPM	9 120 202
2819	95	L'Isle Adam	Lycée Fragonard CREM	2014	DPM	8 004 740

**TECHNIQUE : RENOVATION THERMIQUE 9**

**84 754 180**

2861	75	Paris 16	Lycée Janson de Sailly - SSI	2016	DPM	6 233 000
2894	75	Paris 6	Lycée Fénelon Gymnase CR	2021	DPM	5 000 000
2843	IDF	IDF	Chaufferies (9 sites)	2015	DPM	4 622 362
5019	IDF	IDF	CPI	2019	DPM	33 729 862
5119	IDF	IDF	Plan Sanitaires	2019	DPM	54 808 545
2832	IDF	IDF	SSI (7 sites)	2014	DPM	1 770 000
2833	IDF	IDF	Toitures (9 sites)	2014	DPM	7 730 000
2844	IDF	IDF	Transformateurs (23 sites)	2014	DPM	3 000 000
53	IDF	IDF	Etudes SDGER - CMR 75 93 (10 sites)	2015	DPM	1 400 000

**TECHNIQUE : MAINTENANCE 9**

**118 293 769**

**TECHNIQUE 25**

**286 336 016**

**TOTAL 111**

**2 980 638 647**

■ Avancement des opérations

Progr. annuels	Communes	Dpt	n°	Etablissements	Mont	Arrêté	En cours E	En cours T	GPA	BFM à faire
<b>MANDATS CONSTRUCTION</b>					<b>ETAPES</b>					
1999	Savigny sur Orge	91	2719	Lycée Corot						
	Vaucresson	92	2718	Lycée Toulouse Lautrec						
2001	Sceaux	92	2775	Lycée Florian						
2002	Asnières sur Seine	92	2731	Lycée de Prony						
2003	Tournan en Brie	77	2733	Lycée Clément Ader						
2004	Mitry Mory	77	2741	Lycée Honoré de Balzac						
2007	Dammartin en Goele	77	2763	Lycée Charlotte Delbo						
2008	Saint Germain en Laye	78	2766	Lycée Léonard de Vinci						
2009	Villetaneuse	93	2782	Bibliothèque Universitaire						
	Champigny sur Marne	94	2785	Lycée Gabriel Péri						
	Noisy le Grand	93	2784	Lycée International de l'Est Parisien						
2010	Paris 14	75	2790	Maison de l'Île de France						
	Serris	77	2791	Lycée Emilie du Chatelet 2 internat						
	Chevilly Larue	94	2793	Lycée Pauline Roland - Internat						
	Paris 14	75	2781	Ecole Nationale Supérieure Jourdan						
	Le Kremlin Bicêtre	94	2792	Lycée Darius Milhaud						
	Argenteuil	95	2795	Lycée Fernand et Nadia Léger						
2011	Vaires sur Marne	77	3002	Ile de loisirs de Vaires-Torcy - Site sportif						
	Pantin	93	2805	Lycée Marcelin Berthelot Internat						
	Versailles	78	2804	Lycée Jules Ferry						
	Dammartin en Goele	77	2806	Lycée Charlotte Delbo - Internat						
2013	Lognes	77	2821	Lycée Emily Brontë						
	Courbevoie	92	2822	Lycée Lucie Aubrac						
	Aubervilliers	93	2828	GED Condorcet						
	Aulnay sous Bois	93	2825	Lycée Voillaume						
	Brunoy	91	2826	Lycée François-Joseph Talma						
2014	Bois Colombes	92	2834	Lycée Albert Camus						
	Argenteuil	95	2835	Lycée Fernand et Nadia Leger 2						
	Bobigny	93	2837	Lycée Louise Michèle						
	Bezons	95	2839	Lycée Eugène Ronceray						
	Chelles	77	2836	Lycée Bachelard/Lumière Internat						
2015	Boulogne	92	2853	Lycée Neuf (reprise)						
	Neuilly sur Marne	93	2847	Lycée Joseph Cugnot						
	Champigny sur Marne	94	2848	Lycées Louise Michel et Langevin Wallon						
2016	Ris Orangis	91	2856	Lycée Pierre Mendès France						
2017	Villeneuve le Roi	94	2845	Lycée Georges Brassens						
	Chevilly-Larue	94	2866	Lycée Pauline Roland - extension						
	Cormelles en Parisis	95	2867	Lycée neuf						
2018	Courcouronnes	91	2870	Lycée Georges Brassens - Extension						
	Serris	77	2831	1ere pierre - Val d'Europe						
	Nangis	77	2872	Lycée Henri Becquerel - Extension						
	Villiers Le Bel	95	2874	Lycée Pierre Mendès France - Extension						
	Draveil	91	2876	Lycée Nadar - Extension						
2019	Paris 11	75	2879	Lycée Voltaire 1/2 pension						
	Livry Gargan	93	2881	Lycée Bouloche Extension et 1/2 pension						
<b>MANDATS CONSTRUCTION MGP</b>					<b>ETAPES</b>					
2018	Saint-Saint-Ouen-sur- $\xi$	93	2869	Lycée Marcel Cachin MGP						
2019	Vincennes	94	2877	Lycée Neuf MGP						
	Livry gargan	93	2887	Lycée Henri Sellier MGP						
2020	Paris 18	75	2891	Lycée François Rabelais MGP						

Progr. annuels	Communes	Dpt	n°	Etablissements	Mont	Arrêté	En cours E	En cours T	GPA	BFM à faire
<b>MANDATS RENOVATION</b>					<b>ETAPES</b>					
2005	Paris 15	75	2752	Lycée Louis Armand						
2008	Le Raincy	93	2767	Lycée Albert Schweitzer						
	Suresnes	92	2768	Lycée Paul Langevin						
2009	Paris 17	75	2783	Lycée Jean Drouant						
	Meudon	92	2786	Lycée des Côtes de Villebon						
	Sceaux	92	2787	Lycée Lakanal						
	Gagny	93	2788	Lycée Jean-Baptiste Clément						
2010	Le Perreux	94	2794	Lycée Paul Doumer						
	Paris 05	75	2796	Lycée Henri IV internat						
	Paris 04	75	2797	Lycée Charlemagne						
	Plaisir	78	2798	Lycée Jean Vilar						
	Saint Ouen l'Aumone	95	2799	Lycée du Château d'Epluches						
2011	Vitry sur Seine	94	2803	Lycée Adolphe Chérioux						
	Arpajon	91	2807	Lycée Paul Belmondo						
2013	Avon	77	2823	Lycée Uruguay France						
	Paris 12	75	2824	Lycée Arago						
2015	Torcy	77	2846	Lycée Jean Moulin						
	Paris 08	75	2849	Lycée Racine						
	Vanves	92	2850	Lycée Michelet						
	Les Mureaux	78	2855	Lycée Vaucanson (reprise)						
2017	Poissy	78	2863	Lycée Adrienne Bolland						
	Fontainebleau	77	2865	Lycée François Couperin						
2018	Carrières-sur-Seine	78	2868	Lycée les Pierres Vives - Extension						
	Paris 05	75	2871	Lycée Henri IV - Restauration coupole						
	Poissy	78	2873	Lycée Le Corbusier - Rénovation globale						
	Saint-Maur-des-Fossés	94	2875	Lycée Marcellin Berthelot - 1/2 pension						
2019	Paris 19	75	2880	Lycée Jean Jaurès - restructuration						
	Cachan	94	2878	Batiment Laboratoire Vinci						
	Cachan	94	2882	Lycée de Cachan						
	Sartrouville	78	2883	Lycée Evariste Galois						
	Coulommiers	77	2885	Lycées Ferry et Cormier						
	Cergy	95	2888	Lycée Galilée						
	Combs la Ville	77	2889	Lycée Galilée						
	Chatenay Malabry	92	2890	Lycée Jean Jaurès						
2020	Sceaux	92	2886	Lycée Lakanal						
2021	Les Mureaux	78	2895	Lycée Vaucanson						
<b>MANDATS RENOVATION MGP</b>					<b>ETAPES</b>					
2019	Chatenay Malabry	92	3003	CREPS MGP						
	Paris12	75	2884	Lycée Paul Valéry MGP						

Progr. annuels	Communes	Dpt	n°	Etablissements	Amont	Arrêté	En cours E	En cours T	GPA	BFM à faire
<b>MANDATS TECHNIQUES : PLAN HANDICAP - ETUDES</b>					<b>ETAPES</b>					
2013	IDF	IDF	2829	Plan Handicap Etudes CD (25 sites)						
2016	IDF	IDF	2858	Plan Handicap Etudes (44 sites)						
<b>MANDATS TECHNIQUES : PLAN HANDICAP</b>					<b>ETAPES</b>					
2013	IDF	IDF	2827	Plan Handicap Réalisation A (24 sites)						
2016	IDF	IDF	2857	Plan Handicap Réalisation (27/51 sites)						
	IDF	IDF	2859	Plan Handicap Réalisation (24/51 sites)						
	IDF	IDF	2830	Plan Handicap Réalisation ouest CD (13/25 sites)						
	IDF	IDF	2860	Plan Handicap Réalisation est CD (12/25 sites)						
<b>MANDATS TECHNIQUES : RENOVATION THERMIQUE</b>					<b>ETAPES</b>					
2014	Nanterre	92	2817	Lycée Claude Chappe CREM						
	Cergy	95	2818	Lycée Galilée CREM						
2014	Brunoy	91	2816	Lycée François-Joseph Talma CREM						
2014	L'Isle Adam	95	2819	Lycée Fragonard CREM						
2014	Joinville le Pont	94	2820	Lycée Marcellin Berthelot CREM						
2015	Les Ulis	91	2840	Lycée l'Essouriau CREM						
	Tremblay en France	93	2851	Lycée Léonard de Vinci CREM						
2021	Chatenay Malabry	92	2893	Lycée Emmanuel Mounier MGP RT						
2021	Dammarie les Lys	77	2892	Lycée Joliot Curie MGP RT						
<b>MANDATS TECHNIQUES : MAINTENANCE ETUDES</b>					<b>ETAPES</b>					
2015	IDF	IDF	53	Etudes SDGER - CMR 75 93 (10 sites)						
<b>MANDATS TECHNIQUES : MAINTENANCE</b>					<b>ETAPES</b>					
2014	IDF	IDF	2832	SSI (7 sites)						
	IDF	IDF	2833	Toitures (9 sites)						
	IDF	IDF	2844	Transformateurs (23 sites)						
2015	IDF	IDF	2843	Chaufferies (9 sites)						
2016	Paris 16	75	2861	Lycée Janson de Sully - SSI						
2019	IDF	IDF	5019	CPI 2019						
	IDF	IDF	5119	Plan Sanitaires						
2021	Paris 6	75	2894	Lycée Fénelon Gymnase CR						

## ■ Point sur les quitus

En 2021, la société a envoyé 2 bilans de fin de mission (BFM) à la Région Île-de-France, et la Région Île-de-France a délivré 1 quitus à IDFCD.

Ainsi au 31 décembre 2021, 15 mandats restent en attente de la formalisation du quitus par la Région Île-de-France.

L'historique des envois de BFM par la société et de réception des Quitus émis par la Région Île-de-France est repris ci-dessous :

	BFM envoyés par la société	Quitus émis par la RIF	Quitus à recevoir
Solde			13
2018	5	3	15
2019	2	9	8
2020	7	1	14
2021	2	1	15

### 3.2.2 Maîtrise d'ouvrage Chennevières-sur-Marne

La Ville de Chennevières-sur-Marne est actionnaire de la société depuis le 29 septembre 2017.

Le 12 novembre 2018, la ville a notifié à la société une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée portant sur les groupes scolaires Maurice Rousseau et Moulin à Vent pour 19M€.

### 3.2.3 Maitrise d'ouvrage Saint-Maur-des-Fossés

La Ville de Saint-Maur-des-Fossés est actionnaire de la société depuis le 30 novembre 2018.

Le 25 février 2019, la ville a notifié à la société une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée portant sur les menuiseries de 8 groupes scolaires pour 1.7 M€.

Le 03 octobre 2019, la ville a notifié à la société une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée portant sur la Maison des Seniors pour 2.5 M€.

### 3.2.4 Maitrise d'ouvrage Saint-Maurice

La Ville de Saint-Maurice est un des actionnaires historiques de la société.

Le 6 avril 2021, la ville a notifié à la société une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée portant sur la réhabilitation du centre municipal des sports pour 4.4 M€.

## **3.3 INDICATEURS D'ACTIVITES MANDATAIRE**

### ■ **Chiffre d'opérations**

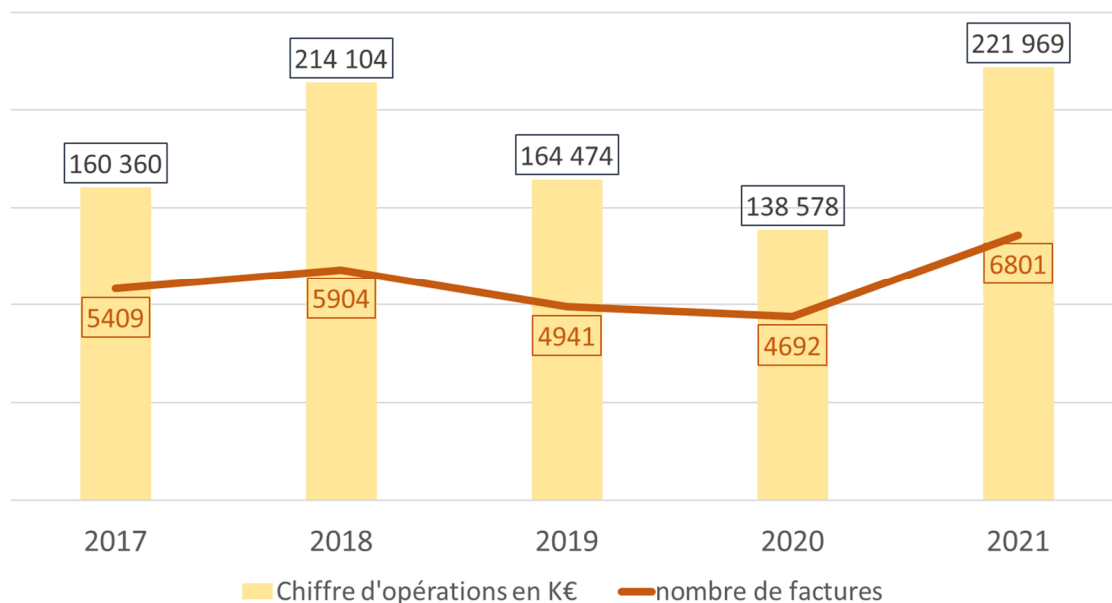
Le chiffre d'opérations correspond aux dépenses TTC payées sur l'année pour la réalisation des mandats.

La société a payé en 2021 environ 6 800 factures pour un montant de 222 M€.

A titre de comparaison, la société a payé en 2020 environ 4 700 factures pour un montant de 139 M€.

En 2021, comme en 2020, environ 1 000 fournisseurs ont été payés avec un délai moyen de paiement d'environ 15 jours. A titre de comparaison, avant la mise en place de la dématérialisation des factures par Chorus et le changement de logiciels métier permettant de viser les factures numériquement le délai de paiement moyen était d'environ 25 jours.

## Historique sur 5 ans du chiffre d'opérations en M€ et du nombre de factures payées



### ■ Nombre de consultations engagées

Lorsqu'ils entrent dans le cadre d'un mandat confié par une collectivité locale, les marchés passés par la société étaient soumis, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019, au code de la commande publique.

Pour l'avancement des projets qui lui sont confiés, Île-de-France Construction Durable a ainsi piloté, au 31 décembre 2021, 57 consultations, hors lettres de commande :

- 33 consultations en procédures adaptées  
< 214 K€ HT (fournitures/services) ou < 5,350 M€ HT (travaux), hors lettres de consultation
  - . 18 procédures adaptées inférieures 90 K€ HT,
  - . 15 procédures adaptées comprises entre 90 et 215 K€ HT (services / fournitures), ou 5,382 M€ HT (travaux)

Ces consultations ont concerné notamment les prestations suivantes : Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS), Coordinateur Système de Sécurité Incendie (CSSI), Contrôle Technique (CT), diagnostics, Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC), assurance dommages-ouvrage, assistance technique à maîtrise d'ouvrage, assistance à maîtrise d'ouvrage en Qualité Environnementale et travaux, marchés globaux de performance.

- 24 consultations en procédures formalisées  
> 214 K€ HT (fournitures/services) ou > 5,350 M€ HT (travaux) :
  - . 17 appels d'offres ouverts
  - . 2 concours de maîtrise d'œuvre
  - . 5 procédures avec négociation

Ces consultations ont concerné notamment les prestations suivantes : marchés globaux de performance, maîtrise d'œuvre et travaux.

Parallèlement, la société a mis en place depuis plusieurs années des accords-cadres, notamment pour la phase concours des opérations (maquettiste, économiste, contrôle technique...), mais aussi pour les phases d'études et de réalisation (diagnostics de sols, prestataires intellectuels...). Ce déploiement s'est poursuivi en lien avec le développement de l'activité maintenance (travaux tous corps d'état et maîtrise d'œuvre technique).

# LE PERSONNEL



## 4.1 ORGANIGRAMME DE L'EQUIPE



## 4.2 EFFECTIF DE LA SOCIETE

### ■ Effectif en nombre de personnes

Au 31 décembre 2021, l'effectif économique de la société était de 52 personnes (51 personnes au 31 décembre 2020).

*A noter, 3 postes de responsables d'opérations sont en cours de recrutement au 31 décembre 2021 et sont pourvus en janvier 2022 suite au départ de 3 collaborateurs fin décembre. L'effectif peut donc s'apprécier à hauteur de 55 au 31 décembre 2021.*

Statut	Effectif	Contrat			Répartition		
		PMAD	CDI	CDD	Femmes	Hommes	Femmes en %
Direction générale	1	1				1	0%
Cadres	42		42		25	17	60%
Agents de Maitrise	9		9		9		100%
Total	52	1	51		34	18	65%

## ■ Effectifs en ETP

Les effectifs en équivalents temps plein (ETP) de la société sont de 49.6 pour 2021 (49.2 ETP pour 2020).

Les ETP évoluent selon la charge de travail, et comprennent les périodes de tuilages pour les entrées/sorties de personnel, les impacts sur une année pleine des recrutements de l'année précédentes, et sont minorés des absences de longue durée.

A noter que les ETP décomptés selon les règles de la sécurité sociale – tenant compte uniquement du contrat de travail sans minoration pour absence longue - s'élèvent à 52.95 pour 2021 contre 49.30 pour 2020.

## ■ Répartition de l'effectif par âge

L'âge moyen des collaborateurs présents au 31 décembre 2021 est de 43.88 ans (43.46 ans à fin 2020).

	<=35 ans	36 à 45 ans	46 à 55 ans	> 56 ans	Total
31/12/2020	18	10	12	11	51
31/12/2021	17	14	8	13	52

## ■ Répartition de l'effectif selon l'ancienneté

L'ancienneté moyenne des collaborateurs présents au 31 décembre 2021 est de 5.69 ans (6.04 années à fin 2020).

	< 2 ans	De 2 à 5 ans	De 6 à 15 ans	+ de 16 ans	Total
Au 31/12/2020	17	13	19	2	51
Au 31/12/2021	18	13	20	1	52

## ■ Répartition de l'effectif par catégories socioprofessionnelles

L'effectif des collaborateurs présents au 31 décembre 2021 est composé de 83 % de cadres. Ce fort niveau de cadres traduit l'expertise nécessaire de la société chargée du pilotage d'opérations de maîtrise d'ouvrage publique complexe.

## ■ Index de l'égalité professionnelle

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020, toutes les entreprises d'au moins 50 salariés doivent calculer et publier sur leur site internet leur Index de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes.

La société est soumise à cette obligation à compter de 2021 mais avait fait le choix de publier cet index dès 2020.

Historique de l'index :

Publication en	2020	2021	2022
Pour l'exercice	2019	2020	2021
Index	82 / 100	82 / 100	89 / 100

### **4.3 FORMATION PROFESSIONNELLE**

La société, en tant qu'experte dans son champ de compétence, attache une attention particulière à la formation de ses collaborateurs. Les orientations stratégiques sont déterminées par la Direction générale et présentées aux Délégués du personnel. Le plan annuel de formation, répondant à ces orientations, est établi selon les demandes des collaborateurs et arbitrage du comité de carrière.

En 2021, malgré le contexte sanitaire des formations ont été proposées à l'ensemble des collaborateurs. Ainsi, 10 formations collectives et individuelles ont été suivies pour un volume d'environ 1 400 heures et un budget - hors réaffectation des coûts salariaux - de 31 K€ HT.

La société effectue, conformément à la loi sur la formation, l'emploi et la démocratie sociale entrée en vigueur en 2014, des campagnes d'entretiens professionnels tous les deux ans.

### **4.4 DIALOGUE SOCIAL**

En 2019, un comité social et économique (CSE) a été mis en place au sein d'Île-de-France Construction Durable conformément aux articles L2311-1 à L2311-2 du code du travail.

Le CSE remplace les représentants élus du personnel dans l'entreprise. Il fusionne l'ensemble des instances représentatives du personnel (IRP), délégués du personnel (DP), comité d'entreprise (CE) et comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT). Ses compétences, sa composition et son fonctionnement varient selon la taille de l'entreprise.

Ainsi, le 29 mai 2019, aux termes des élections organisées pour la désignation des membres du CSE, ont été élus :

- Pour le collège Cadres :

. Titulaires : Valérie PAIN, Yannis ABGRALL et Catherine CHASSANG

. Suppléants : Audrey KINNOO-AGAR, Pierre-Antoine GAUBERT et Christel GUIOLET

A noter que les 3 membres suppléants ne font plus partie des effectifs de la société.

- Pour le collège Agents de maîtrise :

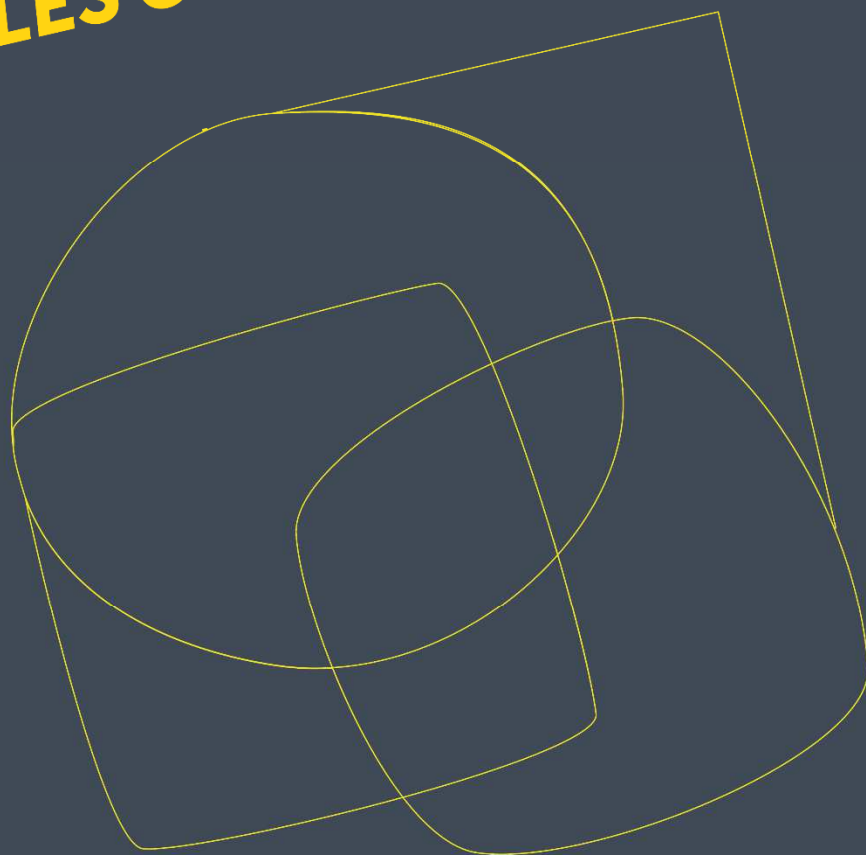
. Titulaire : Aucune candidature

. Suppléante : Stéphanie BIGA

Plusieurs rencontres ont été organisées avec la Direction générale au cours de l'année 2021, dont les principaux thèmes abordés étaient les suivants :

- Vie sociale de la société,
- Situation financière et développement de la société,
- Conditions de travail et organisation de la société,
- Divers sujets relatifs à la gestion des ressources humaines (congrés, entretiens annuels...).

# LES COMPTES 2021



Le bilan comptable et le bilan par activité sont présentés par le cabinet d'expertise comptable de la société selon les normes en vigueur dans le document intitulé « comptes annuels » inséré en annexe 1 du présent rapport de gestion. L'analyse du compte de résultat et du bilan faite ci-dessous reprend uniquement le détail des postes liés au fonctionnement de la société.

**Préambule : La crise sanitaire liée au COVID 19 qui a débuté début 2020 n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de la société : En effet, grâce à la dématérialisation et à la mobilité des moyens informatiques, l'activité n'a pas été arrêtée. De même, l'arrêt des chantiers au début du confinement n'a pas impacté la performance de la société.**

## **5.1 COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat décrit l'activité de l'exercice en enregistrant les flux ainsi que les charges et produits calculés se rapportant à cet exercice. Les montants inscrits dans ce point sont hors taxes et correspondent au total de l'année 2021.

*Dans la continuité des années précédentes, afin de rendre la lecture du compte de résultat plus significative, une partie du poste « services extérieurs » est transférée au poste « frais de personnel » pour avoir une meilleure appréciation du coût économique de l'effectif de la société.*

Le résultat définitif positif de l'exercice 2021 est arrêté à 937 322 €.

<b>Postes</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Mandats Région	5 941 982	6 644 300
Mandats autres collectivités	46 872	116 513
Produits divers	21 391	81 351
<b>Produits d'Exploitation</b>	<b>6 010 244</b>	<b>6 842 164</b>
Achats et fournitures	13 614	11 745
Services extérieurs	690 159	726 751
Autres services extérieurs	261 416	317 684
Impôts et taxes	126 839	123 957
Frais de personnel	3 882 145	4 336 182
Dotations	394 911	53 312
Autres charges	13	13
<b>Charges d'Exploitation</b>	<b>5 369 097</b>	<b>5 569 644</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>641 147</b>	<b>1 272 520</b>
Produits financiers		
Charges financières		
<b>Résultat Financier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels	0	14 300
Charges exceptionnelles	674	5 007
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>-674</b>	<b>9 293</b>
<b>Résultat avant Impôts</b>	<b>640 473</b>	<b>1 281 814</b>
Impôts	-208 838	-344 492
<b>Résultat après Impôts</b>	<b>431 635</b>	<b>937 322</b>

## Les produits d'exploitation

Le total des produits d'exploitation s'élève à 6 842 164 € contre 6 010 244 € en 2020.

Le détail de l'activité opérationnelle est présenté au point 2 du présent rapport.

### ■ Mandats de la Région Ile-de-France

Ce poste correspond aux rémunérations facturées selon les étapes opérationnelles réalisées dans l'année au titre des mandats confiés par la Région Île-de-France.

Les produits liés à ces mandats s'élèvent à 6 644 300 € contre 5 941 982 € en 2020, soit une augmentation de 11.82 %.

### ■ Mandats des autres collectivités

Ce poste correspond aux rémunérations facturées selon les étapes opérationnelles réalisées dans l'année au titre des mandats confiés par les villes de Chennevières-sur-Marne, Saint-Maurice et Saint-Maur-des-Fossés.

Les produits liés à ces mandats s'élèvent à 116 513 € contre 46 872 € en 2020.

### ■ Produits divers

Les produits divers s'élèvent à 81 351 € contre 21 391 € en 2020.

Ce poste comprend principalement la refacturation de frais engagés tels que les annonces liées aux publications sur opérations, ainsi que la reprise de provisions pour contentieux prud'hommaux pour 45 510 €.

## Les charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation s'élève à 5 569 644 € contre 5 369 097 € en 2020, soit une augmentation de 3.74 %.

### ■ Achats et fournitures

Les achats et fournitures s'élèvent à 11 745 € contre 13 614 € en 2020

### ■ Services extérieurs

Les services extérieurs s'élèvent à 726 751 € contre 690 159 € en 2020.

Ce poste comprend principalement le loyer des bureaux de la société pour 440 519 € contre 447 379 € en 2020, ainsi que les charges locatives.

### ■ Autres services extérieurs

*Il est à noter que le poste « Honoraires - Mise à disposition de personnel » qui relève au sens comptable de cette rubrique sont transférés à la rubrique « Frais de personnel » pour la lisibilité des comptes de gestion.*

Les autres services extérieurs s'élèvent à 317 684 € contre 261 416 € en 2020.

Ce poste comprend principalement :

- Les prestations de conseil et d'assistance : expert-comptable, commissaire aux comptes, contrat de réseau, prestataire paie, avocats ...,
- Les autres prestations et frais nécessaires à l'activité : télécommunications, affranchissement, représentation, abonnements, adhésions, archivage, déplacements...

## ■ Impôts et taxes

Les impôts et taxes s'élèvent à 123 957 € contre 126 839 € en 2020.

Ce poste comprend principalement :

- Des dépenses et cotisations liées à la formation professionnelle pour 54 017 €,
- Des cotisations basées sur la masse salariale telles que la taxe d'apprentissage et la contribution Agefiph,
- Des cotisations basées sur l'activité au titre de la contribution économique territoriale (CET) composée de la CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée) et de la CFE (cotisation foncière des entreprises).

## ■ Frais de personnel

Les frais de personnel s'élèvent à 4 336 182 € contre 3 882 145 € en 2020.

Le détail de la gestion des ressources humaines est présenté au point 4 du présent rapport.

Ce poste comprend principalement :

- Les salaires et traitements pour 2 788 823 € contre 2 453 767 € en 2020,
- Les cotisations patronales pour 1 259 514 € contre 1 177 425 € en 2020.

Les frais de personnel tiennent compte de l'ajustement des effectifs à la charge de travail, des périodes de tuilages pour les entrées/sorties de personnel ainsi que les impacts sur une année pleine des recrutements 2020, ainsi que de l'application de l'accord d'intéressement.

## ■ Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation

Les dotations s'élèvent à 53 312 € contre 394 911 € en 2020.

Ce poste comprend les éléments suivants :

- Les amortissements sur immobilisations pour 38 124 € contre 43 954 € en 2020,
- L'ajustement de la provision pour charges liées au risque d'indemnités de fin de carrière à payer pour 15 188 € contre 103 028 € en 2020.

Pour mémoire en 2020 ce poste comprenait la provision pour un contentieux prudhommal à hauteur de 235 263 €, ce qui explique la variation entre les deux exercices.

## Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est arrêté à 1 272 520 € contre 641 147 € en 2020.

## L'impôt sur les sociétés

Le résultat fiscal cumulé étant bénéficiaire, l'impôt sur les sociétés s'élève à 344 492 €.

## L'affectation du résultat

Si l'Assemblée générale de la société décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2021 de 937 322.15 € selon la répartition suivante : 46 866.11 € à la réserve légale et 890 456.04 € au report à nouveau, la situation nette de la société s'élèvera à 6 908 137.57 € pour un capital 3 527 680 €.

## Les comptes d'exploitation des 10 derniers exercices

en K€ HT	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Région Ile-de-France :</b>										
Mandats Construction	3 462	1 883	2 112	2 652	2 976	3 331	3 249	3 114	2 952	3 070
Mandats Rénovation		1 011	1 164	1 195	1 337	980	1 522	1 283	1 722	2 306
Mandats Techniques	127	459	749	886	791	1 896	2 129	562	1 268	1 268
<b>Autres Collectivités :</b>										
Mandats	64	149	113	82		48		147	47	117
Concessions	106	98	198							
Autres Recettes : prestations, produits divers, reprises de provisions...	9	38	94	49	37	27	25	40	21	81
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 769</b>	<b>3 639</b>	<b>4 430</b>	<b>4 864</b>	<b>5 141</b>	<b>6 283</b>	<b>6 926</b>	<b>5 147</b>	<b>6 010</b>	<b>6 842</b>
Achats et fournitures	35	39	26	27	23	16	13	16	14	12
Services extérieurs	716	728	879	710	608	624	676	786	690	727
Autres services extérieurs	356	367	348	370	331	400	333	313	261	318
Impôts et taxes	90	97	83	118	134	133	145	119	127	124
Frais de personnel	2 805	3 103	3 024	3 288	3 449	3 326	3 899	3 897	3 882	4 336
Dotations amortissements & provisions	61	151	42	133	237	70	41	104	395	53
Autres charges	5	16	0	1	0	0	2	3	0	0
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>4 069</b>	<b>4 500</b>	<b>4 401</b>	<b>4 648</b>	<b>4 781</b>	<b>4 570</b>	<b>5 109</b>	<b>5 239</b>	<b>5 369</b>	<b>5 570</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-300</b>	<b>-861</b>	<b>29</b>	<b>217</b>	<b>360</b>	<b>1 713</b>	<b>1 817</b>	<b>-92</b>	<b>641</b>	<b>1 273</b>
Produits financiers	4	-	0	0						-
Charges financières	4	1	0	0						-
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Produits exceptionnels	8	210	45	28	2		2	442		14
Charges exceptionnelles	210	127	0	27	166	443	51		1	5
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-202</b>	<b>83</b>	<b>45</b>	<b>1</b>	<b>-165</b>	<b>-443</b>	<b>-49</b>	<b>442</b>	<b>-1</b>	<b>9</b>
<b>RESULTAT AVANT IS</b>	<b>-503</b>	<b>-779</b>	<b>74</b>	<b>218</b>	<b>195</b>	<b>1 269</b>	<b>1 767</b>	<b>350</b>	<b>640</b>	<b>1 282</b>
Impôts sociétés						58	569	119	209	344
<b>RESULTAT APRES IS</b>	<b>-503</b>	<b>-779</b>	<b>74</b>	<b>218</b>	<b>195</b>	<b>1 211</b>	<b>1 198</b>	<b>231</b>	<b>432</b>	<b>937</b>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>2 492</b>	<b>2 492</b>	<b>2 492</b>	<b>2 492</b>	<b>2 492</b>	<b>3 528</b>	<b>3 528</b>	<b>3 528</b>	<b>3 528</b>	<b>3 528</b>
RESERVES ET RAN (mouvement)				-63						
<b>RESERVES ET RAN</b>	<b>-275</b>	<b>-1 054</b>	<b>-979</b>	<b>-824</b>	<b>-629</b>	<b>582</b>	<b>1 781</b>	<b>2 011</b>	<b>2 443</b>	<b>3 391</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 217</b>	<b>1 438</b>	<b>1 512</b>	<b>1 668</b>	<b>1 863</b>	<b>4 110</b>	<b>5 308</b>	<b>5 539</b>	<b>5 971</b>	<b>6 918</b>
MTDC confié en M€	8	351	211	204	79	161	267	486	63	60
CO comptabilisé en M€	86	86	65	113	149	160	214	164	139	222
ETP	34,9	38,8	37,1	40,3	41,4	42,3	45,3	48,6	49,3	49,6

## **5.2 BILAN**

Le bilan constate l'actif et le passif de la société à une date donnée. Les montants inscrits dans ce point sont les soldes des comptes au 31 décembre 2021.

Le total du bilan s'élève à 10 429 219 € au 31 décembre 2021.

<b>Postes</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Immobilisations incorporelles	56 591	45 124
Immobilisations corporelles	51 448	49 695
Immobilisations financières	95 312	95 312
<b>Actif immobilisé</b>	<b>203 351</b>	<b>190 131</b>
Créances et autres	5 439 966	4 082 535
Disponibilités	3 210 588	6 156 553
<b>Actif circulant</b>	<b>8 650 554</b>	<b>10 239 088</b>
<b>Total Actif</b>	<b>8 853 905</b>	<b>10 429 219</b>
Capital	3 527 680	3 527 680
Réserves et report à nouveau	2 011 500	2 443 136
Résultat de l'exercice	431 635	937 322
<b>Capitaux propres</b>	<b>5 970 815</b>	<b>6 908 138</b>
Provisions pour risques et charges	807 859	777 409
<b>Provisions</b>	<b>807 859</b>	<b>777 409</b>
Dettes	2 075 231	2 743 672
<b>Dettes</b>	<b>2 075 231</b>	<b>2 743 672</b>
<b>Total Passif</b>	<b>8 853 905</b>	<b>10 429 219</b>

### **L'actif immobilisé**

Le total de l'actif immobilisé s'élève à 190 131 € net après amortissements.

Ce poste comprend la valeur nette des logiciels, du matériel de transport, du matériel de bureau et du mobilier après amortissements ainsi que les fonds versés au titre de la cotisation « effort construction ».

### **L'actif circulant**

Le total de l'actif circulant s'élève à 10 239 088 € net et tient compte principalement des postes suivants :

- Créances liées essentiellement aux factures transmises mais non encore encaissées pour 3 272 056€ TTC et 239 339 € TTC de créances douteuses,
- Produits à recevoir concernant principalement les opérations (rémunération comptabilisée pour travail effectué mais non facturable avant la fin du mandat) pour 689 593 € TTC,
- Disponibilités pour 6 156 553 €. Il s'agit du volume de trésorerie disponible au 31 décembre 2021. L'analyse de la situation de trésorerie est faite au point 5.3.

## Le capital et les fonds propres

Si l'Assemblée générale de la société décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2021 de 937 322.15 € selon la répartition suivante : 46 866.11 € à la réserve légale et 890 456.04 € au report à nouveau, la situation nette de la société s'élèvera à 6 908 137.57 € pour un capital 3 527 680 €.

## Les provisions pour risques et charges

Ces provisions sont constituées pour tenir compte des risques et charges existants à la clôture des comptes.

Le montant de 777 409 € correspond aux provisions suivantes :

- Litiges sociaux à hauteur de 381 036 €,
- Indemnités de fin de carrières pour 367 350 €,
- Médailles du travail pour 17 123 €,
- Refus de prise en charge au titre des mandats 11 900 €.

## Les dettes

Les dettes représentent un total de 2 743 672 €, et tiennent compte en particulier des sommes dues aux fournisseurs, aux organismes sociaux et au Trésor Public (TVA qui sera versée lors de l'encaissement des créances) ainsi que des produits constatés d'avance sur rémunération et des provisions pour congés payés et accord d'intéressement.

## 5.3 SITUATION DE TRESORERIE

Postes	2020	2021	variation
Capitaux propres	5 970 815	6 908 138	937 323
Actif immobilisé	-203 351	-190 131	13 220
<b>Fonds de roulement</b>	<b>5 767 464</b>	<b>6 718 007</b>	<b>950 543</b>
Créances et autres	5 439 966	4 082 535	-1 357 431
Provisions	-807 859	-777 409	30 450
Dettes court terme	-2 075 231	-2 743 672	-668 441
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>2 556 876</b>	<b>561 454</b>	<b>-1 995 422</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>3 210 588</b>	<b>6 156 553</b>	<b>2 945 965</b>

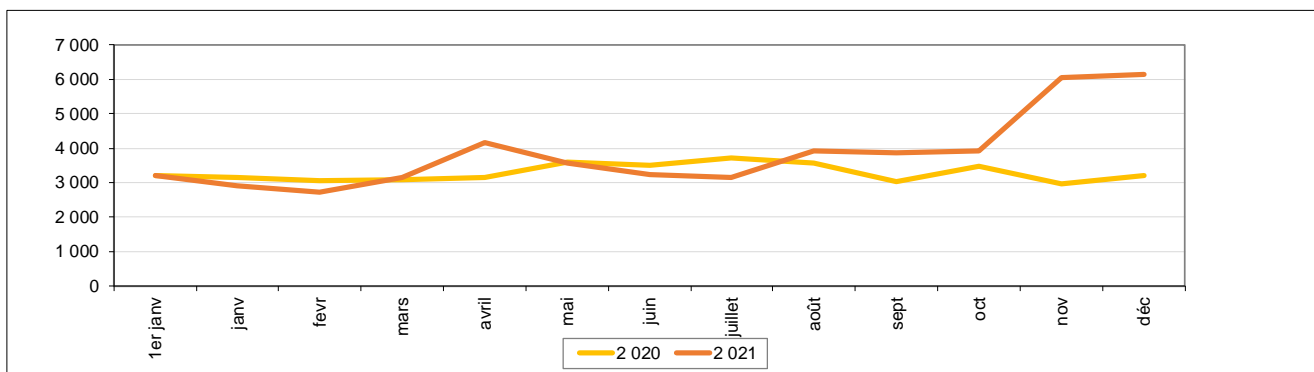
Le fonds de roulement - ressource à long terme - s'élève à 6 718 007 € contre 5 767 464 € à fin 2020. L'augmentation du fonds de roulement est due principalement au bénéfice de l'exercice 2021.

Le besoin en fonds de roulement s'élève à 561 454 € contre 2 556 876 € à fin 2020. La variation du besoin en fonds de roulement s'explique principalement par la baisse des créances (en particulier factures de rémunération) et des dettes à court terme (tva sur rémunération due au Trésor Public) en 2021.

La trésorerie nette a progressé de 2 945 965 € en 2021 pour atteindre 6 156 553 € au 31 décembre 2021 grâce à l'encaissement de factures de rémunération comptabilisées avant 2021 et au résultat de l'année. Le graphique ci-dessous illustre l'évolution de la trésorerie de la société au cours des exercices 2020 et 2021.

2 020	1er janv	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	Total
Solde Début	-	3 201	3 143	3 050	3 084	3 162	3 608	3 516	3 725	3 556	3 022	3 468	2 972	
Encaissements TTC	-	454	298	599	506	624	578	671	266	49	798	0	712	5 556
Décaissements TTC	-	-511	-391	-565	-429	-177	-670	-462	-435	-584	-352	-495	-474	
<b>Solde Fin</b>	<b>3 201</b>	<b>3 143</b>	<b>3 050</b>	<b>3 084</b>	<b>3 162</b>	<b>3 608</b>	<b>3 516</b>	<b>3 725</b>	<b>3 556</b>	<b>3 022</b>	<b>3 468</b>	<b>2 972</b>	<b>3 211</b>	

2 021	1er janv	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	Total
Solde Début	-	3 211	2 897	2 717	3 136	4 170	3 580	3 252	3 151	3 928	3 883	3 927	6 064	
Encaissements TTC	-	154	279	823	1 635	203	393	361	1 123	776	533	2 672	137	9 088
Décaissements TTC	-	-468	-458	-404	-602	-792	-721	-462	-347	-820	-489	-535	-45	
<b>Solde Fin</b>	<b>3 211</b>	<b>2 897</b>	<b>2 717</b>	<b>3 136</b>	<b>4 170</b>	<b>3 580</b>	<b>3 252</b>	<b>3 151</b>	<b>3 928</b>	<b>3 883</b>	<b>3 927</b>	<b>6 064</b>	<b>6 157</b>	



## 5.4 INFORMATIONS LEGALES

### ■ L'endettement

La société n'a pas d'emprunt en cours au 31 décembre 2021.

### ■ Les filiales et participations

La société ne possède aucune filiale, ni aucune participation.

### ■ Les conventions réglementées

Le commissaire aux comptes titulaire rendra compte des opérations visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce (ex-articles 101 et suivants de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales).

### ■ Les commissaires aux comptes

Le mandat du commissaire aux comptes, Madame Valérie RIOU - cabinet MAZARS, a débuté par la délibération de l'Assemblée générale de la société du 26 mai 2020 et prendra fin lors de l'Assemblée générale de la société qui se tiendra en 2026 et qui sera appelée à statuer sur les comptes 2025. Madame Lamyaa BENNIS - cabinet MAZARS, a été désignée en qualité de commissaire aux comptes suppléant.

### ■ Informations diverses

En application de la loi, sont communiquées les informations suivantes :

- Aucune distribution de dividendes n'est intervenue depuis les trois derniers exercices,
- Aucun événement survenu depuis la clôture n'est susceptible de venir modifier les résultats qui vous sont présentés,
- Le commissaire aux comptes a contrôlé l'exercice 2020 et n'a fait à ce jour aucune réserve sur les comptes révisés,
- La société n'exerce aucune activité de recherche et développement,

- La société n'a pas réalisé de placements dits toxiques,
- Les charges non déductibles fiscalement au titre de l'exercice 2021 sont les suivantes :
  - Provision pour Taxe sur les véhicules de société 1 389 €
  - Provision pour départ à la retraite : 15 188 €
  - Amortissement non déductible sur véhicule : 1 577 €
  - Amendes et pénalités de retard : 1 €

## ■ Les résultats des cinq derniers exercices

En application de l'article R225-102 du code de commerce, le tableau suivant récapitule les résultats des cinq derniers exercices.

Nature des Indications / Périodes	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois

### I - Situation financière en fin d'exercice

a) Capital social	3 527 680	3 527 680	3 527 680	3 527 680	3 527 680
b) Nombre d'actions émises	220 480	220 480	220 480	220 480	220 480
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					

### II - Résultat global des opérations effectives

a) Chiffre d'affaires hors taxes	6 280 878	6 923 240	5 143 265	6 010 058	6 796 523
b) Résultat avant impôt, amortissements & provisions	1 782 213	1 807 050	9 752	1 035 384	1 289 488
c) Impôt sur les bénéfices	58 139	569 170	118 707	208 838	344 492
d) Participation des salariés	0	0	0	0	0
e) Résultat après impôt, amortissements & provisions	1 211 047	1 198 062	230 973	431 635	937 322
f) Résultats distribués	0	0	0	0	0

### III - Résultat des opérations réduit à une seule action

a) Bénéfice après impôts, participation, mais avant amortissements et provisions	7,82	5,61		3,75	4,29
b) Bénéfice après impôts, participation, amortissements et provisions	5,49	5,43	1,05	1,96	4,25
c) Dividende versé à chaque action					

### IV - Personnel :

a) Effectifs moyens des salariés	42,6	45,3	48,6	49,3	49,6
b) Montant de la masse salariale	2 101 895	2 491 018	2 494 801	2 453 767	2 788 823
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	992 005	1 171 495	1 189 036	1 177 426	1 259 514

## ■ Informations relatives aux délais et retards de paiement

Article D. 441 I.1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 Jour et plus)	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	200					85
Montant total des factures concernées TTC	3 273 868	765 036	122 189	88 185	114 779	1 090 190
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	1,7%	0,4%	0,1%	0,0%	0,1%	0,6%
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
<b>(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures exclues						19
Montant total des factures exclues						-646 480
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>						
<b>(contractuel ou délai légal - article L. 446-6 ou article L. 443-1 du Code de Commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuel : 30 jours					

Article D. 441 I.1° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 Jour et plus)	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées	46					64
Montant total des factures concernées TTC	1 637 038	180 788	202 171	324 450	1 031 359	1 738 769
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice						
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	18%	2%	2%	4%	11%	19%
<b>(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures exclues						1
Montant total des factures exclues						239 339
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés</b>						
<b>(contractuel ou délai légal - article L. 446-6 ou article L. 443-1 du Code de Commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuel : 30 jours					

# LES PERSPECTIVES 2022



### ***L'élargissement de l'offre à la recherche de financement***

Face à la raréfaction des deniers publics, Île-de-France se mobilise pour permettre aux collectivités locales, et en particulier les Villes actionnaires, d'optimiser le recours aux aides publiques et aux subventions au service des projets d'investissement.

En lien avec la société Finances & Territoires, un premier projet bénéficiera de cette offre en 2022 : il s'agit du projet de réhabilitation du centre municipal des sports de la Ville de Saint-Maurice.

### ***La poursuite de l'activité de maintenance des lycées franciliens***

Depuis 2020, plusieurs missions sur l'activité de maintenance ont été confiées à la société : d'une part, une mission cadre de maintenance préventive et, d'autre part, une mission d'amélioration des espaces sanitaires.

Compte tenu du volume de ces deux missions, leur réalisation se poursuivra durant l'année 2022.

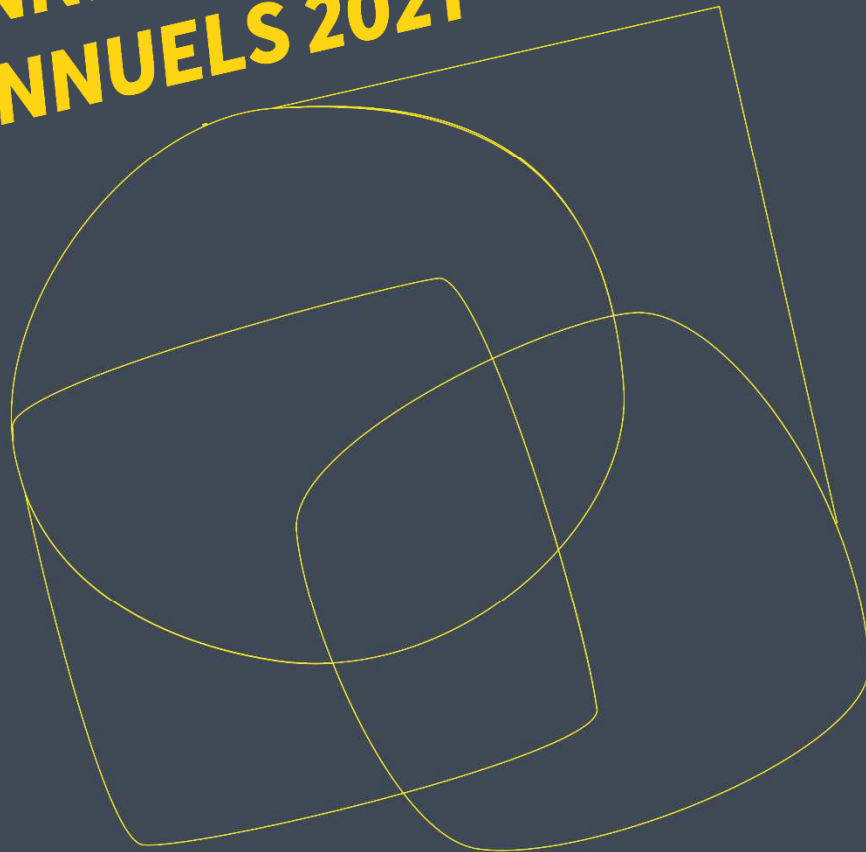
Cette année 2022 devrait également permettre de poursuivre, avec la Région Île-de-France ce renforcement de l'activité de maintenance. Il est notamment envisagé de confier à la société des mandats de « plans », avec par exemple, une nouvelle opérations multisites « clos couvert structure ».

### ***Le développement continue de la politique de communication***

En 2020, Île-de-France Construction Durable va poursuivre les efforts de communication institutionnelle mis en place il y a quelques années. Rapport d'activité, site internet, newsletter sont essentiels pour la visibilité de l'entreprise et seront évidemment maintenus. Toutefois, la société souhaite aujourd'hui aller plus loin. En effet, malgré 65 ans d'histoire, Île-de-France Construction Durable est peu connue des différents acteurs de son secteur. La communication doit donc palier ce déficit d'image, tout particulièrement auprès des professionnels de l'immobilier : architectes, entreprises de travaux, bureaux d'études, etc. Le fait d'être mieux identifié par ces structures facilitera la conduite des projets au quotidien mais également le recrutement de ses futurs collaborateurs.

Île-de-France Construction Durable va donc mettre en place une série d'actions pour asseoir son image et s'imposer comme un acteur de référence en matière d'équipements publics. Elle a identifié deux leviers prioritaires pour améliorer sa visibilité : les réseaux sociaux professionnels (twitter et LinkedIn) et les relations presse.

**ANNEXE 1 : COMPTES  
ANNUELS 2021**



## **Rapport annuel de gestion SEMAPA**

# RAPPORT ANNUEL 2021





## SOMMAIRE

A - ÉTATS FINANCIERS

B - RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

C - RÉOLUTIONS

D - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

E - RAPPORT SPÉCIAL

F - RAPPORT SUR LE DPEF



## A - ÉTATS FINANCIERS



SOCIÉTÉ D'ÉTUDE,  
DE MAÎTRISE  
D'OUVRAGE ET  
D'AMÉNAGEMENT

69-71 rue du Chevaleret  
75013 Paris  
T. +33 (0)1 44 06 20 00  
F. +33 (0)1 44 06 21 00  
[www.semapa.fr](http://www.semapa.fr)

## ETATS FINANCIERS

**Exercice du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021**

(Art L.123-12 du Code de Commerce)

**ACTIF**

	31/12/2021 K EUROS			31/12/2020 K EUROS (1)
	BRUT	AMORT / PROV	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Immobilisations incorporelles	154	154	0	1
Immobilisations corporelles	6 361	2 073	4 288	4 574
Immobilisations financières	602		602	578
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>7 116</b>	<b>2 226</b>	<b>4 890</b>	<b>5 152</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stock sur concession d'aménagement	210 690		210 690	232 711
Fournisseurs, acomptes versés	59 387		59 387	49 651
Créances clients et comptes rattachés	162 786	104	162 682	155 327
Autres créances	8 626		8 626	13 754
Valeurs mobilières de placement et Disponibilités	296 093		296 093	137 149
Charges constatées d'avance	66		66	61
Prime d'émission sur emprunt obligataire	445	214	231	267
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>738 094</b>	<b>318</b>	<b>737 776</b>	<b>588 919</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b><u>745 210</u></b>	<b><u>2 544</u></b>	<b><u>742 666</u></b>	<b><u>594 071</u></b>

(1) Approuvé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 23 juin 2021

**PASSIF**

	31/12/2021	31/12/2020
	K EUROS	K EUROS (2)
	NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	472	472
Réserve légale	47	47
Report à nouveau	8 156	9 322
Résultat	23	-1 166
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8 699</b>	<b>8 676</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>9 223</b>	<b>9 902</b>
<b>DETTES</b>		
Emission de titres de créances négociables	431 066	291 647
Autres emprunts et dettes assimilées	177 385	125 138
Clients sous promesses,acomptes perçus	13 435	25 408
Dettes fournisseurs et cptes rattachés	29 311	66 424
Dettes fiscales et sociales	14 792	11 693
Autres dettes	31 813	31 986
Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	26 726	22 971
Produits constatés d'avance	215	226
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>724 744</b>	<b>575 493</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b><u>742 666</u></b>	<b><u>594 071</u></b>

(2) Approuvé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 23 juin 2021.

## COMPTE DE RESULTAT du 1er janvier au 31 décembre 2021

	Exercice clos le 31/12/2021	Exercice clos le 31/12/2020 (3)
	K EUROS	K EUROS
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Production vendue (biens) : Produits sur opération d'aménagement	121 496	89 553
Production vendue (services) : Rémunération de l'aménageur mandataire	0	1
<b>S/T : Chiffre d'affaires</b>	<b>121 496</b>	<b>89 554</b>
Reprise aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	0	<b>8 659</b>
Variation des charges sur concession d'aménagement	95 765	122 016
Coût de revient des éléments cédés	-118 061	-98 622
<b>S/T : Production stockée</b>	<b>-22 296</b>	<b>23 394</b>
Transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur	9 100	9 402
Transfert de charges - impôt sur bénéfice aux opérations	73	30
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	734	1 265
Transfert de charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	55	8 431
Reprise de provisions, transfert de charges d'exploitation et produits divers	36	36
<b>S/T : Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	<b>9 998</b>	<b>19 163</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>109 198</b>	<b>140 770</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Charges sur concession d'aménagement	95 500	121 707
Dotations aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	3 755	0
Autres charges et charges externes	2 016	1 990
Impôts, taxes et versements assimilés	130	132
Salaires et traitements	4 347	4 501
Charges sociales	2 462	2 536
Dotations aux amortissements	191	194
Dotations aux provisions dépréciation de créances	15	89
Transfert de produits sur reprise de provision pour charges	734	1 265
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	55	8 431
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>109 205</b>	<b>140 845</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (4)</b>	<b>-7</b>	<b>-75</b>
Produits financiers	32	21
Charges financières	0	0
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>32</b>	<b>21</b>
<b>RESULTAT COURANT Avant impôt</b>	<b>24</b>	<b>-55</b>
Produits exceptionnels	320	410
Charges exceptionnelles	152	1 374
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (4)</b>	<b>168</b>	<b>-964</b>
Participation des salariés aux résultats et intéressement	88	84
Impôt sur les bénéfices	82	63
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>109 549</b>	<b>141 200</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>109 526</b>	<b>142 366</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>23</b>	<b>-1 166</b>

(3) Approuvé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 23 juin 2021.

(4) Le résultat d'exploitation ne traduit pas un déficit car le résultat positif sur les cessions d'immobilisation qui se trouve en résultat exceptionnel à hauteur de 168 K€ se rapporte bien aux opérations et trouve sa contrepartie avec la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire.

## **ANNEXE**

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dont le total est de 742 666 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 23 K€.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Les notes n° 1 à 19 ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

**ANNEXE POUR L'EXERCICE CLOS**  
**LE 31 DECEMBRE 2021**

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie des comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2021.

Ils sont organisés comme suit :

<b>Sommaire</b>	<b>Notes n°</b>
<b>FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE</b>	<b>1</b>
<b>PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>2</b>
<b>DETERMINATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE PROVISoire</b>	<b>3</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE ET AMORTISSEMENTS</b>	
<i>Actif immobilisé - Valeurs brutes et Amortissements</i>	4
<b>ACTIF CIRCULANT ET DETTES</b>	
<i>Etat des échéances des actifs</i>	5
<i>Etat des échéances des passifs</i>	6
<i>Etat du placement foncier</i>	7
<b>REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES</b>	<b>8</b>
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	<b>9</b>
<b>CAPITAL ET RESERVES</b>	
<i>Capital social</i>	10
<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS</b>	<b>11</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>12</b>
<b>ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>	
<i>Informations relatives au personnel</i>	13
<i>Informations relatives aux honoraires du commissaire aux comptes</i>	14
<i>Rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction</i>	15
<i>Etat des promesses</i>	16
<i>Autres engagements hors bilan</i>	17
<b>EVENEMENTS POST-CLOTURE</b>	<b>18</b>
<b>ETATS PREVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>19</b>

## 1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE COMPTABLE

- 1- L'avenant 1 à l'opération Paul Bourget signé le 23 novembre 2021 a acté la prolongation de l'opération au 31 décembre 2025, en raison du retard dans la libération des deux derniers immeubles restant à démolir ainsi que dans l'obtention du permis de construire du lot 11. Ces éléments conjugués ont entraîné le décalage de la construction des lots 11, 10-12 et de la réalisation de la phase 2 du jardin public.
- 2- Malgré la pandémie de Covid 19, la SEMAPA a pu poursuivre ses activités. Certains projets sont décalés mais aucun n'a été remis en cause. La SEMAPA a toutefois été amenée à consentir des franchises de loyers sur son activité de gestion locative de commerces dans Paris Rive-Gauche, et ce pour la deuxième année consécutive, en adéquation avec les décisions de la Ville de Paris (franchises de 130 K€ au total pour 2021 et de 736 K€ en 2020).
- 3- Une provision de 1.25 M€ a été constituée en 2020 afin de tenir compte des aléas fiscaux sur les contentieux devant la Cour Administrative d'Appel (CAA) et le Conseil d'Etat (CE), concernant dans les deux cas les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008. Le litige porte essentiellement sur l'application de l'exonération de la rémunération de la SEM d'aménagement (statut de la SEMAPA jusqu'au 1er avril 2012) prévue par le Code Général des Impôts. Par ordonnance du 6 avril 2021, la CAA a rejeté la requête de la SEMAPA concernant l'imputation des déficits fiscaux 2006 à 2008, alors que cette même juridiction avait reconnu l'exonération pour les années 2009 à 2011. La SEMAPA poursuit en conséquence le contentieux devant le Conseil d'Etat, ce dernier n'ayant pas encore rendu sa décision à la clôture du présent exercice. L'autre contentieux est maintenant terminé. En effet, le CE a rejeté par arrêt du 22 avril 2021 l'autre requête demandant que l'abandon des impositions 2006 à 2008 soit reconnu, compte tenu des dégrèvements effectués par l'administration fiscale.
- 4- Le contrôle de la Chambre Régionale des Comptes est en cours. Le rapport provisoire établi par la Chambre a été transmis à l'été et est à un stade confidentiel. Une réponse commune Ville de Paris/SEMAPA a donc été transmise au rapport provisoire à l'automne. Ce contrôle, qui porte essentiellement sur l'opération Paris Rive Gauche, concerne également la Ville de Paris. Les deux contrôles sont joints et feront l'objet d'un rapport définitif unique.

## 2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

- a) Les comptes au 31 décembre 2021 sont établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (article L123-12 à L123-28), des règlements ANC N°2014-03 du 05/06/2014 et suivants, et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les états financiers de l'exercice sont établis, conformément aux méthodes de comptabilisation des opérations d'aménagement prévues par l'avis n°99.05 du 18 mars 1999 émis par le Conseil National de la Comptabilité, homologué par arrêté interministériel du 14/12/1999 (JORF n°302 du 30/12/1999, page 19805).

Cet avis prescrit qu'un résultat intermédiaire provisoire doit être calculé, à la clôture de l'exercice, pour chaque opération d'aménagement en fonction de son niveau d'avancement. Ce résultat est déterminé par différence entre les produits sur concession constatés depuis l'origine de l'opération et le coût de revient des éléments cédés.

Le coût de revient fait référence aux produits inscrits dans le budget prévisionnel de la concession, qu'ils soient réalisés ou à réaliser. Il est calculé de manière globale, par application au coût de revient total prévisionnel de la fraction établie comme suit :

- au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération (hors participations d'équilibre reçues ou à recevoir de la collectivité concédante).

- au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier (hors participations d'équilibre reçues ou à recevoir de la collectivité concédante).

*Nota Bene :*

*Pour les opérations d'aménagement convenues aux risques et profits de la collectivité concédante, le résultat intermédiaire provisoire ainsi déterminé correspond à un produit à recevoir de la collectivité inscrit à l'actif du bilan, si les coûts sont supérieurs aux produits, ou dans le cas contraire, à un produit constaté d'avance, inscrit au passif du bilan, sous la rubrique « Neutralisation du résultat aux risques et profits du concédant ».*

b) Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Régularité, sincérité et fidélité du patrimoine, de la situation financière et du résultat ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

c) Principes comptables appliqués aux immobilisations

- Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en note 4, sont inscrites à l'actif à leur coût d'acquisition :

Les amortissements des immobilisations incorporelles sont calculés selon la méthode linéaire, sur des périodes de 12 mois à 4 ans.

- Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent à leur coût d'acquisition.

Les frais d'entretien et de réparation sont constatés en charges de l'exercice, sauf ceux exposés pour une augmentation de productivité ou la prolongation de la durée d'utilisation du bien.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations, et en accord avec la législation fiscale en vigueur. Ces durées sont principalement les suivantes :

	Durée d'utilisation (en années)
Installations, agencements des constructions	3 à 10 ans
Installations générales, agencements	5 à 8 ans
Bâtiments acquis sous concession (1)	30 ans
Autres immobilisations	2 à 10 ans

(1) : à l'exception des immobilisations construites sur sol d'autrui, remises en fin de convention au propriétaire des terrains et amorties jusqu'à l'expiration du traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche.

- Immobilisations financières

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisés sont évalués à leur valeur nominale.

d) Principes comptables appliqués aux transactions financières réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement concédées

- Les sommes perçues ou versées, représentatives d'acomptes à valoir sur le prix d'acquisition ou de cession des terrains ne sont enregistrées dans les comptes d'opérations d'aménagement qu'à la signature des actes authentiques d'achats ou de ventes, générant les transferts de propriété.  
Jusque-là, elles sont comptabilisées aux postes d'actifs "autres créances" et passif "autres dettes", respectivement, sous les rubriques "fournisseurs, acomptes versés" et "clients sous promesses, acomptes perçus".
- Les sommes perçues dans le cadre de la signature de baux à construction correspondent à un transfert de jouissance des terrains. Elles sont enregistrées dans les comptes d'opération d'aménagement, dès lors que les conditions suspensives inscrites dans les protocoles d'accord sont présumées levées à la clôture des comptes.

#### e) Créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances sur le projet T5B, inscrites à l'actif à hauteur de 36 M€, sont échues depuis le 31 mars 2020 ; elles sont néanmoins garanties par le renouvellement de l'inscription du privilège de vendeur. Le versement des 36 M€ n'a pu intervenir depuis l'échéance de ces créances, en raison de l'épidémie de la COVID 19, qui a eu pour conséquence un désistement de la banque devant prêter les fonds au 31 mars 2020, puis en raison de l'accident intervenu durant le chantier, lors duquel une poutre est tombée sur les voix ferrées. Les discussions se poursuivent en vue de la signature d'un avenant visant à redéfinir le calendrier de paiement.

L'équilibre de l'opération PRG ne se trouverait toutefois pas impacté par la résolution éventuelle de ces ventes, car les programmes objet de ces actes seraient à nouveau commercialisés.

#### f) Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un évènement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers susceptible d'être estimé avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation à titre de provision.

#### g) Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts comptabilisés en « prime d'émission sur emprunt obligataire » à l'actif du bilan sont amortis sur la durée de l'emprunt.

### 3 DETERMINATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE PROVISOIRE

Le tableau suivant résume les modalités de calcul du résultat intermédiaire provisoire :

2021		ZAC PRG	PAUL BOURGET	PTE VINCENNES	BERCY CHARENTON	PYTHON DUVERNOIS	PORTE DE MONTREUIL	BEDIER OUDINE	B.Vincent AURIOL (2)	TOTAL 2021	TOTAL 2020	VARIATION	Dont activité immobilière sur commerces
		K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
Produits réalisés depuis le début de la concession hors participation collectivité	A	3 326 683	43 833	8 668	0	0	0	61 430	26 309	3 466 922	3 345 107	121 816	
Produits prévisionnels de la concession hors participation collectivité	B	4 427 134	86 110	95 714	964 821	140 273	135 357	172 516	26 309	6 048 234	6 027 271	20 963	
<b>% avancement de l'opération</b>	<b>C = A / B</b>	<b>75,14%</b>	<b>50,90%</b>	<b>9,06%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>35,61%</b>	<b>100,00%</b>				
Produits réalisés depuis le début de la concession participation collectivité incluse	D	3 326 683	43 833	8 668	0	0	0	64 566	26 309	3 470 058	3 348 243	121 816	320
Coûts de revient total prévisionnel de la concession	E	4 427 134	50 594	95 023	964 821	140 103	135 357	175 420	19 825	6 008 278	5 987 452	20 827	
Coût de revient des éléments cédés	F = E * C	3 326 683	25 754	8 606	0	0	0	62 464	19 825	3 443 332	3 325 271	118 061	
Résultats intermédiaires provisoires (1)	G = D - F	0	18 079	63	0	0	0	2 102	6 483	26 726	22 971	3 755	
Coûts engagés depuis le début de la concession	H	3 469 112	38 628	16 677	8 807	3 304	39 285	62 464	19 825	3 658 102	3 562 337	95 765	15
Immobilisations acquises sous concession (commerces)	I	11 998	0	0	0	0	0	0	0	11 998	11 998	0	
Immobilisations vendues sous concession (commerces)	J	-7 918	0	0	0	0	0	0	0	-7 918	-7 642	-276	-152
Stock	K = H - (I + J) - F	138 349	12 874	8 071	8 807	3 304	39 285	0	0	210 690	232 711	-22 020	
Production stockée	L = I + J + K											-22 296	

(1) : Le résultat intermédiaire provisoire intègre tous les produits, y compris les subventions de la collectivité concédante qui s'élèvent à 3 136 K EUROS sur l'opération Bédier Oudiné.

2) : La convention précise pour B. Vincent Auriol que le concessionnaire supporte un risque sur la concession

#### 4 ACTIF IMMOBILISE - VALEURS BRUTES ET AMORTISSEMENTS

Les variations des immobilisations brutes et leurs amortissements se présentent comme suit :

	Valeurs brutes au 1er janvier 2021	Acquisitions	Transfert poste à poste	Cessions ou mises hors service	Valeurs brutes au 31 décembre 2021
	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
<b>Immobilisations incorporelles structure</b>	<b>154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154</b>
<b>Immobilisations corporelles structure</b>	<b>1 195</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>-131</b>	<b>1 113</b>
-Agencements, aménagements Chevaleret	526	1	0	-26	501
-Matériel de bureau	17	0	0	0	17
-Matériel informatique	370	43	0	-106	308
-Matériel poste et télécom	31	0	0	0	31
-Installations informatiques	43	0	0	0	43
-Mobilier de bureau	198	5	0	0	203
-Mobilier décoration	10	0	0	0	10
-Matériel de transport	1	0	0	0	1
<b>Sous-total immobilisations structure</b>	<b>1 348</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>-131</b>	<b>1 267</b>
<b>Immobilisations corporelles sous concession</b>	<b>5 527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-276</b>	<b>5 248</b>
-Commerces	4 044	0	0	-276	3 769
-Commerces sur sol d'autrui (bâtiments universitaires)	311	0	0	0	311
-Commerces en cours	1 172	0	0	-3	1 168
<b>Sous-total immobilisations corporelles sous concession</b>	<b>5 527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-279</b>	<b>5 248</b>
	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>6 722</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>-410</b>	<b>6 361</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-Prets/effort construction et personnel	318	19	0	-11	326
-Dépôts de garantie	260	16	0	0	275
	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>578</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>	<b>602</b>
	0	0	0	0	0
<b>TOTAUX</b>	<b>7 453</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>-422</b>	<b>7 116</b>
	0	0	0	0	0

	Amortissements au 1er janvier 2021	Dotations aux amortissements	Reprises	Cessions ou mises hors service	Amortissements au 31 décembre 2021
	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
<b>Immobilisations incorporelles structure</b>	<b>153</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154</b>
<b>Immobilisations corporelles structure</b>	<b>997</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>-106</b>	<b>948</b>
-Agencements, aménagements Chevaleret	392	25	0	0	417
-Matériel de bureau	16	0	0	0	17
-Matériel informatique	322	26	0	-106	243
-Matériel poste et télécom	31	0	0	0	31
-Installations informatiques	43	0	0	0	43
-Mobilier de bureau	183	5	0	0	188
-Mobilier décoration	9	0	0	0	9
-Matériel de transport	1	0	0	0	1
<b>Sous-total immobilisations structure</b>	<b>1 150</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>-106</b>	<b>1 101</b>
<b>Immobilisations corporelles sous concession</b>	<b>1 151</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>-127</b>	<b>1 125</b>
-Commerces	1 151	101	0	-127	1 125
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>2 148</b>	<b>157</b>	<b>0</b>	<b>-232</b>	<b>2 073</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>2 301</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>-232</b>	<b>2 226</b>

Par ailleurs, il n'existe aucun contrat de crédit-bail significatif au 31 décembre 2021.

## 5 ETAT DES ECHEANCES DES ACTIFS

Au 31 décembre 2021, cet état se présente de la manière suivante :

	Montant au 31 décembre 2021	Echéances à un an	Echéances à plus d'un an
	K EUROS	K EUROS	K EUROS
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
-Immobilisations financières	602	12	590
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>602</b>	<b>12</b>	<b>590</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
-Stock sur concession d'aménagement	210 690	0	210 690
<b>Sous-total stock</b>	<b>210 690</b>	<b>0</b>	<b>210 690</b>
-Fournisseurs acomptes versés sur acquisition de terrains	59 387	49 008	10 379
-Créances clients (1)	162 786	132 641	30 144
-Autres créances d'exploitation	8 626	8 626	0
-Charges constatées d'avance	66	65	1
-Prime d'émission sur emprunt obligataire	231	36	196
<b>Sous-total créances</b>	<b>231 097</b>	<b>190 377</b>	<b>40 720</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>441 787</b>	<b>190 377</b>	<b>251 410</b>

(1) Les créances sur le projet T5B sont portées à - d'1an à hauteur de 36 M€

PRODUITS A RECEVOIR	Montant au 31 décembre 2021
	K EUROS
-Créances client	0
-Autres créances d'exploitation	679
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>679</b>

## 6 ETAT DES ECHEANCES DES PASSIFS

Au 31 décembre 2021, l'échéancier des passifs se présente ainsi :

	Montant au 31 décembre 2021	Echéances à un an	Echéances de 1 à 5 ans	Echéances à plus de 5 ans
	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
-Emission de titres de créances négociables	431 066	151 766	109 300	170 000
-Autres emprunts et dettes assimilées	177 385	16 396	110 989	50 000
-Clients sous promesse,acomptes perçus	13 435	8 603	4 832	0
-Dettes fournisseurs et comptes rattachés	29 311	21 733	7 578	0
-Dettes fiscales et sociales	14 792	14 792	0	0
-Autres dettes:				
.Dette ville sur opération gare de Rungis clôturée	130	130	0	0
.Avance Ville de Paris / Paris Rive Gauche	30 490	0	0	30 490
.Compte du mandant / Ville	0	0	0	0
.Compte du mandant / Conseil régional Ile de France	16	16	0	0
.Autres dettes	1 178	780	397	0
-Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	26 726	6 483	20 243	0
-Produits constatés d'avance	215	10	41	164
<b>TOTAL</b>	<b>724 744</b>	<b>220 710</b>	<b>253 380</b>	<b>250 654</b>

CHARGES A PAYER	Montant au 31 décembre 2021
	K EUROS
-Emission de titres de créances négociables	1 766
-Autres emprunts et dettes assimilées	166
-Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 859
-Dettes fiscales et sociales	1 464
-Autres dettes	502
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>	<b>18 758</b>

## 7 ETAT DU PLACEMENT FONCIER / EMPRISES PRIVEES ET PUBLIQUES

Les cessions de charges foncières et emprises intervenues au cours de l'exercice 2021 représentent 93.2 M€ et concernent respectivement Paris Rive Gauche (86,6 M€), Paul Bourget (4,5 M€), Boulevard Vincent auriol (0,3 M€) et Porte de Vincennes (1,9 M€).

Le chiffre d'affaires 2021 (121.5 M€) comporte par ailleurs des participations, exclusivement sur Paris Rive Gauche (26.2 M€) et des loyers ou autres produits (2.1 M€).

## 8 REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Le poste « transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur » enregistre les « rémunérations » de la SEMAPA prélevés sur les opérations (9 100 K€). Elles sont calculées en fonction des modalités conventionnelles figurant dans les conventions d'aménagement.

## 9 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ce poste enregistre des produits perçus d'avance au titre d'une cession de droit au bail emphytéotique de locaux commerciaux pour 215 K€.

## 10 CAPITAL SOCIAL

Le capital social est composé de 30.980 actions. Les capitaux propres varient de la manière suivante :

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES			
	Montant au 31 décembre 2020 Euros	Affectation résultat exercice 2020 Euros	Montant au 31 décembre 2021 Euros
Capital social	472		472
Réserve légale	47		47
Report à nouveau	9 322	-1 166	8 156
Résultat	-1 166	1 166	23
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8 676</b>	<b>0</b>	<b>8 699</b>

## 11 INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS

Ce poste correspond aux disponibilités détenues au 31 décembre 2021 composées de comptes bancaires (221 M€) essentiellement rémunérés et de comptes à terme (75 M€).

Le tableau suivant distingue l'origine de la trésorerie, en provenance des activités sous concession, des mandats et de la structure.

En M€ HT	Activités en concessions										Mandats	Structure	31/12/2021	31/12/2020
	PRG	Rungis *	Bédier	BVA	P.Bourget	Pte.Vincennes	B. Charenton	P.Duvernois	Pte de Montreuil	Total opérations				
a/ Trésorerie (+) ou (-) avant emprunts	- 325,1	0,3	9,9	6,5	15,7	- 7,9	- 8,8	- 3,2	- 41,2	- 353,9	0,0	11,3	- 342,6	- 309,9
c/ Avance Ville de Paris	30,5									30,5			30,5	30,5
c/ Trésorerie issue des emprunts	547,3	-	-	-	-	7,9	8,8	3,2	41,2	608,4			608,4	416,8
d/ placements / trésorerie après emprunts (c-a+b+c)	252,7	0,3	9,9	6,5	15,7	-	-	-	-	285,0	0,0	11,3	296,3	137,4

Les produits financiers enregistrent les produits issus de la trésorerie positive de la structure « aménageur » (32 K€).

## 12 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 DECEMBRE 2021

La variation des provisions inscrites au passif se présente comme suit :

	Provisions au 31 décembre 2020	Dotations aux provisions et charges structure	Reprises sur provisions devenues sans objet / structure	Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur concessions	Provisions au 31 décembre 2021
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - 90 bd Vincent Auriol (1)	0			55	0	55
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Bédier Oudiné (2)	8 431			0	734	7 697
Provisions pour contentieux fiscal * Structure (3)	1 471		0			1 471
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>9 902</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>734</b>	<b>9 223</b>

(1) La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au 31 décembre 2020 au titre de l'opération Bédier Oudiné pour 8 431 K€ a été reprise à hauteur de 734 K€ en 2021.

(2) Une nouvelle provision pour charges prévisionnelles a été comptabilisée au titre de l'opération 90 Boulevard Vincent Auriol, en cours de clôture en 2022, pour 55 K€.

Le calcul de ces provisions résulte de l'application de l'avis du CNC n°99.05 du 18 mars 1999 (Cf note n° 2), le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2021.

(3) Les provisions maintenues sous ce poste portent sur une proposition de redressement de la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (C.V.A.E.). La position retenue par l'Administration fiscale consiste à inclure dans la base taxable l'intégralité des rémunérations d'aménageur présentées dans le compte de résultat sous la rubrique « transfert des charges de fonctionnement ». Elle est contestée et fait l'objet de provision (221 K€) et d'une inscription du privilège du Trésor.

En 2020, une provision de 1,25 M€ a été constituée afin de tenir compte des aléas fiscaux sur les contentieux devant la Cour Administrative d'Appel et le Conseil d'Etat concernant les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008. (Voir les précisions ci-dessus note 1 « faits significatifs »).

Le dossier étant toujours en cours, la provision est par conséquent maintenue.

### 13 INFORMATIONS RELATIVES AU PERSONNEL

La SEMAPA ayant externalisé la gestion de ses indemnités de fin de carrière en 2019, une prise en charge est effectuée auprès de l'assureur à chaque fin d'année afin de couvrir entièrement l'engagement s'élevant au 31 décembre 2021 à 1.237 K€.

La méthode utilisée pour déterminer le calcul, conforme à la norme IAS 19, reprend notamment les hypothèses suivantes au 31 décembre 2021 :

- âge de départ à la retraite : 65 ans
- taux d'augmentation des salaires : 1,00%
- taux d'actualisation : 0,75%
- taux de charges sociales : 50%
- table de mortalité : 00-02 hommes/femmes

L'effectif moyen ETP (équivalent temps plein) payé, hors mandataires sociaux, au cours de l'année 2021 s'établit à 71,8 contre 72,6 en 2020.

Au 31 décembre 2021, le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE), correspondant à l'exercice 2018 s'élève à 51 K€. Il sera imputé sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice 2021. Le CICE se rapportant à l'exercice 2017 a été imputé sur l'IS dû au titre de l'exercice 2020 et perçu pour le solde.

### 14 REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Le total brut des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction s'est élevé à 163 330 € pour 2021.

### 15 INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2021	Honoraires du commissaire aux comptes
Commissariat aux comptes, certification des comptes	46,5 K€
Services autres que la certification des comptes (SACC) (1)	6,5 K€
Total AUDIT	53 K€

(1) Audit de notre DPEF (Déclaration de Performance extra financière)

### 16 ETAT DES PROMESSES DE VENTES ET D'ACHATS FONCIERS

Les promesses, protocoles de ventes de charges foncières reçus ou les négociations menées s'élèvent à la date d'arrêté des comptes à 397 millions d'euros au titre de Paris Rive Gauche (chiffre duquel doit être déduit 52,5 M€ de reversement à la SNCF en application du protocole 3 bis), 29 millions d'euros au titre de Paul Bourget et 7 millions d'euros au titre de Python Duvernois. Ces avant-contrats donnent lieu au versement d'indemnités d'immobilisation ou à la remise de garanties financières.

Au 31 décembre 2021, seule une promesse d'acquisition concernant Paris Rive Gauche existe pour 2 M€ (local associatif Austerlitz).

## 17 AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Autres engagements reçus :

Les financements de la SEMAPA ont bénéficié, au 31 décembre 2021, de la garantie de la Ville de Paris, dans le cadre de conventions spécifiques Ville-SEMAPA :

- auprès des organismes bancaires pour 80% d'un total de 177 millions d'euros, (soit 141 millions d'euros).
- au titre des émissions de créances (EMTN et NSV) pour un total de 215 millions d'euros, correspondant à 80 % du montant émis avec garantie. Par ailleurs, 40 millions d'euros ont été émis sans garantie.

Par ailleurs, les créances issues des ventes de charges foncières signées avec les promoteurs immobiliers, représentant 158 M€, sont assorties de garanties financières (garanties de paiement à première demande) pour un montant de 122 M€ (B3A, T6B et M9A) et par exception, à hauteur de 36 M€, de sûretés réelles (lots T5B1B2).

Cf sur ce dernier point les précisions mentionnées précédemment au point 2.e.

### Autres engagements donnés :

Néant.

## 18 EVENEMENTS POST- CLOTURE

La pandémie de Covid 19, qui s'est poursuivie en 2021 et perdure en 2022, n'a pas d'impact significatif sur l'activité de la SEMAPA dans la mesure où l'activité liée à l'aménagement se poursuit et que la société est organisée pour fonctionner en télétravail. Cependant, certains projets ont été ralentis ou décalés.

Par ailleurs, il est trop tôt pour conclure sur les conséquences de la guerre en Ukraine, qui s'est déclarée après la clôture de l'exercice 2021.

Le rapport définitif de la Chambre Régionale des Comptes a été transmis. Il comporte trois recommandations de performance.

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation.

## 19 ETATS PREVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES "E.P.P.C."

### **Note 19 – A**

Les états prévisionnels annexés à la présente note sont actualisés pour l'élaboration des états financiers. Ils font partie de l'arrêté des comptes soumis au Conseil d'Administration dans le cadre des comptes sociaux. Ils sont également inclus dans les comptes rendus financiers annuels à la collectivité locale transmis pour délibération du Conseil Municipal.

#### ZAC Paris Rive Gauche

L'actualisation des produits et des charges prévisionnels prévoit un résultat final équilibré.

#### ZAC Bédier- Oudiné

L'EPPC tient compte des dispositions inscrites dans l'avenant n°4 signé le 20 février 2020 qui a ajouté un programme supplémentaire de 55.600m<sup>2</sup>, en étendant le périmètre de l'opération au secteur Chevaleret-Oudiné, et qui proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre

2030. Le résultat global futur est maintenu à 0,2 M€, identique à fin 2020, après subvention de la Ville.

#### Opération Boulevard Vincent Auriol

Le résultat prévisionnel global, en légère diminution par rapport à 2020, est excédentaire de 6,5 M€. La réalisation de cette opération étant maintenant achevée, la reddition des comptes va être engagée.

#### ZAC Paul Bourget

L'EPPC actualisé prévoit un résultat global futur excédentaire de 35,5 M€, inchangé par rapport à 2020, la diminution des charges foncières prévisionnelles concernant le lot 11 étant compensée par des économies sur les charges (travaux). Un avenant 1 a été signé le 23 novembre 2021 actant la prolongation de l'opération au 31 décembre 2025

#### ZAC Porte de Vincennes

L'EPPC actualisé est conforme au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 16 décembre 2015. Le résultat global futur, inchangé par rapport à 2020, est excédentaire de 0,7 M€. Cette opération, qui devait s'achever en 2022, nécessite un avenant de prolongation.

#### ZAC Bercy-Charenton

L'EPPC actualisé reste conforme au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 25 octobre 2018, le résultat global futur restant équilibré.

Le protocole foncier Ville de Paris / SEMAPA / SNCF est devenu caduc au 31 décembre 2020. Les discussions se sont poursuivies entre les partenaires en 2021 pour mettre au point un nouveau protocole foncier, non abouti à ce jour. Parallèlement, l'opération est réinterrogée par la Ville. Une conférence citoyenne s'est déroulée en 2021.

#### ZAC Python Duvernois

L'EPPC actualisé prend en compte les dispositions inscrites à l'avenant n°1 au traité de concession signé le 20 février 2020, le résultat global futur étant équilibré.

#### Opération Porte de Montreuil

L'EPPC actualisé reste conforme au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 20 février 2020, le résultat global futur étant équilibré.

## Note 19 – B

**ZAC PARIS RIVE GAUCHE**  
**ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES (en Millions d'Euros HT)**  
**ACTUALISE AU 31/12/2021**

	EPPC	Comptabilisé	A réaliser
<b>CESSIONS DE CHARGES FONCIÈRES</b>	<b>3 411,8</b>	<b>2 658,7</b>	<b>753,1</b>
Bureaux	1 898,2	1 655,2	243,0
Logements sociaux	155,7	78,2	77,5
Logements autres	673,2	380,2	293,0
Activités et commerces	380,9	249,4	131,6
Programmes Universitaires	303,8	295,7	8,1
<b>AUTRES CESSIONS</b>	<b>613,2</b>	<b>325,5</b>	<b>287,7</b>
<b>AUTRES CESSIONS (Tiers)</b>	<b>56,5</b>	<b>20,2</b>	<b>36,3</b>
Locaux commerciaux	44,4	16,0	28,4
Parcs de stationnements privés	8,0	0,0	8,0
Autres cessions	4,2	4,2	0,0
<b>AUTRES CESSIONS (Ville)</b>	<b>556,6</b>	<b>305,3</b>	<b>251,4</b>
Rétrocessions d'emprises publiques à la Ville	526,0	277,7	248,2
Alvéoles rue Watt	,7	,7	0,0
Pavillon T04	3,1	,0	3,1
Autres cessions foncières à la Ville	11,6	11,6	0,0
Atelier M1D	9,6	9,6	0,0
Théâtre M9 et ascenseur	5,7	5,7	0,0
<b>PARTICIPATIONS ET REMBOURSEMENT DE LA VILLE</b>	<b>303,6</b>	<b>256,2</b>	<b>47,4</b>
Fonds de concours Avenue de France	52,2	46,6	5,6
Fonds de concours ponts Vincent Auriol	1,6	1,6	0,0
Reconstruction pont Masséna	46,5	46,5	,0
Parcs stationnement public	80,3	80,3	0,0
Litiges galerie technique (Quote-part Ville de Paris)	7,8	7,8	,0
Bretelles périphériques	49,5	30,2	19,3
Voie de liaison Austerlitz	1,7	0,0	1,7
Convention Cour Seine	6,9	6,9	,0
Remboursement Av P Mendès France	38,0	21,5	16,5
Alvéoles rue Watt	1,6	0,8	,7
Eau non potable Bruneseau	1,2	1,2	,0
Gymnase Tolbiac Chevaleret	9,0	9,0	,0
Quai d'Ivry	7,4	3,8	3,7
<b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>	<b>31,9</b>	<b>31,9</b>	<b>,0</b>
Participation BNF	31,6	31,6	0,0
Participation constructeurs	,0	,0	,0
Participation concession galeries techniques	0,3	0,3	0,0
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>66,6</b>	<b>54,4</b>	<b>12,2</b>
Produits financiers	21,9	21,9	0,0
Produits des parcs de stationnements	13,0	13,0	0,0
Produits divers	31,7	19,5	12,2
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>4 427,1</b>	<b>3 326,7</b>	<b>1 100,5</b>
<b>% d'avancement de l'opération</b>		<b>75,14%</b>	
<b>ACQUISITION ET MISE EN ETAT DES SOLS</b>	<b>1 590,1</b>	<b>1 326,1</b>	<b>264,0</b>
ACQUISITIONS FONCIÈRES & IMMOBILIERES	1 540,6	1 305,1	235,5
DÉMOLITIONS	8,5	6,7	1,7
DÉPOLLUTION	41,0	14,2	26,8
<b>AMÉNAGEMENTS, PARTICIPATIONS &amp; CHARGES CONNEXES</b>	<b>1 903,6</b>	<b>1 460,5</b>	<b>443,0</b>
COUVERTURE VOIES FERREES	820,1	701,6	118,5
REDEVANCE CAPITALISEE COUV. VOIES FERREES	9,7	6,1	3,7
TRAVAUX DE VRD	657,9	411,6	246,3
AUTRES ESPACES PUBLICS	28,3	17,2	11,1
ALÉAS sur DEF° AMÉNAGEMENTS	86,7	51,9	34,8
TRAVAUX de PROTECTION PROVISOIRES	80,1	67,1	13,0
PARCS DE STATIONNEMENT PRIVES	19,6	16,3	3,3
RECONSTIT° INSTALL° SNCF	7,6	7,0	0,6
PROGRAMMES SPECIFIQUES	168,5	161,9	6,7
<i>Reconstruction des ponts Masséna</i>	45,0	43,6	1,4
<i>Parcs de stationnement publics</i>	76,6	76,4	,3
<i>Bretelles périphérique</i>	46,9	41,9	5,0
EXPLOITATION	24 939	19,9	5,0
<b>FRAIS FINANCIERS &amp; CHARGES IMMATERIELLES</b>	<b>933,5</b>	<b>682,5</b>	<b>251,0</b>
FRAIS FINANCIERS	305,1	222,9	82,1
AUTRES CHARGES IMMATERIELLES	628,5	459,6	168,9
<i>Études et contrôles</i>	318,3	225,2	93,2
<i>Contentieux</i>	8,5	1,7	6,8
<i>Communication</i>	26,2	23,5	2,8
<i>Commercialisation</i>	10,5	7,4	3,1
<i>Frais de fonctionnement de la SPLA</i>	261,8	199,5	62,3
<i>Concertation</i>	3,1	2,4	,7
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>4 427,1</b>	<b>3 469,1</b>	<b>958,0</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>0</b>		

## Note 19 – B

ZAC BEDIER OUDINE ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en K euros) ARRETE AU 31/12/2021				
	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
I - Cessions de charges foncières				
Habitat - charges foncières	53 894	1 167		52 727
Emplois - charges foncières	93 368	50 045		43 323
II - Cessions d'emprises publiques				
III - Equipements et espaces publics	5 227	5 227		
IV- Autres Produits	1 241	1 241		
V- Participation Ville aux équipements	15 036			15 036
VI - Compensation PC Berlier	3 750	3 750		
<b>Produits hors subvention</b>	<b>172 516</b>	<b>61 430</b>	<b>35,61%</b>	<b>111 086</b>
VII - Subvention Ville de Paris	3 136	3 136		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>175 652</b>	<b>64 566</b>		<b>111 086</b>
I - Acquisitions et évictions	24 700	14 538		10 162
II - Mise en état des sols	7 937	509		7 429
III - Reconstitution d'équipements & îlot Ouest & îlot Est	22 890	22 723		167
IV - Travaux d'aménagements d'espaces publics dont réseaux	25 725	12		25 712
V - Travaux VRD	10 784	10 643		141
VI - Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage aménageur	50 675	47		50 628
VII - Honoraires techniques	1 583	1 533		50
VIII - Participations de l'aménageur aux équipements imbriqués	4 153			4 153
IX - Participations de l'aménageurs aux équipements sous MOA Vdp	1 350			1 350
X - Etudes complémentaires	290	287		3
XI - Etudes et honoraires généraux	2 600	68		2 532
XII - Frais divers	22 733	4 407		18 326
VII - Provision pour charges prévisionnelles		7 697		-7 697
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>175 420</b>	<b>62 464</b>		<b>112 956</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>231</b>			

## Note 19 – B

<b>BOULEVARD VINCENT AURIOL</b>				
<b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en K euros)</b>				
<b>ARRETE AU 31/12/2021</b>				
	<b>EPPC actualisé HT</b>	<b>Comptabilisé HT</b>	<b>% avanct</b>	<b>A réaliser HT</b>
I - Cessions de charges foncières	17 861	17 861		
<i>Logements à loyer maîtrisés</i>	13 128	13 128		
<i>Logements aidés</i>	3 935	3 935		
<i>Commerces et services</i>	797	797		
II - Cession emprises publiques - école maternelle	8 375	8 375		
III- Produits financiers	73	73		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>26 309</b>	<b>26 309</b>	<b>100,00%</b>	
I - Acquisitions	9 715	9 715		
II - Mise en état des sols	805	804		1
III - Travaux VRD	149	142		7
IV - Reconstitution d'équipements publics	7 386	7 371		15
V - Honoraires techniques	213	211		2
VI - Frais accessoires	1 557	1 527		30
VIII - Provision pour charges prévisionnelles		55		-55
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>19 825</b>	<b>19 825</b>		
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>6 483</b>			

## Note 19 – B

<b>ZAC PAUL BOURGET</b>				
<b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en K euros)</b>				
<b>ARRETE AU 31/12/2021</b>				
	<b>EPPC actualisé HT</b>	<b>Comptabilisé HT</b>	<b>% avanct</b>	<b>A réaliser HT</b>
I - Cessions de terrains	20 675	20 675		
II - Loyers capitalisés	8 765	6 615		2 150
III - Cessions de charges foncières	41 900	13 637		28 263
<i>Bureaux hors ilot économique</i>	35 296	9 198		26 098
<i>Logements Intermédiaires</i>	6 604	4 439		2 165
IV - Cessions d'emprises publiques	11 864			11 864
V - Participation municipale aux travaux	2 568	2 568		
VI - Autres produits	337	337		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>86 110</b>	<b>43 833</b>	<b>50,90%</b>	<b>42 277</b>
I - Acquisitions	25 365	25 081		283
II - Mise en état des sols	5 252	4 173		1 080
III - Travaux aménagement	6 791	3 756		3 035
IV - Travaux réseaux	3 146	1 208		1 938
V - Honoraires techniques	2 100	507		1 593
VII - Frais divers	7 940	3 903		4 037
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>50 594</b>	<b>38 628</b>		<b>11 966</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>35 516</b>			

## Note 19 – B

<b>PORTE DE VINCENNES</b>				
<b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en K euros)</b>				
<b>ARRETE AU 31/12/2021</b>				
	<b>EPPC actualisé HT</b>	<b>Comptabilisé HT</b>	<b>% avanct</b>	<b>A réaliser HT</b>
I - Cessions de charges foncières	50 428	1 948		48 479
<i>Bureaux</i>	45 286	1 948		43 338
<i>Résidences étudiantes</i>	3 051			3 051
<i>Petite enfance</i>	339			339
<i>Centre des cultures</i>	1 254			1 254
<i>Autres</i>	497			497
II - Participation aux équipements publics DVD	21 241	4 001		17 240
III - Participation aux équipements publics DEVE	11 935	1 885		10 050
IV - Participation aux équipements publics DJS et DU	11 670	833		10 837
V - Autres produits	440			440
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>95 714</b>	<b>8 668</b>	<b>9,06%</b>	<b>87 046</b>
I - Acquisitions	15 620	3 409		12 212
II - Mise en état des sols	4 284			4 284
III - Travaux VRD, Espaces Publics et Parkings	22 551	2 800		19 751
IV - Travaux d'Equipements d'Infrastructure Primaire	14 405	524		13 881
V - Equipements Publics	20 788	5 512		15 276
VI - Honoraires techniques	4 161	888		3 274
VII - Frais accessoires	13 214	3 545		9 669
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>95 023</b>	<b>16 677</b>		<b>78 346</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>691</b>			

## Note 19 - B

<b>BERCY CHARENTON</b>				
<b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en K euros)</b>				
<b>ARRETE AU 31/12/2021</b>				
	<b>EPPC actualisé HT</b>	<b>Comptabilisé HT</b>	<b>% avancé</b>	<b>A réaliser HT</b>
I - Cessions de charges foncières	754 395			754 395
<i>Logements</i>	341 814			341 814
<i>Bureaux / activités</i>	356 763			356 763
<i>Autres programmes</i>	55 818			55 818
II - Cession à la ville du foncier pour la station GNV	2 556			2 556
III - Participation Ville aux équipements publics	207 870			207 870
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>964 821</b>		<b>0,00%</b>	<b>964 821</b>
I - Acquisitions foncières	321 504			321 504
II - Dépollution, gestion des terres	13 000			13 000
III - Travaux d'aménagement	380 197	323		379 874
IV - Equipements publics	18 167			18 167
V - Participation de l'aménageur au coût complet des équipements	76 551			76 551
VI - Etudes générales et honoraires techniques	56 568	836		55 732
VII - Frais accessoires	98 834	7 648		91 186
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>964 821</b>	<b>8 807</b>		<b>956 014</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>				

## Note 19 – B

<b>PYTHON DUVERNOIS</b>				
<b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en K euros)</b>				
<b>ARRETE AU 31/12/2021</b>				
	<b>EPPC actualisé HT</b>	<b>Comptabilisé HT</b>	<b>% avancé</b>	<b>A réaliser HT</b>
I - Cessions de charges foncières	111 828			111 828
<i>Logements</i>	28 517			28 517
<i>Lots tertiaires et équipements</i>	83 311			83 311
II - Participation Ville aux équipements publics	28 445			28 445
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>140 273</b>		<b>0,00%</b>	<b>140 273</b>
I - Acquisitions foncières	2 960	255		2 705
II - Démolition et dépollution	18 618	106		18 513
III - Travaux d'aménagement des espaces publics	22 916	307		22 609
IV - Travaux d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage aménageur	34 155	19		34 136
V - Achat équipements par l'Aménageur	3 671			3 671
VI - Participations de l'Aménageur	16 545			16 545
VII - Couverture du BP / Reprise nivellement bretelle BP	13 000			13 000
VIII - Etudes et honoraires généraux	4 350	806		3 544
IX - Frais accessoires	23 888	1 811		22 077
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>140 103</b>	<b>3 304</b>		<b>136 799</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>170</b>			

## Note 19 – B

<b>PORTE DE MONTREUIL</b>				
<b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en K euros)</b>				
<b>ARRETE AU 31/12/2021</b>				
	<b>EPPC actualisé HT</b>	<b>Comptabilisé HT</b>	<b>% avancé</b>	<b>A réaliser HT</b>
I - Cessions de charges foncières	66 357			66 357
<i>Bureaux et coworking</i>	55 762			55 762
<i>Commerces, coliving et activités</i>	10 595			10 595
II - Participation Ville aux équipements publics	69 000			69 000
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>135 357</b>		<b>0,00%</b>	<b>135 357</b>
I - Acquisitions foncières	38 272	37 909		364
II - Mise en état des sols	7 849	5		7 843
III - Travaux d'aménagement des espaces publics	69 000	309		68 691
IV - Etudes et honoraires généraux	3 550	164		3 386
V - Frais accessoires	16 686	899		15 788
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>135 357</b>	<b>39 285</b>		<b>96 072</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>				



## B - RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



SOCIÉTÉ D'ÉTUDE,  
DE MAÎTRISE D'OUVRAGE  
ET D'AMÉNAGEMENT  
PARISIENNE

69-71 rue du Chevaleret  
75013 Paris  
T. +33 (0)1 44 06 20 00  
F. +33 (0)1 44 06 21 00  
[www.semapa.fr](http://www.semapa.fr)

**RAPPORT DE GESTION DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION A  
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
SUR L'EXERCICE 2021**

Chaque année, le Conseil d'Administration rend compte à l'Assemblée Générale Ordinaire de sa gestion par un rapport établi dans le cadre prescrit par le Code de Commerce.

Ce rapport de gestion se compose des éléments suivants :

- Rapport d'Activité
- Rapport Financier
- Rapport sur la Déclaration de Performance Extra-Financière (ex. RSE)
- Rapport sur le Gouvernement d'entreprise.

## RAPPORT D'ACTIVITE

*Les éléments marquants de l'année 2021  
et les perspectives pour l'année 2022*

L'année 2021 est encore marquée par la **crise sanitaire liée à la COVID19**, ayant amené la SEMAPA à poursuivre ses mesures d'adaptation :

- le télétravail a été maintenu pour les collaborateurs ;
- des négociations avec les entreprises ont été menées pour la poursuite des chantiers dans le cadre des directives gouvernementales et des délais et clauses ont été négociées sur les avant-contrats avec les promoteurs ;
- des exonérations de loyers ont été appliquées aux occupants des locaux commerciaux propriété de la SEMAPA, selon les mêmes modalités que celles définies par la Ville de Paris ;
- les montants des financements ont été complétés pour tenir compte de l'augmentation des aléas sur les calendriers de règlement.

Dans ce contexte de fort bouleversement, la SEMAPA a pu, à son niveau, soutenir les acteurs économiques fortement impactés et assurer la poursuite de ses opérations afin de répondre au mieux aux ambitions fixées par la Ville de Paris.

En termes de perspectives, les conséquences de la crise sanitaire vont encore se faire sentir dans les prochains mois avec notamment un coût à la hausse des matières premières, accentué par la guerre subie par l'Ukraine.

Cette augmentation des matières premières aura un impact certain sur la conduite des opérations en 2022.

\*  
\*   \*

En tant qu'aménageur de la Ville de Paris, la SEMAPA s'attache à répondre au mieux aux ambitions définies par la collectivité. Elle s'inscrit plus particulièrement dans l'ensemble des **objectifs environnementaux** fixés par la Municipalité à travers ses différents plans fondateurs. Elle poursuit une politique environnementale au sein de ses opérations, couvrant l'ensemble des piliers du développement durable, de la dimension écologique aux questions sociales et économiques.

Ainsi, les consultations lancées placent les questions environnementales en tête des enjeux auxquels les candidats doivent répondre. Pour cela, la SEMAPA s'appuie sur un processus qui permet notamment de véritables démarches de projets où tous les aspects (usages, techniques, architecture, environnement, économie, innovation...) sont traités dans le cadre d'un travail collaboratif au sein d'une équipe pluridisciplinaire. Cette démarche a pour objectif d'obtenir à la fois un haut niveau de performance et une réponse d'ensemble adaptée aux spécificités de l'objet de la consultation.

Parmi les enjeux environnementaux, celui qui porte sur la **réduction de l'empreinte carbone** dans le processus de construction des bâtiments prend une place particulière. Ainsi, plusieurs projets en cours se caractérisent par l'utilisation du bois comme principal matériau de construction, notamment structurel.

À Paris Rive Gauche, à la suite des permis de construire délivrés pour des immeubles en bois en 2020 (B1B4-logement social et T6B-logement privé), poursuivant la dynamique enclenchée en 2018 avec le PC délivré pour le programme hôtelier « Aurore » (T5B) et en 2019 avec trois PC délivrés pour des immeubles de logements privés (M9B1B2-Nudge, B1A3-Woodup, B1B2-Le Berlier), des chantiers ont pu s'enclencher et se poursuivre (B1B2 et M9B1B2). Certains projets ont par ailleurs fait l'objet de permis de construire modificatifs.

Deux autres projets, également en structure bois, ont par ailleurs vu leurs permis obtenus en 2021 : M9A (logement privé et Université de Chicago) et « Réalimenter Masséna », dédié à l'alimentation durable (formation, résidence, agriculture urbaine, conserverie, restauration...) qui prévoit, pour partie, la réhabilitation de la Gare Masséna.

Au global, au-delà du programme hôtelier, ces opérations représentent environ 735 nouveaux logements, dont 515 familiaux et 220 pour étudiants.

En 2021, les études du lauréat de l'Appel à Projet Urbain Innovant « Inventer Bruneseau » se sont poursuivies, ayant permis le dépôt des permis de construire en décembre.

Enfin, le permis de construire du lot B1A5 a été déposé fin 2021 pour une construction recourant à de la pierre massive structurelle issue du bassin parisien, associée à des planchers en bois. Cet immeuble de logements de 50m de hauteur est porté par le groupe Giboire avec comme maître d'œuvre Barrault Pressacco.

Au sein de l'opération 90 boulevard Vincent Auriol, le dernier immeuble de logements situé rue Jenner (23 logements sociaux), livré en 2021, a été nommé à l'Équerre d'Argent (prix de la première œuvre). Ce bâtiment, est également réalisé en ossature bois, tout comme l'école maternelle de 6 classes livrée par la SEMAPA à la rentrée 2019, labellisée Bâtiment Bas Carbone niveau excellence, et qui a reçu en 2021 la certification Propassif (équivalent de « Passivhaus ») ainsi que le prix national de la construction bois 2020. Le projet 90 boulevard Vincent Auriol a par ailleurs été lauréat du label « Territoire Bas Carbone 2021 » délivré par l'association BBKA.

Enfin, le lot de logements intermédiaires (40 logements) de l'opération Paul Bourget est également conçu en structure bois.

Il est toutefois à souligner que devant l'essor des constructions bois, la Préfecture de Police a publié en 2021 une « doctrine pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles » (dite « doctrine bois »), qui réévalue les risques liés aux nouveaux modes constructifs et formule plusieurs préconisations de protection au feu, selon la hauteur des bâtiments et notamment pour ceux dont le dernier plancher dépasse 28m. Cette dernière catégorie concerne l'ensemble des programmes en cours de développement au sein des opérations de la SEMAPA. L'application de cette doctrine peut impacter à la baisse les performances « carbone » des bâtiments ainsi que poser des enjeux d'usage. Par ailleurs, outre les impacts financiers, l'application de cette doctrine « a posteriori » dans le cadre de l'instruction de PC modificatifs peut avoir des impacts opérationnels importants sur des projets engagés.

La **biodiversité** constitue un autre enjeu stratégique sur lequel l'accent est mis dans le cadre de l'aménagement des espaces publics mais aussi dans le cadre des consultations. Au-delà de l'attention portée à la végétalisation des espaces libres des lots, les ambitions du Plan Biodiversité de Paris sont notamment relayées en incitant fortement à la création de toitures végétalisées contribuant tout à la fois à l'augmentation de la présence végétale en ville et de l'agriculture urbaine, à l'attention portée à la gestion des eaux pluviales in situ, au développement d'usages et de fonctions au bénéfice des habitants, et à la constitution de « paysages suspendus » capables de générer de nouvelles continuités écologiques et participant à la lutte contre les îlots de chaleur.

Globalement, les opérations en cours en 2021 (PC délivrés, PC déposés, chantiers) représentent près de 20.000 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées, dont 2500 m<sup>2</sup> ont été livrés au cours de l'année.

\*  
\*   \*  
\*

Dans le contexte particulier de la crise sanitaire, l'avancement des différentes opérations d'aménagement confiées à la SEMAPA s'est poursuivi en 2021. Les faits suivants peuvent notamment être soulignés :

Dans l'opération Paul Bourget, les derniers permis de construire (lots 6, 9, 10-12 et 11) ont été obtenus.

Les locataires des anciens bâtiments A et B ont déménagés dans les lots 5, 7 et 8 et les bâtiments A et B démolis.

Les travaux d'aménagement des espaces publics se sont par ailleurs poursuivis. A terme, seront notamment mises en œuvre des chaussées infiltrantes. Ce dispositif, testé pour la première fois à Paris, sera complété par des noues urbaines afin de respecter le « zéro rejet » dans le réseau d'assainissement lors des événements pluvieux « classiques ».

Dans l'opération Bédier-Oudiné, l'année 2021 a été consacrée aux premières études des espaces publics et au développement des études urbaines du quartier Oudiné. Le Permis de Construire de la crèche provisoire qui doit être installée rue Leredde a été déposé.

Dans l'opération Porte de Vincennes, les études de faisabilité sur le secteur Cristino Garcia et sur l'intégration d'un équipement sportif dans le 12<sup>e</sup> arrondissement se sont poursuivies. Un architecte coordonnateur, désigné en fin d'année, travaille notamment à la définition du nouveau schéma directeur du secteur Cristino Garcia.

Concernant les constructions, la RIVP a démarré les travaux sur le lot F (12<sup>e</sup> arrondissement) destiné à l'implantation de l'Ecole Bleue, établissement réputé de Design et d'architecture intérieure.

Concernant Bercy Charenton, la réinterrogation de l'opération par la Ville de Paris a amené en 2021 la SEMAPA à organiser une conférence citoyenne avec un panel représentatif. Les propositions/recommandations qui ont été émises viendront nourrir la réflexion sur l'évolution du projet. L'année 2021 a également été l'occasion de mener un travail technique avec la SNCF sur l'actualisation des enjeux et contraintes ferroviaires à intégrer dans les nouvelles orientations du projet urbain, qui devront être soumises à la concertation par la Ville de Paris en 2022.

Pour l'opération Python-Duvernois, l'année 2021 a notamment été consacrée au développement des études urbaines et à l'établissement de l'avant-projet des espaces publics. Parallèlement, les études générales relatives au Développement Durable, Economie circulaire, Energie, Ilot de chaleur urbain, urbanisme transitoire ont été réalisées.

La première équipe d'architecte a été désignée par la RIVP pour la réalisation du lot 8-9 qui accueillera des logements sociaux et des logements locatifs libres pour le compte d'Action Logement. Les premières démolitions ont par ailleurs été réalisées le long du boulevard périphérique.

Pour l'opération Porte de Montreuil, l'année 2021 a, en particulier, été consacrée à la réalisation des études d'avant-projet des espaces publics. En parallèle, la négociation s'est poursuivie avec le lauréat pressenti de l'appel à projet Reinventing Cities lancé par le C40 afin de lever les réserves sur son offre.

S'agissant enfin de Paris Rive Gauche, l'activité a été soutenue, comme développé de manière exhaustive dans le chapitre suivant. On peut notamment souligner que l'attractivité de ce quartier mixte et animé s'est confirmée. Les faits suivants sont à mettre en relief :

Le chantier du pont de la Salpêtrière s'est poursuivi en 2021 avec en particulier la réalisation du premier lancement en novembre 2021. Désormais, le pont s'est avancé sur une partie de son tracé au-dessus des voies ferrées.

L'Université de Chicago, installée depuis plusieurs années sur 600m<sup>2</sup>, s'est engagée dans une implantation pérenne sur environ 2500m<sup>2</sup> au sein du lot M9A. Pour l'accueil de cette institution, le projet de l'architecte Jeanne Gang, conduit par ICADE, a obtenu son permis de construire en 2021.

Dans le secteur Tolbiac, l'accident survenu en décembre 2020 sur le chantier du lot T5B, porté par la Compagnie de Phalsbourg, qui a vu une poutre en béton armé chuter lors de sa pose et se briser sur les voies ferrées a fortement marqué l'activité. L'année 2021 a été consacrée aux expertises qui se poursuivent et aux conditions de reprise du chantier qui sont encore en cours d'établissement.

A noter que dans ce secteur, les travaux des alvéoles du MINEFI ont été achevés en fin d'année et permettront l'implantation de commerces aux abords de Station F en 2022.

Le secteur Bruneseau Nord, hier cisailé par des infrastructures infranchissables, est en pleine mutation, après l'achèvement de la restructuration après quatre années de travaux de l'échangeur du périphérique, permettant de créer un futur nouveau lien Paris-Ivry à dominante piétonne, cœur de vie d'un nouveau quartier mixte. Les livraisons de logements, d'équipements et d'espaces publics, débutées en 2019 et 2020, se sont poursuivies en 2021 avec notamment l'ouverture d'une école polyvalente de huit classes (lot B1B1B3). Concernant les tours DUO, la commission de sécurité IGH, qui s'est déroulée les 13 et 14 décembre 2021, a émis un avis favorable et le Préfet a rendu un arrêté d'ouverture en date du 17 décembre 2021. Les travaux d'aménagement intérieurs du preneur vont se poursuivre en 2022 et l'arrivée des salariés devrait se faire progressivement tout au long de l'année à venir, l'hôtel devrait quant à lui ouvrir à l'été 2022.

Au-delà de ces programmes livrés ou en chantier, l'équipe d'opérateurs lauréate de l'APUI « Inventer Bruneseau », réunissant Les Nouveaux Constructeurs, AG Real Estate France, Icade et Nexity avec les maîtres d'œuvre Hardel & Le Bihan, Youssef Tohmé, David Adjaye et Buzzo & Spinelli, a déposé fin 2021 les permis de construire des différents lots constituant le projet « Bruneseau Seine ».

Dans le cadre de la préfiguration du site, un permis de construire précaire a été obtenu par Plateau Urbain pour la mise en place d'une installation visant à animer le lieu. Les travaux d'aménagement ont débuté au second semestre 2021 et s'achèveront en 2022 pour une ouverture au public au printemps 2022. Un second permis précaire relatif à l'implantation d'une tente événementielle est toujours en instruction. Par ailleurs, les futurs locaux commerciaux mis à disposition de Plateau Urbain ont fait l'objet d'un appel à utilisateurs qui a notamment vu désigner Emmaüs pour la mise en place d'une ressourcerie destinée en particulier au public étudiant.

\*

\* \*

Depuis l'été 2020, la SEMAPA fait par ailleurs l'objet d'un contrôle de la Chambre Régionale des Comptes, concernant notamment l'opération Paris Rive-Gauche. Il comprend également un volet qui concerne la Ville de Paris. Les échanges se sont poursuivis en 2021 et le rapport définitif commun Ville de Paris / SEMAPA devrait être rendu en 2022.

## SOMMAIRE

	Page
I. LES AMENAGEMENTS ET LE PROGRAMME URBAIN DE L'OPERATION PARIS RIVE GAUCHE .....	7
1. SECTEUR AUSTERLITZ .....	7
<i>Quartier Austerlitz-Nord</i> .....	7
<i>Quartier Austerlitz-Sud</i> .....	7
<i>Quartier Austerlitz-Gare</i> .....	8
<i>Quartier Austerlitz-Salpêtrière</i> .....	8
2. SECTEUR TOLBIAC .....	9
<i>Quartier Tolbiac-Nord</i> .....	9
<i>Quartier Tolbiac-Chevaleret</i> .....	9
3. SECTEUR MASSENA .....	11
<i>Quartier Masséna-Université</i> .....	11
<i>Quartier Masséna-Chevaleret</i> .....	12
4. SECTEUR BRUNESEAU .....	13
<i>Quartier Bruneseau-Nord</i> .....	14
<i>Quartier Bruneseau-Sud</i> .....	16
5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE .....	16
6. CONCERTATION .....	16
II. LES AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT .....	17
a. ZAC BEDIER OUDINE .....	17
b. ZAC BERCY-CHARENTON .....	20
c. ZAC Paul BOURGET .....	23
d. ZAC DE LA PORTE DE VINCENNES .....	25
e. PORTE DE MONTREUIL .....	28
f. ZAC PYTHON DUVERNOIS .....	32
g. L'opération « 90 boulevard Vincent Auriol » .....	36
III. LES AUTRES ACTIVITES ET ACTIONS DE LA SEMAPA .....	38
A. L'activité foncière en 2021 .....	38
B. L'évolution du marché immobilier francilien en 2021 .....	43
C. Les consultations en 2021 .....	44
D. Les commerces et services en 2021 .....	46
E. Le Développement durable .....	47
F. Les interventions artistiques .....	54
G. L'urbanisme transitoire .....	56
H. Les expérimentations urbaines .....	58

## I. LES AMENAGEMENTS ET LE PROGRAMME URBAIN DE L'OPERATION PARIS RIVE GAUCHE

La concession d'aménagement Paris-Rive Gauche représente un peu plus de la moitié de l'activité de la société. Lancée en 1991, cette opération ne sera pas achevée avant 2028.

### 1. SECTEUR AUSTERLITZ

#### QUARTIER AUSTERLITZ-NORD

##### **Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :**

###### Ilot Fulton

Le projet Ilot Fulton est une opération de démolition-reconstruction regroupant trois lots sur une unité foncière propriété d'ICF Sablière. Le programme se décompose en deux tranches comprenant des logements sociaux, des logements intermédiaires et un équipement pour la petite enfance. La première tranche (lot A5-A1) a été livrée fin 2016.

A la suite du relogement des habitants de la deuxième tranche, de la démolition des bâtiments initiaux, et après avoir effectué le diagnostic archéologique demandé par arrêté préfectoral, les chantiers des lots A5-A2 et A5-A3 se sont poursuivis, pour une livraison prévue en septembre 2022.

###### Docks en Seine

Le projet *Campus Mode* porté par la Caisse des Dépôts et Consignation sur le site des Docks en Seine vise à regrouper deux écoles : l'Institut Français de la Mode (IFM) déjà présent sur site et l'ECSCP (Ecole de la Chambre Syndicale de la Couture Parisienne) au sein du bâtiment de la Cité de la Mode et du Design.

A la suite du concours, pour lequel Patrick Mauger a été désigné lauréat en 2017, un permis de construire a été obtenu en février 2019. Une première tranche de travaux a été réalisée et achevée en décembre 2020. La deuxième tranche a été achevée fin 2021.

###### Réhabilitation A4A1 et A4A2

Deux projets de rénovation portés par les propriétaires (JP Morgan et BNP) dont les études ont débuté en 2021, viseront notamment à améliorer la performance environnementale des bâtiments (consommation énergétique, végétalisation, protections solaires, etc.) et à répondre aux attentes de nouveaux utilisateurs. Les dépôts des permis de construire sont envisagés mi 2022.

#### QUARTIER AUSTERLITZ-SUD

##### **Espaces publics :**

###### Voies nouvelles Austerlitz sud

Ces voies ont été réalisées concomitamment à la livraison des bâtiments du secteur et remises à la Ville de Paris en 2019 (*Pour mémoire : il s'agit de « jardins de poche », dont le concept a été imaginé par le groupement coordonnateur B. Reichen / J. Osty et dont la réalisation a été confiée au groupement Mom / Artélia / Locuscape*).

Il restera à réaliser l'aménagement de la « Percée Salpêtrière », qui sera effectué dans le cadre des travaux du pont de la Salpêtrière (cf. § Austerlitz-Gare). Dans un premier temps, la rive côté A2 a été aménagée provisoirement comme la rive côté A9. La partie centrale est, quant à elle, utilisée comme emprise chantier dans le cadre de la construction du pont.

###### Avenue Pierre Mendès-France

La demi-chaussée sud de l'avenue Pierre Mendès France a été réouverte à la circulation au droit de l'immeuble A2 (siège du groupe Le Monde).

##### **Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :**

Pas de développement sur ce secteur en 2021.

## **QUARTIER AUSTERLITZ-GARE**

### ***Espaces publics :***

#### **Voie de liaison A7-A8**

Les études de la future rue David Bowie, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement Artélia / Richez, se sont poursuivies en 2021. En effet, le réglage des interfaces avec l'îlot A7-A8, notamment les demandes des pompiers pour défendre le futur immeuble et l'application du plan Paris-Pluie, ont impliqué des ajustements du projet. L'AVP est en cours d'instruction par les services de la Ville de Paris.

#### **Pont de la Salpêtrière**

Les travaux ont démarré en juin 2020 et la livraison est prévue au premier trimestre 2023. Le premier lancement a été effectué en novembre 2021, le second est prévu au deuxième trimestre 2022. Le pont sera alors dans sa position définitive.

### ***Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :***

#### **A7A8 (et cour muséum)**

Ce projet d'ensemble a fait l'objet d'un permis de construire unique, déposé en mai 2019 par les différents maîtres d'ouvrage (Kaufman & Broad / Altarea / Gares & Connexions / Indigo / ELOGIE-SIEMP) et obtenu le 14 décembre 2020. En parallèle, une autorisation environnementale a été obtenue le 24 décembre 2020, ayant au préalable fait l'objet d'une délibération favorable du Conseil de Paris lors de sa séance des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019. Une enquête publique commune à ces deux dossiers a pu se dérouler du 29 juin 2020 au 31 juillet 2020, assortie d'un avis favorable de la commission d'enquête.

Le programme comprend (hors halle voyageurs) : 49.800m<sup>2</sup> environ de bureaux, un auditorium (900m<sup>2</sup>), 6.560m<sup>2</sup> d'hôtel, 18.500m<sup>2</sup> de commerces dont 590m<sup>2</sup> sous forme de kiosques dans la cour muséum, 425m<sup>2</sup> de locaux associatifs pour la Ville de Paris, 3.945m<sup>2</sup> de locaux d'activités pour les services ferroviaires, une aire de livraison à usage partagé de 2.500m<sup>2</sup>, une aire de dépose-minute et une aire de dépose taxis, environ 708 places de parkings (privées et publiques), 11.500m<sup>2</sup> de logements se répartissant pour 1/3 en logement social (dont 1 résidence pour étudiants de 2.185m<sup>2</sup>) et pour 2/3 en logements intermédiaires, ainsi que le réaménagement de la cour Muséum en traversée piétonne, qui accueillera des kiosques et des plantations d'arbres.

Ce programme est conforme au protocole 3bis, adopté par le Conseil de Paris en septembre 2018 et signé le 28 mars 2019.

Le permis de construire unique a été attaqué début 2021 par quatre associations. La Cour Administrative d'Appel a rejeté le recours par décision en date du 18 novembre 2021. Au préalable, la demande de référé en suspension avait été rejetée par la Cour d'Appel Administrative le 6 juillet 2021. Un pourvoi a néanmoins été engagé devant le Conseil d'Etat début 2022.

#### **A8C**

Le concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du bâtiment de la Fondation de Myologie a été lancé fin 2021. Le projet, d'environ 9.000 m<sup>2</sup> SDP, est porté par l'AFM Téléthon et l'Association de l'Institut de Myologie.

## **QUARTIER AUSTERLITZ-SALPETRIERE**

Pour mémoire : une étude des potentialités urbaines réalisée par l'agence SEURA, portant sur les emprises de la Pitié Salpêtrière intégrées au périmètre de la ZAC, a été menée en janvier 2014. Deux scénarii ont alors été étudiés, proposant des programmations mixtes. Dans les deux cas, une voie relie le boulevard Vincent Auriol à la future voie de liaison et au Pont de la Salpêtrière.

Afin de permettre l'évolution possible à terme de ce secteur, les études du projet du Pont de la Salpêtrière prévoient un aménagement en deux phases : une première phase durant laquelle le pont sera en sens unique depuis l'avenue Pierre Mendès France vers le boulevard de l'Hôpital et une seconde phase avec un possible double sens de circulation sur l'ouvrage d'art.

## **2. SECTEUR TOLBIAC**

### **QUARTIER TOLBIAC-NORD**

Ce secteur est achevé de longue date. A noter cependant que le groupe MK2 a engagé une étude en vue de créer une activité hôtelière dans l'aile nord du bâtiment (à la place des anciens restaurants). Un permis de construire a été déposé en janvier 2022.

### **QUARTIER TOLBIAC-CHEVALERET**

#### ***Espaces publics et infrastructures :***

##### **Remise d'ouvrages**

A la suite des travaux d'espaces publics au pourtour de l'îlot T7A1, les espaces publics au droit de T6C et T7A1 ont été ouverts au public et remis à la Ville de Paris.

##### **Espaces périphériques à la halle Freyssinet**

Une première phase d'aménagement des espaces publics autour de la Halle Freyssinet a été réalisée sur la période 2015/2017. Ces espaces sont, depuis, ouverts au public et sous gestion de la Ville de Paris. Lors de cette phase, la zone située le long des voies ferrées a été aménagée partiellement et de façon provisoire car elle était encore nécessaire à l'organisation des chantiers de couverture des voies ferrées. Elle a fait depuis l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre, lancée en 2019. Sont concernés spécifiquement la rue Ada Lovelace, le parvis Alan Turing, en lien avec les futurs bâtiments T10, et le mur paysagé destiné à clore le volume ferroviaire, qui accueillera des plantations de Houblon mises en place par la brasserie La Parisienne, lauréate de l'appel à projets Parisculteurs « Houblon 2 ».

Après une phase d'esquisse, et les études AVP en 2020, le dossier de permis d'aménager a été préparé en 2021, en lien avec les services de la Ville, en vue de son dépôt en 2022, en parallèle des études PRO et DCE, pour un démarrage de travaux à l'automne 2022.

##### **Promenade Claude Lévi-Strauss T5 T6 T7 T8**

Une partie de la promenade plantée a été réalisée dans le cadre des travaux de l'îlot T8. Elle s'est poursuivie vers l'ouest, au droit des îlots T7 et T6C, en lien avec la livraison des différents immeubles.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre pour la conception et le suivi de la réalisation des espaces publics restant à aménager (promenade plantée, liaisons transversales et une partie de la dalle T4) a été désignée en juin 2021, à savoir le groupement ARTELIA / Richez associés. Les études AVP sont aujourd'hui en cours.

##### **Place T4, raccordement avec l'avenue de France et escalier T4**

Les travaux de génie civil de l'escalier T4 (reliant le parvis Alan Turing et l'avenue de France) se sont déroulés en 2021 pour un achèvement prévu début 2022. Les marchés de travaux pour les aménagements de surface ont été lancés en 2021 pour une notification estimée en mars 2022 et un démarrage des travaux à suivre.

##### **Aménagement de surface de la poutre T4**

A la suite de la décision d'abandonner l'implantation d'un pavillon compte tenu de son coût, la maîtrise d'œuvre DVVD / Artélia a repris en 2021 les études de faisabilité pour l'habillage de la méga poutre de l'ouvrage de couverture des voies ferrées.

L'année 2022 permettra de préciser ces études et lancer la phase AVP.

#### ***Programmes sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA :***

##### **Alvéoles MINEFI**

Les travaux de réaménagement en locaux commerciaux des alvéoles situées sous le bâtiment du Ministère des Finances, démarrés début 2020, se sont achevés fin 2021 après une interruption à la suite du premier confinement entre mars et septembre 2020.

En parallèle, les échanges sur les activités à implanter par Station F, futur acquéreur des alvéoles, ont notamment permis d'identifier les cibles de commerces de proximité et de services à l'attention des habitants et des Start-Up.

## ***Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :***

### Station F

Après l'obtention par Station F de son permis de construire pour implanter l'œuvre d'art « l'Arc » en avril 2021, les travaux ont démarrés fin août 2021 pour environ 5 mois. L'inauguration a eu lieu le 15 février 2022. En parallèle, la Ville de Paris a mis en service les bornes rétractables au pourtour de Station F en concertation avec cette dernière.

Par ailleurs, afin notamment de réduire les nuisances vis-à-vis du voisinage, un permis de construire modificatif a été délivré en septembre 2020 concernant le restaurant « La Félicita » et les travaux ont été réalisés et livrés en 2021.

### T7A1

Après la livraison des premiers appartements à l'été 2020 et des locaux d'activité début 2021, les commerces ont été achevés fin 2021.

### T10

Pour réaliser ce programme de logements sociaux et intermédiaires, des négociations avaient été engagées avec la copropriété voisine pour mettre en œuvre la restitution, prévue au bénéfice de la Ville au moment de la construction de la copropriété, d'une parcelle comprise dans l'assiette du futur projet. Ces négociations n'ayant pas pu aboutir, les études des bâtiments T10A et T10B ont été reprises en 2019 sur la base d'une nouvelle assiette foncière. Les deux permis de construire ont ainsi pu être déposés à l'été 2020 et ont été obtenus en juillet et septembre 2021. Le démarrage de travaux est aujourd'hui reporté suite au dépôt de 2 recours contentieux auprès du tribunal administratif.

### T5B

Cet immeuble-pont doit accueillir un hôtel et une auberge de jeunesse en structure bois (lots T5-B1 et T5-B2). Le chantier a démarré en mars 2020.

Lors du chantier du promoteur, le 1<sup>er</sup> décembre 2020, une poutre en béton armé a chuté lors de sa pose sur les voies SNCF (sous coupure ferroviaire) et a entraîné l'interruption de la circulation des trains pendant environ 15 jours. Les expertises ont été lancées et la SNCF a réalisé un audit relatif à l'organisation et au schéma directeur de la qualité, préalable au redémarrage du chantier. Les différentes expertises sont toujours en cours et le maître d'ouvrage doit finaliser l'organisation des différents intervenants et répondre aux différents sujets soulevés par l'audit SNCF pour pouvoir engager la reprise du chantier.

### T6B

Ce programme de logements privés, commerces et activités, en structure pont au-dessus des voies ferrées également, a vu son permis de construire délivré en février 2020. Un permis de construire modificatif a été par ailleurs obtenu en décembre 2020. L'acte de vente, quant à lui, a été signé en décembre 2020. Un audit a également été demandé par la SNCF sur ce projet en lien avec l'accident survenu sur l'opération T5B pour sécuriser les processus de chantier. Par suite de difficultés rencontrées avec l'entreprise chargée des structures pont, le maître d'ouvrage a finalement résilié son contrat entraînant le report du démarrage de ce chantier.

### *Restructuration du Ministère des Finances situé au 39-43 boulevard Vincent Auriol*

Le Ministère de Finances envisage une restructuration lourde de son bâtiment de bureaux situé boulevard Vincent Auriol en mitoyenneté du lot T10A. En prévision de cette opération, la SEMAPA a établi une fiche de lot qui a été communiquée aux services de l'Etat. Cette fiche relaie notamment la demande de conserver le bâtiment sur rue et a minima sa façade. Les services du Ministère ont annoncé le lancement d'un marché global de performance, les études de faisabilité doivent être lancées début 2022, en vue de réaliser les travaux à compter de 2025.

### T5A et T6A

Le lancement des consultations promoteurs/architectes pour les immeubles pont T5A et T6A (logements privés) a été reporté en 2022 du fait des audits et expertises toujours en cours sur T5B. Le lancement est prévu avec 6 mois de décalage entre chaque lot pour tenir compte des phasages de chantiers.

### **3. SECTEUR MASSENA**

#### **QUARTIER MASSENA-UNIVERSITE :**

Ce secteur, dont la coordination est assurée par Ateliers Lion Associés, est pratiquement achevé. Il comprend essentiellement des lots universitaires et des logements.

#### ***Espaces publics et infrastructures***

##### **Allée Paris-Ivry (secteur Masséna)**

Ce tronçon de l'allée Paris-Ivry compris entre la rue Jean-Antoine de Baïf et le boulevard du Général Jean Simon s'inscrit dans les principes d'aménagement développés sur le secteur Bruneseau nord. Cette voie accueille des trottoirs plantés, une file de circulation destinée à une desserte locale ainsi qu'une file vélo à contre sens. Les travaux d'aménagement, débutés courant 2018, se sont achevés en 2021 pour une remise à la ville de Paris en 2022 en lien avec les travaux du secteur Bruneseau.

##### **Quai Panhard et Levassor : aménagement du parvis Ecole d'architecture / Maison des projets de la SEMAPA**

Le réaménagement du trottoir du quai Panhard et Levassor entre la rue Jean-Antoine de Baïf et le pont National fait partie de l'étude de maîtrise d'œuvre menée par Ateliers 2/3/4 sur le secteur Bruneseau pour la restructuration du quai d'Ivry. Il s'agit notamment d'articuler sur cette emprise la piste cyclable bidirectionnelle existante avec son futur prolongement au droit du quai d'Ivry, en lien avec le parvis d'accès à l'école d'architecture et à la Maison des Projets de la SEMAPA.

Le permis d'aménager a été obtenu le 2 janvier 2019. Les travaux ont débuté en 2021 et se poursuivront jusqu'à fin 2023.

#### ***Programmes sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA :***

##### **Aménagement des Alvéoles Watt**

La SEMAPA aménage dans les alvéoles, pour le compte de la Ville, un programme, destiné à accueillir un équipement dédié aux Arts du Cirque et de la Rue. Pour la réalisation de ce projet, il a été décidé de privilégier la mise en œuvre de matériaux de réemploi dans le cadre d'une démarche d'économie circulaire.

Le chantier, démarré en septembre 2018, a connu un incendie partiel fin août 2019 à la veille de sa livraison. Depuis lors, la SEMAPA a mobilisé son assurance Tout Risque Chantier et de nombreux échanges ont été menés entre l'expert de l'assurance, l'expert de la SEMAPA, l'expert du référé préventif, la maîtrise d'œuvre ainsi que les entreprises.

Les travaux liés à la décontamination des alvéoles (enlèvement des gravats, nettoyage, traitement des suies...) se sont déroulés à partir de décembre 2020 et se sont achevés en janvier 2021. Une analyse structurelle de la charpente ainsi qu'une analyse des suies ont été également réalisées, dont les conclusions ont révélé que seuls quelques éléments devaient être remplacés. A la suite de ces vérifications, les travaux de reprise ont pu être engagés et devraient se poursuivre jusqu'en juin 2022. La SEMAPA et la Ville de Paris, notamment la Direction des Affaires Culturelles, sont en contact régulier avec l'association 2R2C, future utilisatrice de l'équipement. Un rez-de-chaussée d'activité a été provisoirement mis à disposition de l'association par la SEMAPA.

#### ***Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :***

##### **M5A2 « In Vivo »**

Le projet « In Vivo », porté par l'équipe Marignan/XTU/MU/SNI/EFIDIS/La Paillasse est le lauréat de l'appel à projets « Réinventer Paris » sur le lot M5A2. Dédié à un programme mixte de logements (accession, locatif intermédiaire, étudiants/chercheurs sociaux), à un tiers-lieu et à un café, il se caractérise notamment par la création d'une ferme d'aquaculture dont le principe repose sur la culture d'algues en façade. Il présente par ailleurs la particularité de se développer en surplomb de la petite

ceinture et du raccordement TGV, et doit de ce fait tenir compte de plusieurs interfaces ferroviaires, à la fois techniques et foncières.

Les travaux de construction ont débuté fin 2021 et doivent durer 30 mois.

### **QUARTIER MASSENA-CHEVALERET**

Ce secteur, dont la coordination est assurée par l'agence Fortier pour les îlots M8 et M9, et par Ateliers Lion associés pour l'îlot M10, est partiellement réalisé en sursol au-dessus du faisceau ferroviaire. Il accueille majoritairement des immeubles de logements et des équipements publics de proximité, à savoir deux écoles polyvalentes, une crèche et un jardin public. Les lots situés le long des rues du Chevaleret et du Loiret sont achevés. Restent à réaliser les immeubles adressés sur l'avenue de France, la rue Louise Bourgeois et la place Farhat Hached.

#### ***Espaces publics et infrastructures :***

##### **Remise d'ouvrages**

A la suite des travaux de remise à niveau, les galeries techniques du secteur Masséna ont été remises en 2021 à la Ville de Paris. De même, les espaces publics au droit du lot M9B3B4 ont été ouverts au public et remis à la Ville de Paris.

##### **Dalle M10**

À la suite de l'attribution en avril 2018 par la SNCF du marché de travaux de la dalle M10VP (au-dessus des voies principales), les travaux ont pu démarrer et sont en cours. La livraison de cette dalle est prévue mi 2024. Les délais tiennent compte des contraintes dues à l'opération ferroviaire dite de « Mistralisation » mais aussi de la complexité particulière de cet ouvrage.

Les études de faisabilité architecturale, structurelle et vibratoire pour les futurs bâtiments des îlots M10 se sont, quant à elles, achevées. Elles ont confirmé la pertinence d'avoir recours à des bâtiments à ossature mixte béton/bois/métal afin de réduire certaines charges prévisionnelles au regard de la capacité portante de la dalle. En 2021, l'approche urbaine a été poursuivie afin de pouvoir préciser les futurs principes volumétriques des bâtiments dans le cadre de l'élaboration de la fiche d'îlot qui est en cours.

L'année 2021 a également permis d'engager une réflexion opérationnelle et calendaire sur le développement des différents lots du secteur M10 et le principe de lancement des futures consultations dont les premières sont envisagées en 2022.

##### **Dalle M10 A Partielle (déjà livrée)**

Dans le cadre d'une procédure contentieuse entre l'entreprise, la SEMAPA et la SNCF auprès du tribunal de commerce de Paris, un jugement en défaveur de la SNCF et de la SEMAPA a été rendu en novembre 2020. La SEMAPA a fait appel le 8 janvier 2021.

Suite à des défauts constatés sur les peintures intumescents de la dalle mixte (côté Petite Ceinture), la SNCF a relancé des études PRO/DCE en vue d'une consultation travaux en 2022 permettant les reprises pour mi-2024 en coordination avec les travaux de la dalle M10VP.

##### **Espaces publics îlot M9 :**

Les travaux d'aménagement de surface des trottoirs face au lot M9B3B4 de Paris Habitat et de la chaussée de la rue Julie Daubié se sont achevés en juillet 2021, permettant l'ouverture partielle de la rue.

En 2021, la maîtrise d'œuvre des espaces publics a développé les études PRO et DCE pour la piétonisation de la rue Jacques Lacan, pour un démarrage des travaux en 2022, en lien avec la livraison du lot M9B1B2.

##### **Espaces publics îlot M10 et place Farhat Hached :**

En 2021, la SEMAPA a retenu le groupement ARTELIA+ITHAQUE pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics de la rue Emilie du Châtelet et de la reconfiguration d'une partie de la rue Regnault (depuis le carrefour avec la rue du Chevaleret jusqu'à l'escalier menant à la rue Louise Bourgeois). Les aménagements de cette dernière seront également finalisés dans le cadre de cette mission ainsi que la reprise des trottoirs de l'avenue de France et de la rue Julie Daubié bordant l'îlot M10. La phase Esquisse est en cours d'achèvement.

Parallèlement, les études d'aménagement de la Place Farhat Hached sont réalisées par ATELIERS LION+ARTELIA et ont débuté fin 2021. Ce périmètre d'étude s'étend jusqu'à la Gare Masséna et

comprend au nord l'emprise de la future station du TZEN5 pour laquelle des réunions d'interface avec IDFM seront organisées début 2022.

### ***Programmes de construction développés par les promoteurs ou bailleurs :***

#### **M9A**

Le lot M9A comprend des logements privés et l'antenne parisienne de l'Université de Chicago qui sera réalisée en VEFA par ICADE, promoteur lauréat de la consultation lancée en 2018 sur l'ensemble du lot. Ce projet intègre par ailleurs la contrainte de la sortie du RER C dans un volume propriété de la SNCF.

Le permis de construire a été obtenu en 2021. Les travaux démarreront en mars 2022.

Les travaux de libération ferroviaire diligentés par la SNCF et consistant à modifier le volume de la sortie de la gare RER C se sont achevés fin 2020. Le dépôt du PC de la gare RER C sera effectué en février 2022.

#### **M9B1-B2**

Ce programme de logements privés développe le concept du « nudge » et est conçu en structure bois. Le permis de construire a été obtenu le 14 janvier 2019 par le groupement Ogc / Cogedim / AAVP / Catherine Dormoy / Batiserf et les travaux ont débuté en mai 2020.

Un deuxième permis de construire modificatif a été délivré en décembre 2021. Cependant, l'avis de la Préfecture établit des demandes complémentaires relatives à la sécurité incendie pour les immeubles bois, relayant la doctrine de la BSPP, malgré l'avancement du chantier, remettant en question le projet et le planning de livraison. Un échange intervenu fin mars 2022 semble conduire à un assouplissement de la demande des pompiers, mais nécessitera le dépôt d'un nouveau permis de construire modificatif. La livraison initialement prévue fin 2022 est reportée en 2023.

#### **M10D - Tour du Loiret**

La « tour des célibataires », qui accueillait les roulants SNCF, a fait l'objet d'une restructuration dans le cadre d'une opération de conception-réalisation lancée par ICF Novedis en Mai 2016.

Le programme de logements comprenant 175 studios, dont l'accès s'effectue depuis la rue Louise Bourgeois, a été livré en septembre 2021 et les locaux commerciaux et d'activités en pied d'immeuble sont encore en travaux à l'angle des rues Watt et du Loiret.

Cette restructuration a été l'occasion de réaliser une surélévation en bois de 4 niveaux, bénéficiant du plafond de hauteur de 50m.

#### **M10E - La Gare Masséna « Réalimenter Masséna »**

Ce lot, inclus par la Ville de Paris dans les sites de « Réinventer Paris », prévoit la réhabilitation de la gare Masséna et la réalisation d'un bâtiment de 50m de hauteur en structure bois le long de la Petite Ceinture, l'ensemble totalisant environ 1.700m<sup>2</sup>. L'équipe lauréate est constituée notamment par Hertel Investissement (promoteur investisseur) et Lina Gothmeh, maître d'œuvre.

La promesse de vente a été signée en octobre 2019 entre la Ville de Paris (propriétaire du terrain) et Hertel Investissement, concomitamment avec la convention de financement entre la SEMAPA et Hertel Investissement pour la prise en compte des surcoûts liés aux mesures conservatoires pour la prolongation de la ligne 10.

Le dossier de permis de construire a été obtenu en 2021, pour un démarrage des travaux en 2022 qui suivra la signature de l'acte de vente.

## **4. SECTEUR BRUNESSEAU**

Le secteur Bruneseau comprend deux quartiers de temporalités opérationnelles différentes :

- Bruneseau nord, compris entre la Seine, la limite avec la ville d'Ivry-sur-Seine, le faisceau ferroviaire et le boulevard du Général Jean Simon, correspond à la première emprise urbanisable. Ce secteur a fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU portant notamment le plafond des hauteurs à 50 et 180m suivant les implantations bâties.

- Bruneseau sud, compris entre l'avenue de la Porte de Vitry, le boulevard du Général Jean Simon et les voies ferrées, sera opérationnel après le déplacement de l'activité de maintenance SNCF prévu à l'horizon 2026.

## **QUARTIER BRUNESEAU-NORD**

### ***Espaces publics et infrastructures :***

#### ***Aménagements des rues Berlier, Bruneseau et de l'allée Paris Ivry***

Les travaux d'aménagement de surface de la rue Berlier et de l'allée Paris-Ivry (entre la rue Jean-Antoine de Baïf et la rue Berlier) se sont poursuivis en 2021, en coordination avec la fin des chantiers des bâtiments (lot B1B1B3 notamment). La rue Berlier est ouverte aux véhicules dans sa configuration définitive (hors emprises occupées par le chantier du lot B1B2).

Les travaux d'aménagement de surface de la partie haute de la rue Bruneseau ont été réalisés en coordination avec la construction des tours DUO, au second semestre 2021, lors de la libération des emprises occupées par les installations de chantier. Des travaux de finition et les plantations sont à réaliser en 2022.

Les études de la partie basse de la rue Bruneseau (entre le boulevard périphérique et le quai) ont été relancées en 2020 et se sont poursuivies en 2021. En effet, l'avant-projet pour ce redressement de la rue a été repris afin de prendre en compte la nouvelle limite d'emprise de la future station-service GNV, tout en permettant la création de cheminements piétons et cycles, ainsi que la plantation d'arbres. Le périmètre du futur lot B2B, situé en vis-à-vis, a été légèrement réduit. Deux schémas de circulation (SETEC – sens actuel / CITEC – sens de circulation inversé pour les voitures sur les rues Berlier et Bruneseau) ont été présentés dans la perspective d'un choix en 2022, permettant d'intégrer le scénario choisi dans la poursuite des études.

Les études de l'allée Paris Ivry (entre les rues Berlier et Bruneseau) ont également été relancées. L'avant-projet devrait être finalisé en 2022.

#### ***Aménagement du quai d'Ivry***

Les études du réaménagement du quai d'Ivry entre les futures façades bâties et le mur anti-crue, depuis la rue Jean Antoine de Baïf jusqu'à Ivry-sur-Seine, ont été confiées au groupement Ateliers 2/3/4+VERDI+ON.

Les travaux ont débuté en février 2021 et se poursuivront jusqu'à fin 2023. Ils sont menés par phases afin de maintenir la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules.

#### ***Etude pour la restructuration des stations-services***

La SEMAPA a mené en 2018 des études de faisabilité pour l'implantation de stations-services permettant la délivrance de carburants fossiles, GNV et électricité, d'une part sur le quai d'Ivry et d'autre part sur la rue Bruneseau, à la sortie du site du SYCTOM. La DVD a lancé en 2020 une consultation pour désigner le futur exploitant de la station GNV de la rue Bruneseau, en remplacement de celle existante. Le lauréat devrait être choisi en 2022.

Concernant le quai d'Ivry, les réflexions, côté Ville de Paris, sont en cours sur le devenir de l'actuelle station TOTAL et sur la possibilité d'implanter une future station sous le boulevard périphérique ou d'y développer le cas échéant un autre usage à définir.

#### ***Déploiements des réseaux***

Les travaux de développement de l'assainissement et des réseaux d'eau potable et non potable se poursuivent. Après le report du démarrage des travaux d'assainissement sur le quai d'Ivry devant le lot B2A, suite au premier confinement, les travaux ont pu débuter au premier trimestre 2021 et sont en cours d'achèvement.

Les discussions se sont poursuivies en 2021 entre la SEMAPA et CPCU pour que le concessionnaire étudie, puis réalise le déploiement de son réseau depuis la conduite structurante existant sous le quai d'Ivry, en coordination avec le planning des travaux d'aménagement de la SEMAPA. Les travaux sont prévus en 2022 et 2023.

### ***Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :***

#### ***B3A***

Il s'agit d'un programme IGH comprenant des bureaux et activités, un hôtel et des commerces. Le projet

est conduit par l'équipe constituée d'Ivanhoé Cambridge/Hines/Ateliers Jean Nouvel, désignée lauréate en avril 2012.

Le chantier, démarré en mai 2017, s'est poursuivi jusqu'à fin 2021. La commission de sécurité IGH, qui s'est déroulée les 13 et 14 décembre 2021, a émis un avis favorable et le Préfet a rendu un arrêté d'ouverture en date du 17 décembre 2021. Les travaux d'aménagement intérieurs se poursuivent depuis pour les bureaux et l'hôtel.

En parallèle, la SEMAPA a réalisé l'élargissement du belvédère entre le boulevard du Général Jean Simon et le belvédère des tours, au-dessus des voies ferrées. Les travaux se sont déroulés en 2021, avec une réception début 2022.

### B1A3

Le lot B1A3 fait partie des sites sélectionnés dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt relatif à la construction bois lancé par ADIVbois en collaboration avec la mission interministérielle du PUCA. L'équipe lauréate est composée de REI (mandataire), avec en maître d'œuvre l'agence LAN.

Le projet, baptisé WOOD'UP, comprend au final 132 logements familiaux privés et une salle d'escalade, associée à un commerce de restauration en rez-de-chaussée. L'immeuble a fait l'objet d'une vente en bloc à GECINA en 2021, qui exploitera les logements en locatif.

Le permis de construire avait été délivré en mars 2019 mais l'opération a rencontré des difficultés techniques et économiques, ce qui a conduit le promoteur à envisager des optimisations du projet et à différer le démarrage du chantier. Un premier permis de construire modificatif a ainsi été obtenu en mai 2021, puis un second a été déposé en novembre 2021. Les travaux ont débuté fin 2021 pour une réception prévue fin 2023.

### B1B1/B3

Ce lot développé en CREM (Conception, Réalisation, Exploitation, Maintenance) par Paris Habitat OPH comprend 100 logements sociaux familiaux, des commerces et activités et une école polyvalente de 8 classes. Il intègre également des mesures conservatoires pour l'une des sorties de la future station de la ligne 10 prolongée.

Le permis de construire a été obtenu en mai 2017 et le chantier a débuté en avril 2018. L'école polyvalente a ouvert ses portes en septembre 2021, puis les logements et commerces ont été réceptionnés fin 2021.

### B1B2

Ce lot est situé à l'angle du boulevard du Général Jean Simon et de la rue Jean-Baptiste Berlier. Il est réalisé par EMERIGE avec le cabinet d'architecture Moreau et Kusunoki, retenus en mars 2018.

Ce projet est principalement réalisé en structure bois. Il développe au total 77 logements en accession, un commerce et un espace culturel.

Le permis de construire a été obtenu en juin 2019. Les travaux ont débuté en juin 2020 pour une livraison en 2023.

### B1B4

Comme pour B1A3, ce lot a été retenu dans le cadre de l'AMI « Immeubles à Vivre en bois ». Il doit accueillir une résidence étudiante pour 200 jeunes chercheurs et, à rez-de-chaussée, l'une des futures sorties de la station de la ligne 10 prolongée.

La consultation en conception réalisation a été lancée au printemps 2017 par Paris Habitat OPH en collaboration avec ADIVBOIS. Le marché a été attribué au groupement Bouygues/Brézillon/Atelier WOA/Nadau-Lavergne.

Les ajustements liés au volume RATP de sortie de la future station ont eu pour conséquence de retarder le développement opérationnel du lot. Le permis de construire a ainsi été déposé en juin 2019. Des discussions ont été menées avec les architectes de sécurité et la BSPP concernant le mode constructif en bois, ayant abouti, après adaptation du projet, à l'obtention du permis de construire en décembre 2020. Un permis de construire modificatif a par la suite été déposé en juillet 2021 pour prendre en compte les demandes de la BSPP concernant la sécurité incendie du bâtiment. Malgré les échanges avec les services compétents, ce permis de construire modificatif a fait l'objet d'un avis défavorable de la Préfecture de Police en octobre 2021, sur la base de la doctrine pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles diffusée en juillet 2021. Des échanges sont en cours entre Paris Habitat OPH et la Préfecture de Police.

### B1A5

Ce lot a fait l'objet d'une consultation lancée en septembre 2019. Le programme du projet comprend environ 4.200 m<sup>2</sup> de logements privés et 940 m<sup>2</sup> de commerces et activités, pour un immeuble atteignant 50 m de hauteur. C'est le groupe Giboire, avec l'agence Barrault Pressacco comme maître d'œuvre, qui a été désigné lauréat lors du jury qui s'est tenu en septembre 2020, avec un projet de bâtiment en pierre massive porteuse et planchers en bois. Les études se sont poursuivies en 2021 et ont permis d'aboutir au dépôt du permis de construire en décembre 2021.

### « Inventer Bruneseau » lots B1C, B2A, B1D

La consultation a abouti en 2019 à la désignation de l'équipe lauréate proposant le projet « Nouvel R », renommé depuis « Bruneseau Seine ». A la suite du protocole cadre signé en août 2019, les promesses de vente ont été signées en mars 2020. Les études se sont poursuivies en 2021 et ont abouti à un dépôt des permis de construire en décembre 2021.

## QUARTIER BRUNESSEAU-SUD

Les échanges se poursuivent entre la SEMAPA et la SNCF concernant la libération du site de l'actuel atelier de maintenance des trains Corail et la définition de l'emprise cessible (plein sol et sursol). Ce secteur est situé à l'articulation de l'opération Bédier-Oudiné et de la future opération de la Ville d'Ivry-sur-Seine sur le quartier Pierre Sénard.

Les études préliminaires de libérations ferroviaires menées par la SNCF fin 2018 ont été remises et présentées à la SEMAPA à l'été 2021. La SNCF a précisé que de nouvelles études ont été lancées pour étudier la réorganisation du site suite aux annonces gouvernementales relatives au maintien des trains Corail, notamment de nuit. Ces études seront présentées à l'été 2022. Le calendrier prévisionnel envisage des travaux de libération du site à compter de 2026.

## 5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE

Le processus des différents groupes de travail sur le sujet de la « gestion des dalles de couverture du faisceau de la gare d'Austerlitz », a été ralenti dans le contexte particulier de la pandémie de l'année 2020.

La convention de groupement de commande entre la SNCF et la SEMAPA pour contracter une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la poursuite de l'animation de ces différents groupes de travail a néanmoins été finalisée en 2020.

La consultation a été lancée en 2021 pour une attribution à l'été 2022.

## 6. CONCERTATION

Au cours de l'année 2021, les réunions de concertation n'ont pas repris sur l'opération Paris Rive Gauche en raison de l'épidémie de COVID.

## II. LES AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

### a. ZAC BEDIER OUDINE PARIS 13EME ARRONDISSEMENT

#### 1 - Cadre contractuel et programmatique.

La ZAC « Joseph Bédier-Porte d'Ivry » a évolué, en 2020, de manière significative. Le Conseil de Paris de décembre 2019 a en effet approuvé la modification de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, renommée ZAC Bédier-Oudiné, et a autorisé la signature d'un avenant au traité de concession de la SEMAPA.

Le programme et le périmètre ont ainsi été modifiés par un avenant n°4.

Le projet « Bédier-Oudiné » est aujourd'hui constitué des deux quartiers « Joseph Bédier-Porte d'Ivry » et « Chevaleret-Oudiné », réunis au sein d'une même opération d'aménagement.

#### 2 - Programme de l'opération :

Le programme bâti complémentaire de l'opération, au-delà des surfaces d'ores et déjà réalisées, d'un total d'environ 55 600 m<sup>2</sup>, est réparti de la manière suivante :

##### Logements : environ 35.400m<sup>2</sup> SDP

- 22 325m<sup>2</sup> SDP de logement OFS ;
- 4.120m<sup>2</sup> SDP de logements sociaux familiaux ;
- 4.955m<sup>2</sup> SDP de logements intermédiaires ;
- 4.000m<sup>2</sup> de logements étudiants sociaux.

##### Activités / commerces : environ 13.400m<sup>2</sup> SDP

- en pieds d'immeubles : environ 2400m<sup>2</sup> d'activités et commerces ;
- nouveaux immeubles d'activités et bureaux : environ 11.000m<sup>2</sup>, dont la programmation devra favoriser l'emploi local.

##### Équipements publics : environ 6 800m<sup>2</sup> SDP

Suite à la démolition d'équipements publics vétustes, le programme prévoit la reconstruction :

- de l'école polyvalente Franc-Nohain ;
- de la crèche Oudiné de 83 places ;
- du centre Paris Anim' Oudiné ;
- des locaux DJS attenants au stade Boutroux avec la réalisation d'un TEP ;
- de tribunes agrandies de 50 à 150 places.

Sont également prévus :

- la construction d'une crèche associative de 30 places dans l'îlot Franc-Nohain ;
- la restructuration des accès et des espaces extérieurs de l'Ecole Patay avec la création d'une cour de type Oasis.
- la création d'une façade ludique sur le pignon Est du Gymnase Marcel Cerdan permettant d'intégrer les gradins reconstitués ;
- la réhabilitation partielle du gymnase y compris son isolation acoustique vis-à-vis des nouveaux bâtiments de logements ;
- l'aménagement d'un tronçon de la rue Marc-Antoine Charpentier en espace sportif de type « street-work out ».

Enfin, le réaménagement ou la requalification d'espaces publics existants et la création de voies circulées et de voies pour les piétons et circulations douces, permettront de désenclaver les quartiers et de desservir les nouveaux programmes. L'ensemble de ces voies sera largement végétalisé.

Pour la réalisation de ce programme, le projet prévoit la démolition de logements (156 logements baillés à ELOGIE-SIEMP sur Oudiné et 84 logements gérés par Paris Habitat sur Bédier),

d'équipements (école polyvalente Franc-Nohain, crèche Oudiné, centre Paris Anim' Oudiné), d'un commerce rue Regnault (G20), ainsi que du parking de la tour de la rue Regnault (49 places).

Concernant les logements neufs, le programme doit répondre pour une partie à un objectif de reconstitution sur place des logements sociaux démolis et pour une autre partie à la création de logements en accession à la propriété qui feront l'objet de Baux Réels Solidaires consentis par l'Organisme Foncier Solidaire parisien. Des logements intermédiaires seront également créés afin d'introduire une mixité sociale complémentaire.

Par ailleurs, au titre de l'avenant n°4, la SEMAPA assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics suivants :

- La reconstruction de l'école polyvalente sur l'îlot Franc Nohain ;
- La reconstruction des locaux DJS attenant au stade Boutroux avec la réalisation d'un TEP, intégré dans la future résidence étudiante et la reconstitution et extension des tribunes ;
- La réhabilitation partielle du gymnase Marcel Cerdan y compris son isolation acoustique et la création d'une façade ludique sur le pignon Est permettant d'intégrer les gradins reconstitués ;
- L'aménagement d'un tronçon de la rue Marc-Antoine Charpentier en espace sportif de type « street-work out » ;

LA SEMAPA doit assurer également la maîtrise d'ouvrage des locaux provisoires (construction et démolition) permettant de garantir la continuité du service public à la suite de la démolition de la crèche Oudiné et des vestiaires du stade Boutroux. Ces locaux provisoires pourront être situés à l'extérieur du périmètre de la ZAC.

La SEMAPA doit assurer enfin la maîtrise d'ouvrage de l'immeuble d'activités à construire sur l'îlot Ouest Nord du secteur Bédier en vue d'y reloger des services de la Ville de Paris, immeuble qu'elle cèdera ensuite, achevé, à la Ville de Paris, aux conditions prévues dans l'EPPC.

### **3 - Activité de l'année 2021**

En 2021, les études et actions suivantes ont été réalisées :

- Une consultation a été lancée pour désigner l'architecte coordonnateur du secteur Bédier ;
- Une consultation a été lancée pour la conception-réalisation de l'immeuble « îlot ouest nord », Bédier. La consultation s'est déroulée en 2 phases : une phase appel à candidature et une phase Offres. La phase "appel à candidatures" a permis de retenir 4 candidats admis à remettre une offre. Les offres ont été remises en fin d'année 2021 en vue d'un jury de sélection du lauréat prévu au 1er trimestre 2022 ;
- Une consultation a été lancée pour la Maitrise d'œuvre de démolition des bâtiments situés sur l'îlot Ouest Nord, sur Bédier ;
- Un assistant à maîtrise d'ouvrage Environnement et Développement Durable a été désigné sur Oudiné ;
- Un prestataire a été désigné pour une mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (OPC urbain), sur Oudiné ;
- Le développement des études urbaines du secteur Oudiné s'est poursuivi, avec notamment la mise au point du plan masse par l'architecte coordonnateur. Ces études ont mis en évidence une baisse de la constructibilité réelle du site malgré une densité ressentie relativement forte. Cela a conduit à la décision de devoir relancer en 2022 une nouvelle étude urbaine ;
- Les études préliminaires des espaces publics, sur Oudiné, ont été remises par le maître d'œuvre des espaces publics, et présentées aux Directions et Services de la Ville de Paris. Ces études ont permis de définir les statuts de chacun des espaces. Cependant, la nouvelle étude urbaine à engager pouvant avoir des conséquences sur les espaces publics, les études d'Avant-Projet n'ont pas été lancées ;
- Un Permis de construire précaire pour la crèche provisoire d'Oudiné a été déposé. En effet, afin de mener à bien l'opération de démolition/reconstruction de la crèche Oudiné et de libérer

le terrain qui permettra, notamment, la construction du bâtiment qui accueillera la nouvelle crèche, il est prévu de reloger l'équipement petite enfance provisoirement dans un bâtiment modulaire existant, actuellement situé dans le jardin du Luxembourg et utilisé pour l'accueil des enfants de la crèche « Garancière » actuellement en travaux. La libération de ce bâtiment modulaire est prévue fin 2022.

Le site de la crèche provisoire d'Oudiné est situé rue Leredde, sur une propriété privée. Ce terrain appartient à une copropriété de logements. Les co-proprétaires ont accepté en assemblée générale en 2021 la location du terrain à la SEMAPA.

#### **4 - Les perspectives pour l'année 2022 :**

Sur l'ensemble du périmètre, les prestataires suivants seront désignés en 2022 :

- Prestataire Economie circulaire ;
- Prestataire Urbanisme transitoire ;
- Prestataire Coordonnateur de la Sécurité et de la Protection de la Santé.

Sur le secteur Oudiné, plusieurs démarches seront engagées en 2022 :

- La désignation d'un prestataire pour la nouvelle étude urbaine du secteur Oudiné et mise au point du plan d'aménagement définitif ;
- La désignation du maître d'œuvre des démolitions, dépôt du permis de démolir de la crèche et de la barre Oudiné ;
- Le démarrage des sondages préalables aux démolitions de la crèche et de la barre Oudiné et lancement de l'appel d'offre des travaux de démolitions ;
- Le lancement de l'appel d'offre pour le démontage, le transport et le remontage de la crèche provisoire ;
- La préparation du terrain d'accueil de la crèche provisoire rue Leredde.

Concernant le secteur Bédier :

Le programme "Ilot Ouest Nord" dédié aux besoins de la Ville de Paris devrait faire l'objet en 2022 d'une relance (appel d'offres engagé en 2021 déclaré infructueux).

Par ailleurs, l'architecte coordonnateur du secteur doit être désigné en vue de la mise au point du plan d'aménagement du secteur. Ce maître d'œuvre intégrera notamment l'actualisation qui sera faite en 2022 des besoins scolaires en matière de nombre de classe de l'école définitive (Groupe scolaire Franc Nohain).

En parallèle, l'implantation sur le périmètre de l'opération d'une école provisoire de 10 classes afin d'accueillir les élèves en élémentaire du groupe scolaire Franc Nohain, préalablement à sa démolition et d'ici sa reconstruction, est à l'étude sous l'égide de la Ville de Paris, afin d'assurer la continuité de l'action pédagogique des niveaux concernés sur site durant les phases de travaux.

## **B. ZAC BERCY-CHARENTON PARIS 12<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT**

Le secteur Bercy-Charenton est l'une des dernières grandes opportunités de développement urbain du territoire parisien. Le site occupe une position remarquable au Sud-Est du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, au cœur de la Métropole. Il est actuellement occupé par des activités de logistique, d'entreposage et de services liées à l'activité ferroviaire. Son périmètre jouxte le quartier de Bercy, le bois de Vincennes, Charenton-le-Pont, la Seine et le boulevard périphérique, au droit de l'échangeur avec l'autoroute A4. L'opération est ainsi porteuse d'enjeux à la fois locaux et métropolitains, en termes de connexions notamment.

### **1- Le programme de la ZAC**

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC Bercy-Charenton, le contrat de concession d'aménagement, le protocole foncier entre la Ville, la SNCF et la SEMAPA, aménageur de la ZAC, ainsi que la convention-cadre de droit de préférence, ont été approuvés par délibération du Conseil de Paris n°2018-71 lors de la séance de juillet 2018.

Le projet d'aménagement Bercy-Charenton s'attache à concilier les exigences d'exploitation ferroviaire et les enjeux de développement urbain avec l'ambition de créer un nouveau quartier dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Il vise principalement à requalifier le site en améliorant les liaisons entre les communes de Paris et de Charenton-le-Pont, en proposant une programmation urbaine mixte, en facilitant l'accueil de nouveaux modes de transports en commun et en désenclavant les quartiers par un nouveau réseau d'espaces publics variés. Il a pour ambition d'être un projet exemplaire et pilote en matière de développement durable et de résilience.

Ainsi, en lien avec la Ville de Paris, la SEMAPA devra définir les orientations stratégiques pour la réalisation d'un quartier capable de fonctionner et de s'adapter quels que soient les types de stress chroniques et de crises aiguës qu'il subisse, garantissant la prise en compte des risques climatiques et des solutions de résilience dans toutes ses composantes. Des missions particulières lui sont ainsi confiées, notamment en matière de préservation de la nature en ville, de rafraîchissement pendant les vagues de chaleur, de flexibilité et réversibilité des équipements et des bâtiments, de processus participatif d'innovation et d'urbanisme transitoire.

La ZAC prévoit la réalisation d'un programme global de constructions de 567.500m<sup>2</sup> décomposé ainsi :

- 258.000m<sup>2</sup> de logements (dont environ 57% sociaux et 20% intermédiaires) ;
- 208.000m<sup>2</sup> environ de bureaux ;
- 12.000m<sup>2</sup> environ de programmes hôteliers ;
- 16.000m<sup>2</sup> environ de commerces/services/artisanat/restauration/logistique ;
- 45.000m<sup>2</sup> environ de programmes spécifiques (Hôtel logistique et Rapée inférieure) ;
- 28.500m<sup>2</sup> environ d'équipements publics de superstructure.

Le traité de concession a été signé entre la Ville de Paris et la SEMAPA le 25 octobre 2018.

Cette étape a permis au projet d'aménagement de rentrer en phase opérationnelle.

### **2- Le Protocole foncier et le droit de préférence**

Le Protocole foncier entre la Ville de Paris, la SNCF et la SEMAPA a été signé le 5 novembre 2018. Concomitamment, une convention-cadre, concernant le droit de préférence de la SNEF sur un maximum de 30% de la programmation globale, a également été signée entre la Ville de Paris, la SNEF et la SEMAPA. Ce protocole avait notamment pour objet, avant fin 2020 :

- De détailler les conditions et modalités de cession et de mise à disposition de la Ville de Paris ou de l'Aménageur, des terrains appartenant au Groupe SNCF dans l'opération,
- De rappeler les termes de la Convention-Cadre de Droit de Préférence convenue de manière indissociable avec le Protocole,
- D'organiser pour la durée de la ZAC les relations des Parties dans le périmètre de la ZAC,

- De détailler les conditions de redéveloppement et de valorisation des emprises foncières dont le Groupe SNCF conserve la maîtrise foncière dans le périmètre de la ZAC Bercy Charenton.

Ce protocole est arrivé à son terme au 31 décembre 2020 sans avoir atteint l'ensemble des objectifs qui y étaient fixés (s'assurer de la maîtrise foncière à prix compatible avec le bilan de la ZAC, confirmer la faisabilité du programme des travaux ferroviaires...).

### **3- Les principales actions menées en 2021**

#### ***Etudes menées par la SEMAPA :***

- Conférence citoyenne :

Dans la perspective d'une réorientation de l'opération, une conférence citoyenne a été organisée par la SEMAPA entre mai et juin 2021. Cet évènement a réuni un panel de 50 citoyens tirés au sort dont le mandat était de requestionner les orientations du projet initialement dessinées en 2018 pour nourrir la réflexion de la Ville Paris dans le cadre d'une réorientation des objectifs de la ZAC. Au travers de 5 séances de travail portant sur des sujets structurants de la ZAC, les citoyens, alimentés par des experts extérieurs, ont rédigé un avis citoyen remis aux élus en juillet 2021.

- Aménagement de la Petite Ceinture

La Ville de Paris a demandé à la SEMAPA d'engager les études nécessaires à l'ouverture de tronçons supplémentaires de la Petite Ceinture sur le site. Ces études sont menées en étroite relation avec les services de la Ville et la SNCF. L'aménagement attendu devrait s'inscrire dans une continuité de ce qui a déjà été réalisé dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement, dans un esprit de promenade frugale et réversible. Des diagnostics préparatoires ont été lancés en 2021. Une consultation pour la désignation d'un maître d'œuvre a été lancée fin 2021 pour des études qui doivent débiter courant 2022 et dans la perspective d'une ouverture d'un premier tronçon en 2025.

- Rehaussement du carrefour Escoffier

Grand Paris Aménagement (GPA), aménageur de la ZAC Charenton-Bercy (Charenton-le-Pont), a fait valoir début 2021 le besoin de rehausser la rue Baron-Le-Roy au croisement avec la rue Escoffier. Une étude du rehaussement de cette rue a donc été réalisée par la SEMAPA en lien avec GPA. Cette première étude a confirmé la faisabilité technique et a permis d'évaluer le montant des travaux à réaliser et les incidences juridiques et environnementales.

- Site de Maintenance et de Remisage des Bus (SMR) et Ligne à Haut Niveau de Service (LHNS)

La SEMAPA et Ile-de-France Mobilités ont finalisé à l'été 2020 les études techniques, financières et juridiques pour l'implantation d'un Site de Maintenance et de Remisage des Bus (SMR) en sous-sol, dans le secteur Poniatowski. Il en ressort que l'implantation du SMR est techniquement possible mais très contrainte et impactante pour l'opération. Sa réalisation est par ailleurs coûteuse et ne peut être possible juridiquement que sous maîtrise d'ouvrage d'IDFM.

IDFM a depuis lancé en septembre 2021, pour une finalisation attendue mi-2022, ses études d'émergence pour l'implantation d'une Ligne de bus à Haut Niveau de Service (LHNS). La priorité est donnée au développement du tronçon Est reliant la Gare de Lyon et Charenton-le-Pont en passant par les quartiers de la ZAC Bercy-Charenton. Dans ce contexte, IDFM a d'ores et déjà indiqué ne pas être en mesure de financer la réalisation d'un SMR à la hauteur des estimations de 2020 mais a confirmé son souhait de disposer d'un site de remisage dans Paris et notamment sur la ZAC Bercy-Charenton réinterrogée, sans préciser le montage et le financement retenu.

#### ***Interfaces ferroviaires :***

- Définition des enjeux et contraintes ferroviaires

La SEMAPA a animé entre le printemps et l'automne 2021 une série d'ateliers de coordination avec la SNCF et la Ville de Paris afin de parvenir à un nouvel état des conditions de la libération technique et d'acquisition du foncier ferroviaire de la ZAC ainsi que l'état du développement des opérations

ferroviaires en lien avec le projet urbain. Ces ateliers ont porté sur la modernisation des infrastructures ferroviaires, les ouvrages d'art ferroviaires dans le périmètre du projet urbain, les réseaux ferroviaires, la rue Baron Le Roy et Quai de Bercy (Hôtel Logistique). Ils ont permis d'aboutir à une définition partagée des enjeux et contraintes pour le futur développement ferroviaire et urbain du site.

- Gare de la Rapée

Concernant les occupations des locaux du tunnel des artisans, la SNCF a continué à régulariser et/ou prolonger les conventions d'occupation temporaires (COT) pour les locataires le souhaitant et occupant régulièrement les lieux. La SNCF a notamment transféré en 2021 les derniers occupants de la Rapée inférieure dans les locaux de la Rapée supérieure, afin d'éviter d'importants coûts de mise aux normes, notamment en matière de sécurité incendie, et nécessaires en cas de maintien de l'activité actuelle dans le tunnel.

#### ***Programmes de construction développés par les opérateurs :***

- Urbanisme transitoire

Le décalage du calendrier de réalisation de l'opération a suscité de nouvelles opportunités d'activation du territoire par des occupations intercalaires. Dans cette optique, une opération d'urbanisme transitoire a été lancée par la Ville et la SNCF, en collaboration avec la SEMAPA, sur les secteurs Triangle et Poniatowski, qui a conduit à désigner un groupement piloté par YES WE CAMP. L'été 2021 a permis de commencer à définir le projet et d'inaugurer les premières installations en octobre 2021. Les études du projet d'installation se sont poursuivies durant le dernier trimestre 2021 et devraient se terminer début 2022 pour une occupation de l'été 2022 jusqu'en 2023/2024 suivant le calendrier de réalisation des travaux ferroviaires.

- Quai Bercy (Hôtel logistique)

Pour rappel, deux protocoles concernant Quai Bercy (Hôtel logistique) ont été signés par le groupement attributaire SOGARIS / POSTE IMMO / ICADE et la SEMAPA en 2019. Dans la continuité de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris », ils fixent les engagements de la SEMAPA, du groupement et de la SNCF en vue de la signature d'un Avant-Contrat de vente et du dépôt des demandes d'autorisations administratives.

Le groupement n'a pas pu reprendre ses études de conception en raison du report des études urbaines et ferroviaires sur le périmètre de la ZAC. Aussi, le précédent avenant qui avait été conclu pour proroger l'offre jusqu'en mars 2021, a été reconduit jusqu'en mars 2022.

GPA/BOUYGUES, qui ont la charge l'aménagement de la ZAC Charenton-Bercy, ont fait valoir à l'été 2021 la nécessité de coordonner la réalisation du sursol charentonnais au-dessus des voies ferrées avec les contraintes d'exploitation et de travaux ferroviaires de l'embranchement de Quai Bercy aux voies ferrées (ITE). Des ateliers de travail ont ainsi été enclenchés avec la SEMAPA et la SNCF.

#### **4- Les perspectives pour 2022**

Pour prendre en compte les évolutions de contexte ferroviaire et urbain, la SEMAPA et la SNCF mèneront de nouvelles études pour préciser les incidences des évolutions ferroviaires et leur compatibilité avec les nouvelles orientations urbaines. Ces études devraient s'échelonner du printemps 2022 jusqu'à l'été 2023.

En parallèle, la Ville de Paris pourrait engager à l'été 2022 une concertation réglementaire portant sur de nouveaux objectifs de la ZAC en vue d'en tirer le bilan.

L'ensemble de ces éléments permettront d'engager ensuite en 2023 l'élaboration d'un nouveau protocole foncier d'une part, et la mise au point du projet urbain en vue d'une modification de la ZAC d'autre part.

## **C. ZAC PAUL BOURGET PARIS 13EME ARRONDISSEMENT**

Le site Paul Bourget occupe environ quatre hectares le long du boulevard périphérique, entre la porte d'Italie et le parc Kellermann, face à la commune du Kremlin Bicêtre. La cité Paul Bourget a été construite en 1954 et 1955 dans le cadre d'un plan d'urgence de logements des familles. Les immeubles, vétustes, ne répondant plus aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ni aux normes environnementales ne pouvaient être réhabilités. Il a donc été décidé de réaménager, après concertation avec les habitants, ce secteur dans son ensemble en procédant à une opération de démolition/reconstruction. Les 12 et 13 novembre 2013, le Conseil de Paris a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Paul Bourget, le programme des équipements publics et la concession d'aménagement à la SEMAPA.

Les objectifs du projet urbain sont de :

- Restructurer la cité Paul Bourget pour mieux l'intégrer dans son environnement en reconstituant au minimum le nombre de logements sociaux existants (soit 365 logements) et en développant la mixité fonctionnelle,
- Désenclaver l'îlot et renforcer la continuité urbaine au-delà du périphérique vers la commune du Kremlin Bicêtre,
- Réduire les nuisances sonores liées à la présence du périphérique,
- Requalifier l'avenue de la Porte d'Italie et l'îlot économique (terrains occupés auparavant par un parking Vinci, un magasin Bricorama et une station-service Total),
- Aménager un jardin public,
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité du parc Kellermann depuis l'avenue de la Porte d'Italie,
- Relier les espaces verts entre eux et améliorer leur continuité,
- Aménager les espaces publics en faveur des circulations douces.

### **Sur l'année 2021, les faits saillants concernant l'opération sont les suivants :**

#### Evolution de la concession d'aménagement :

Un avenant numéro 1 au traité de concession a été signé le 23 novembre 2021. Il prolonge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2025.

#### Etudes :

Les permis de construire des lots 6, 9 et 10-12 sous maîtrise d'ouvrage ELOGIE-SIEMP (respectivement logements intermédiaires, logements sociaux étudiants, logements sociaux familiaux et bibliothèque) ont été obtenus.

Le permis de construire du lot 11 (activités-bureaux) sous maîtrise d'ouvrage Pichet a été obtenu le 02/09/2021.

#### Opérations foncières :

##### *Acquisitions :*

- Volume 14 de l'îlot économique

Par acte de vente du 19 juillet 2021, la SEMAPA a acquis auprès de la Société 18/20 Porte d'Italie, le volume 14 de l'îlot économique, ayant pour assiette foncière les parcelles cadastrées DA 48, DA 51 et DA 52, sises 1 rue du Docteur Bourneville, 10 avenue Porte d'Italie et 24 avenue de la Porte d'Italie, Paris 13ème, constituant notamment une voirie publique, moyennant le prix de 1€ HT.

#### *Cessions :*

- Lot 6

Par acte de vente du 29 novembre 2021, la SEMAPA a cédé à ELOGIE-SIEMP, un terrain situé 7-9 rue Paul Bourget à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré DA 79, 81, 84 et 86.

- Métro ligne 14

Par acte de vente du 4 juin 2021, la SEMAPA a cédé à la Société du Grand Paris, un volume de tréfond situé 1 Z rue Germaine Krull à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré DA 95.

#### *Promesses :*

- Avenant à la promesse de vente du lot 11 :

Un avenant 10 à la promesse de vente du 23 mai 2018 a été signé le 23 décembre 2021 entre la Financière Pichet et la SEMAPA. Il ne modifie pas le programme, pour la cession d'un terrain, d'une superficie de 1816 m<sup>2</sup>, situé 6 square Rosny Ainé Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré DA 43, 62, 55p, 41p.

La vente est prévue au plus tard le 30 septembre 2022 pour un montant de 26 M€ HT avec une clause de complément de prix.

#### Travaux de démolition et d'espaces publics :

Les travaux de désamiantage et de démolition des bâtiments A et B ont pu être menés de mars à décembre 2021.

Les travaux de voirie se sont par ailleurs poursuivis durant l'année 2021 avec la requalification de la rue Paul Bourget (aménagement des trottoirs et de la chaussée avec un revêtement provisoire) et le démarrage des travaux du second tronçon de la rue Gerda Taro.

#### Programmes immobiliers en cours :

Les travaux du lot 3 (résidence hôtelière sous maîtrise d'ouvrage Pichet) se sont poursuivis, ils se termineront au second trimestre 2022.

#### **Les perspectives pour l'année 2022 :**

L'année 2022 sera principalement marquée par le démarrage des travaux du lot 6 (logements intermédiaires) au premier trimestre et, à compter du 3<sup>ème</sup> trimestre, des travaux des lots 9 (logements sociaux) et 10-12 (logements pour étudiants, logements sociaux et médiathèque). Préalablement, seront signés l'acte de vente du lot 10 ainsi que les baux des lots 9 et 12 avec ELOGIE-SIEMP.

La signature de l'acte de vente du lot 11 (bureaux) à la société Pichet est prévue au plus tard au 30 septembre 2022. Les travaux démarreront au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

La livraison du lot 3, résidence hôtelière est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 pour une ouverture en septembre.

Les travaux d'aménagement des espaces publics vont être interrompus pendant la construction des derniers immeubles de l'opération. Ils reprendront en 2024 afin de se terminer en même temps que les bâtiments.

#### Partenariat Ville de Paris/SEMAPA/GRDF :

La Ville de Paris, la SEMAPA, et GRDF ont décidé de réaliser une expérimentation relative à la mise en place de solutions performantes utilisant le Gaz Naturel pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, sur un panel de bâtiments de la ZAC Paul Bourget. Les projets de bâtiments intègrent les solutions retenues dans le cadre du partenariat. L'expérimentation a débuté sur les lots 5, 7 et 8 en 2021, les premiers bilans pourront être faits en 2022.

## D. ZAC DE LA PORTE DE VINCENNES PARIS 12EME ET 20EME ARRONDISSEMENTS

### Historique et programme de la ZAC

L'opération d'aménagement de la « Porte de Vincennes », menée à l'initiative de la Ville de Paris sous la forme d'une ZAC, s'inscrit dans le périmètre des « Grands Projets de Renouveau Urbain (GPRU) » du territoire parisien.

Le dossier de création de la ZAC de la Porte de Vincennes a été adopté en 2013. En septembre 2015, le dossier de réalisation a été approuvé et le traité donnant concession d'aménagement à la SEMAPA a été signé le 16 Décembre 2015.

Les principaux objectifs poursuivis pour la requalification de ce quartier sont l'amélioration du cadre et des conditions de vie des habitants, le développement de la mixité des fonctions ainsi que le rétablissement des continuités urbaines de part et d'autre du périphérique.

Le programme des constructions à réaliser dans la zone est composé de :

- 24.500 m<sup>2</sup> sdp d'activités tertiaires et bureaux ;
- 6.900 m<sup>2</sup> de commerces, artisanat et services (dont un équipement associatif pour la petite enfance) ;
- 2.700 m<sup>2</sup> de logements sociaux pour étudiants et jeunes travailleurs ;
- un gymnase d'environ 2.500m<sup>2</sup> sdp ;
- un centre des cultures urbaines dédié à la musique et à la danse d'environ 1.100 m<sup>2</sup>
- la reconstitution d'un réfectoire et de logements de fonction nécessaires au fonctionnement de l'école élémentaire « Maryse Hilsz », qui seront démolis pour les besoins de l'opération (440 m<sup>2</sup> sdp environ).

Les espaces publics existants seront requalifiés (végétalisation, création de pistes cyclables afin de développer les liaisons, ...) et les espaces verts réaménagés.

**Sur l'année 2021, les faits saillants concernant l'opération sont les suivants :**

### Etudes et travaux

#### Rond-point de la porte de Vincennes

Suite aux analyses techniques menées sur le rond-point, soulignant l'impossibilité d'intervenir sur l'ouvrage tel qu'initialement envisagé dans le projet urbain, une réflexion sur des scénarios alternatifs moins complexes a été examinée. Dans ce cadre, la suppression d'une file de circulation a été étudiée par la SEMAPA et validée techniquement par la Ville de Paris afin de permettre de créer des itinéraires cyclables et des traversées piétonnes fluides et sécurisés. En parallèle, une réflexion sur la mise en place d'une œuvre artistique sur le rond-point maintenu a été menée. Une consultation d'une société de production artistique n'a toutefois pas pu aboutir, au regard du coût trop élevé des propositions financières.

#### Secteur Cristino Garcia

À la suite de l'impossibilité technique de démolir l'annexe du collège à l'endroit prévu, un nouveau plan masse avait été proposé par l'architecte coordonnateur. Il impactait toutefois la cour « oasis » de

l'école élémentaire mitoyenne dont les travaux ont été menés en 2020. Des études alternatives ont donc été menées en 2021 par la SEMAPA afin de valider des principes de schémas directeurs (avec et sans conservation de l'annexe du collège Lucie Faure).

Le marché de l'architecte coordonnateur étant arrivé à échéance, un nouveau prestataire a été désigné fin 2021 (mandataire : l'agence d'architecture ITHAQUE) afin de mener de nouvelles réflexions portant à la fois sur l'adaptation du plan masse du secteur Cristino Garcia, sur la base des études SEMAPA menées en 2021, ainsi que sur la programmation du secteur. Le prestataire devra également produire les cahiers des charges nécessaires au lancement des futurs programmes.

#### Démolitions / Conservation bâtiments existants Carnot

La Ville de Paris a souhaité conserver pour ses besoins municipaux le bâtiment principal du site de la DVD situé au 15 Boulevard Carnot, initialement destiné à être démoli afin de permettre la réalisation d'une partie du square Carnot Est. Une nouvelle réflexion sur la programmation des espaces publics du Boulevard Carnot a ainsi été menée afin de tenir compte du maintien du bâtiment.

#### Maîtrise d'œuvre des espaces publics

Le marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics, confié en 2016 au groupement dont le mandataire est l'agence Lambert & Lénack, et dont l'échéance était fixée en octobre 2022, a été résilié du fait du décalage de planning opérationnel et des nombreuses évolutions de programme (rond-point, annexe du collège, conservation du bâtiment Carnot ...). Une nouvelle consultation de maîtrise d'œuvre a ainsi été lancée fin 2021 afin de désigner le futur concepteur des espaces publics restant à réaliser (appelée "phase 2"), hors secteur Cristino Garcia.

#### Actualisation de l'autorisation environnementale unique

En conséquence de ces perspectives d'évolutions de la ZAC (programme de construction et programme des espaces publics), il est nécessaire de procéder à une nouvelle évaluation environnementale, qui comprend notamment l'actualisation de l'étude d'impact environnementale initialement réalisée. L'actualisation de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables est également à réaliser. Une consultation en MAPA a donc été lancée fin novembre 2021 pour la réalisation de ces prestations.

### **Programmes de constructions**

#### Lot E (immeuble d'activités le long du périphérique)

A la suite de la sélection de 5 équipes fin 2020, la RIVP avait lancé la seconde phase du concours en août 2021 sur la base d'un programme établi avec le CNAM, potentiel preneur, prévoyant néanmoins une variante de programme multi-preneurs (locaux ERP à rez-de-chaussée et activités au premier étage). Le concours a cependant été suspendu à la rentrée, à la suite du retrait du CNAM.

#### Lot F (immeuble d'activités le long du périphérique)

Le permis de construire de ce lot réalisé par la RIVP avec les agences d'architecture KRAFT et Mootz Pelé et destiné à accueillir l'école bleue (école supérieure d'Architecture intérieure et de design) a été délivré en avril 2021. La désaffectation puis le déclassement de la parcelle ont permis de réaliser la vente du terrain à la RIVP en juillet 2021. Les travaux ont démarré en novembre 2021.

#### Équipement sportif

À la suite de deux appels d'offres infructueux pour réaliser le gymnase prévu par le programme de l'opération au-dessus du périphérique, la SEMAPA a étudié la possibilité d'implanter un programme sportif au nord du bâtiment RATP, à proximité de l'emprise initialement prévue. Il est ressorti la possibilité d'implanter un équipement dont la programmation a été précisée en 2021 par la Ville de Paris (une salle de boxe/fitness, une salle de dojo, et une salle polyvalente). Sur ces bases, une

consultation pour la réalisation de la faisabilité et la définition d'un programme permettant le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre a été lancée fin 2021.

#### **4 - Perspectives pour l'année 2022 :**

Les perspectives pour l'année 2022 sont les suivantes :

- Le choix d'un scénario parmi ceux proposés par l'architecte coordonnateur du secteur Cristino Garcia, établissement du cahier des charges urbaines et paysagères ainsi que de la fiche d'ilot.  
A noter qu'il a été demandé à la SEMAPA d'étudier la possibilité d'implantation d'une piscine dans le secteur Cristino Garcia, dans le cadre d'un besoin foncier à identifier en la matière dans le sud du 20<sup>e</sup> arrondissement. Si cette implantation paraît possible géométriquement il conviendra de vérifier son impact financier sur l'EPPC et la faisabilité technique de cet équipement.
- L'engagement de l'étude de faisabilité et de programmation l'équipement sportif Boulevard Carnot et le lancement du concours de maîtrise d'œuvre.
- La désignation d'un groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics hors secteur Cristino Garcia, et le lancement des premières études.
- L'actualisation de l'étude d'impact environnementale et la réalisation de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC, en lien avec la Ville de Paris.
- L'établissement des fiches de lot, par l'architecte coordonnateur missionné sur le secteur Cristino Garcia, des lots G1 et H1 en vue du lancement des consultations pour le développement de ces programmes à vocation d'accueil d'activités économiques.
- La poursuite par la RIVP des travaux de construction du lot F (accueil de l'Ecole Bleue).
- Le lancement des marchés de diagnostics et démolition des petits bâtiments DVD (hors bâtiment principal) situé Boulevard Carnot, du bâtiment de logements RIVP situé rue Cristino Garcia et de l'aire technique de la DEVE située dans le square Delaporte.
- La signature d'un avenant de la convention d'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes, arrivant sinon à son terme au 31 décembre 2022.

## E. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION DE LA PORTE DE MONTREUIL PARIS 20EME ARRONDISSEMENT

### 1- Historique de l'opération :

« Les Portes du 20<sup>ème</sup> » est un projet urbain d'ensemble, englobant deux secteurs d'aménagement, Porte de Montreuil et Python-Duvernois, liés par la ceinture verte.

Le territoire est enclavé entre le boulevard des Maréchaux, le boulevard périphérique et les infrastructures autoroutières. Il se compose d'ensembles urbains déconnectés entre eux et est resté en marge des nombreuses mutations menées sur les secteurs limitrophes (Porte des Lilas, quartier Saint-Blaise, ZAC Porte de Vincennes). Le territoire dit « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » n'a ainsi pas bénéficié des dynamiques générées dans ces quartiers.

Compte tenu de ses diverses difficultés urbaines, économiques et sociales, le territoire compris entre la Porte de Bagnole (Python-Duvernois) et la Porte de Montreuil est inscrit dans le Quartier Politique de la Ville « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » et est classé en Zone de Sécurité Prioritaire depuis 2013.

Le projet urbain « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » permettra de construire un quartier apaisé, associant la résolution des problématiques de sécurité et l'amélioration du cadre de vie. Ce projet s'inscrit dans la stratégie parisienne de reconquête des portes de Paris et de leur transformation en places pacifiées du Grand Paris dans un contexte d'évolution majeure du boulevard périphérique. Il s'inscrit également dans la dynamique métropolitaine de l'Arc de l'innovation qui a pour ambition un rééquilibrage de l'emploi sur le nord et l'est de la ceinture parisienne et a été sélectionné en 2014 dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

L'objectif porté par la Ville est de mener de façon concomitante deux projets d'aménagement, celui de Python-Duvernois et celui de la Porte de Montreuil, pour rompre l'isolement physique et social de ce grand territoire et affirmer sa vocation métropolitaine, portée par de nombreux atouts : situation exceptionnelle aux portes de Paris, tramway, ceinture verte, équipements sportifs d'envergure...

Le secteur de la Porte de Montreuil est caractérisé par un paysage urbain composé de plusieurs entités fragmentées, accueillant des fonctions diverses fonctionnant mal entre-elles : le marché aux Puces, des équipements sportifs cloisonnés, une recyclerie récemment créée côté Paris, une station-service côté Montreuil, et de vastes espaces publics dégradés. Il accueille également un habitat majoritairement social, dont le bailleur est essentiellement Paris Habitat.

Ce secteur est marqué par la forte présence des infrastructures routières : le boulevard périphérique, qui crée une coupure physique avec les communes limitrophes et le territoire parisien ainsi que le rond-point de connexion entre Paris et Bagnole, vaste anneau de franchissement dédié aux voitures, obligeant piétons et cyclistes à un détour important et hostile.

Malgré l'arrivée du tramway sur les boulevards des Maréchaux (boulevard Davout), ce territoire, dont les indices sociaux économiques se sont dégradés au cours des dernières années, souffre d'une image négative renforcée par la présence de nombreux biffins dont l'activité est de plus en plus mal supportée par les riverains des trois communes.

Les études menées entre 2003 et 2013 sur la transformation du rond-point routier de la Porte de Montreuil ont confirmé son potentiel de développement urbain et l'effet levier d'une requalification de l'espace public pour l'amélioration des conditions de vie des habitants et des usagers de ce quartier, aussi bien côté Paris, que pour les villes de Montreuil, de Bagnole et pour le territoire d'Est Ensemble. L'étude réalisée par l'agence BABEL en 2012-2013 a également permis de révéler le potentiel de la ceinture verte sportive de ce territoire, et l'enjeu d'inscrire le site de la Porte de Montreuil dans une réflexion globale sur la mise en valeur paysagère, sportive et de loisirs en lien avec les nouvelles pratiques sportives. S'en est suivi le lancement d'études urbaines en 2016 confiées à l'agence TVK, accompagnées par deux phases de concertation menées entre 2016 et 2018.

Pour enclencher la transformation de la Porte en place métropolitaine, la Ville de Paris a décidé de créer une opération d'aménagement au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, portant sur un périmètre de 10ha, comprenant les espaces de voirie du rond-point routier de la Porte, ainsi que

les emprises situées entre le boulevard périphérique et les communes de Montreuil et de Bagnolet. Cette opération d'aménagement constitue aussi un levier pour la dynamique de transformation du NPNRU « Les Portes du 20<sup>ème</sup> », en lien avec les programmes de travaux qui sont engagés par la Ville de Paris et Paris Habitat concernant les rues internes au quartier, la rénovation des logements, du groupe scolaire de l'école Eugène Reisz et du collège Jean Perrin ainsi qu'avec le projet de la ZAC Python-Duvernois.

Ainsi, le Conseil de Paris a approuvé, lors de sa séance de décembre 2019 :

- la modification du PLU et la création de l'opération d'aménagement de la Porte de Montreuil ;
- le déclassement par anticipation des différentes emprises relatives aux lots à construire en rive des avenues Lemierre, Gaumont et Frachon ainsi qu'au-dessus du boulevard périphérique ;
- le traité de concession à signer avec la SEMAPA pour la mise en œuvre opérationnelle de cette opération d'aménagement.

En parallèle, pour dynamiser la réalisation des programmes constructibles, trois emprises réparties en six lots et comprenant environ 14.000m<sup>2</sup> de foncier ont été intégrées à l'appel à projets « Réinventing Cities » lancé fin 2017, à une échelle internationale, par le Cities Climate Leadership Group (C40) afin de promouvoir un projet d'ensemble à fortes ambitions environnementales et visant la neutralité carbone. Le projet « The Collective for Climate », porté par un groupement dont le mandataire est Nexity, a été classé en tête au cours du jury final du 19 septembre 2019. Il prévoit la réalisation de six bâtiments, soit environ 58.000m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont des bureaux/activités/commerces, un programme hôtelier et du coliving. Les locaux en rez-de-chaussée seront actifs et accueilleront des commerces et services de proximité. Le projet s'engage aussi sur le développement de la biodiversité avec 7.000m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées créées, allant ainsi au-delà des exigences du PLU, et sur la création de plusieurs îlots de fraîcheur. Il intègre également la reconstitution du marché aux puces sur une surface d'environ 6.600m<sup>2</sup> sdp, intégrée dans l'un des lots, répondant ainsi au programme fixé par la Ville de Paris dans le cadre de l'appel à projets. Ce marché, qui incarne l'histoire et l'âme de la Porte de Montreuil, sera ainsi pérennisé et conforté en offrant de meilleures conditions de travail aux commerçants et d'accueil aux nombreux clients qui le fréquentent.

Le protocole avec l'ANRU sur le projet « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » a été signé le 19 mars 2020.

## **2- Programme de l'opération**

### **2.1- Objectifs généraux de l'opération d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la Ville de Paris pour cette opération sont les suivants :

- Transformer la Porte de Montreuil en place métropolitaine afin de rétablir les liaisons et les continuités bâties entre Paris, Montreuil et Bagnolet ;
- Désenclaver le quartier et mettre en valeur la ceinture verte ;
- Reconquérir les espaces publics et améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers ;
- Créer de nouveaux programmes d'activités sur le pourtour de la place afin de contribuer à une nouvelle dynamique économique autour d'un lieu de destination métropolitain, s'appuyant sur la consolidation du marché aux puces et de la recyclerie ;
- Développer la biodiversité du site afin de renforcer et de recoudre les continuités écologiques, en prolongeant la ceinture verte parisienne jusqu'à Montreuil et Bagnolet ;
- Mettre en place une stratégie environnementale ambitieuse pour ce site fragile et contraint, afin de limiter les effets induits par le projet sur l'environnement et l'inscrire dans un urbanisme bas carbone et résilient, contribuant au rafraîchissement urbain.

### **2.2 – Programme**

Le programme global de l'opération se répartit de la manière suivante :

#### **Programme des espaces publics :**

- Transformation de 46.200m<sup>2</sup> d'espaces publics pour créer une véritable place métropolitaine, comprenant :
  - le réaménagement du giratoire routier recalibré à deux/trois voies à sens unique, déplacées sur le pourtour de la place ;
  - la création d'un franchissement central du boulevard périphérique dédié aux modes doux ;

- l'aménagement des différentes composantes de la place : cheminements piétons et cyclistes, création d'espaces végétalisés et plantés d'une surface minimale de 3.000m<sup>2</sup>, implantation de mobilier et installations ludiques susceptibles d'animer la place ;
- Requalification de 26.800m<sup>2</sup> d'espaces publics de voirie pour créer des liaisons cyclables et végétalisation des avenues du Professeur André Lemierre, Benoit Frachon, Léon Gaumont ;
- Renaturation et mise en valeur des talus du boulevard périphérique situés le long des emprises constructibles côté Montreuil et Bagnolet, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville ;
- Requalification des espaces verts du square situé en limite du centre sportif Déjerine en vue de son ouverture au public, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

#### Programmes constructibles :

- 58.000m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) pour l'appel à projets « Réinventing Cities » comprenant :
  - 38.000m<sup>2</sup> environ de bureaux et co-working,
  - 10.000m<sup>2</sup> environ de programmes innovants dont un hôtel, du co-living, un incubateur d'innovation sociale,
  - 10.000m<sup>2</sup> environ de commerces/services/artisanat/réemploi, dont environ 6600m<sup>2</sup> pour la nouvelle halle du marché aux puces,
- 1.500m<sup>2</sup> sdp environ pour la Recyclerie, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville,
- Un kiosque en structure légère contribuant à l'animation de la place, situé à proximité du square Déjerine, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

#### 2.3- Calendrier prévisionnel de l'opération d'aménagement

Le calendrier prévisionnel envisagé dans le cadre de la délibération de décembre 2019 prévoit les grandes séquences suivantes :

- 2020-2022 : études des espaces publics (AVP, PRO, DCE, ...) ;
- A compter de 2023 : Travaux d'aménagement de la future place métropolitaine ;
- A compter de 2024 : Travaux de requalification des avenues ;
- 2023-2026 : Réalisation des premiers lots du projet « Réinventing Cities », dont la nouvelle halle pour la reconstitution des puces ;
- 2026-2028 : Deuxième phase des lots du projet « Réinventing Cities ».

### **3- Les grandes étapes de 2021**

Les études d'avant-projet d'espaces publics, lancées fin 2020, se sont achevées en 2021 et ont fait l'objet d'une validation en septembre 2021 avec des remarques à prendre en considération dans la phase d'étude de projet à suivre et notamment des économies à trouver pour respecter le budget défini par la maîtrise d'ouvrage.

L'opération nécessitant l'abattage d'arbres, le dossier de demande d'abattage a été déposé fin 2021.

Des échanges réguliers se sont poursuivis avec la RATP compte tenu de la présence de la ligne 9 du métro passant en tréfonds de l'aménagement afin de prendre en considération les remarques faites au stade des études préliminaires.

En matière de concertation, trois ateliers, conduits par l'assistant à maîtrise d'usage, se sont déroulés in situ en juillet et septembre 2021. Ils ont permis de valider l'adéquation des propositions de la maîtrise d'œuvre dans les études d'avant-projet avec les attentes des participants aux ateliers. Une première lettre d'information aux habitants a été par ailleurs distribuée en novembre 2021.

En matière de développement durable, sur la base des études AVP, l'AMO a entrepris fin 2021 :

- la rédaction du Dossier loi sur l'eau (à déposer fin janvier 2022)
- la rédaction du dossier d'actualisation de l'étude d'impact dont le dépôt est envisagé en mars/avril 2022.

Les études de projet des espaces publics ont été par ailleurs lancées fin 2021 en prévision d'un rendu définitif en mai 2022.

En ce qui concerne l'appel à projets « Réinventing Cities », le jury de septembre 2019 a classé l'offre « The Collective for climate » en première position avec un certain nombre de réserves et de

recommandations. Les négociations entreprises dans ce cadre avec le lauréat pressenti se sont poursuivies sur l'ensemble de l'année 2021.

Les résultats de la campagne géotechnique menée par le groupement ont notamment permis de solder les discussions sur le volet pollution des terrains.

La DRAC a pour sa part confirmé une demande d'archéologie préventive sur l'emprise du futur lot 2A.

En parallèle, les réflexions et études se sont poursuivies pour une implantation provisoire des puces pendant les travaux du lot 2A (qui accueillera les puces en définitif), construit sur l'emplacement actuel des puces de Montreuil, afin de maximiser le nombre de stands et les possibilités de stationnement. Dans ce cadre, la perspective de leur implantation également sur le lot 1 pour mieux répondre aux demandes des puces a été étudiée et intégrée dans son principe.

Si une part importante des sujets liés à la rédaction de l'avant-contrat foncier entre le groupement et la SEMAPA a pu être solutionnée, il reste toutefois des points à stabiliser. Dans ce contexte, le groupement a prolongé son offre afin de pouvoir finaliser l'avant-contrat début 2022.

En matière de foncier, le solde des cessions foncières sont intervenues entre la Ville de Paris et la SEMAPA en décembre 2021.

#### **4- Perspectives pour l'année 2022 :**

Sur l'année 2022 seront finalisées les études de projet des espaces publics intégrant les contraintes de calendrier imposées par le déroulement des jeux olympiques de 2024 et les dossiers de consultation des entreprises en prévision d'un démarrage travaux en 2023.

Le programme des puces provisoires doit être finalisé par la DAE en tout début 2022 de manière à pouvoir lancer les études de maîtrise d'oeuvre. Le dépôt du permis de construire précaire pour l'aménagement des puces provisoires devrait en effet intervenir au second trimestre 2022 en prévision d'un démarrage des travaux à l'automne 2022 pour une livraison en juin 2023.

La première campagne d'abattage d'arbres devra intervenir début 2022 pour permettre l'aménagement des puces provisoires sur le périmètre retenu. Le solde d'abattage devra intervenir début 2023 pour le démarrage des travaux d'espaces publics.

Le dossier Loi sur l'eau doit être déposé début 2022.

Le dossier d'actualisation de l'étude d'impact et le permis d'aménager seront déposés au printemps 2022 pour une délivrance du permis d'aménager envisagée fin 2022.

Sur le volet Reinventing Cities, la levée des réserves devrait aboutir à la signature d'un avant-contrat foncier avec le groupement au printemps 2022, permettant ainsi de lancer la phase opérationnelle et notamment l'établissement des permis de construire des différents lots. L'année 2022 sera aussi consacrée à la réalisation des études pour le permis minier lié à la géothermie.

En parallèle, la DAE doit finaliser les échanges avec le groupement pour la définition du marché aux puces définitif dans le lot 2A, se traduisant par la rédaction du marché de travaux à passer entre la Ville de Paris et le groupement.

## F. ZAC PYTHON DUVERNOIS PARIS 20EME ARRONDISSEMENT

### 1 - Historique de l'opération :

« Les Portes du 20<sup>ème</sup> » est un projet urbain d'ensemble, englobant deux secteurs d'aménagement, Porte de Montreuil et Python-Duvernois, liés par la ceinture verte.

Le territoire est enclavé entre le boulevard des Maréchaux, le boulevard périphérique et les infrastructures autoroutières. Il se compose d'ensembles urbains déconnectés entre eux et est resté en marge des nombreuses mutations menées sur les secteurs limitrophes (Porte des Lilas, quartier Saint-Blaise, ZAC Porte de Vincennes). Le territoire dit « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » n'a ainsi pas bénéficié des dynamiques générées dans ces quartiers.

Compte tenu de ses diverses difficultés urbaines économiques et sociales, le territoire compris entre la Porte de Bagnole (Python-Duvernois) et la Porte de Montreuil est inscrit dans le Quartier Politique de la Ville « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » et est classé en Zone de Sécurité Prioritaire depuis 2013.

Fin 2014, ce territoire a été sélectionné parmi les 200 quartiers nationaux du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il présente des problématiques lourdes mais bénéficie d'opportunités de développement certaines. Le programme porte une ambition forte de transformation du territoire dans son ensemble, en s'appuyant sur les idées et besoins de ses habitants, usagers et acteurs locaux. Cette ambition vise d'une part à offrir de meilleures conditions de vie aux habitants et d'autre part à transformer durablement le quartier grâce à une plus grande cohérence urbaine, à une requalification des liaisons entre Paris et les communes voisines par la promotion d'une mobilité plus inclusive et à la création de nouvelles fonctions attractives et créatrices de centralité, de proximité et de mixité sociale, urbaine et fonctionnelle.

Le projet urbain « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » permettra de construire un quartier apaisé, associant la résolution des problématiques de sécurité et l'amélioration du cadre de vie. Ce projet s'inscrit dans la stratégie parisienne de reconquête des portes de Paris et de leur transformation en places pacifiées du Grand Paris dans un contexte d'évolution majeure du boulevard périphérique. Il s'inscrit également dans la dynamique métropolitaine de l'Arc de l'innovation qui a pour ambition un rééquilibrage de l'emploi sur le nord et l'est de la ceinture parisienne.

L'objectif porté par la Ville est de mener de façon concomitante deux projets d'aménagement, celui de Python-Duvernois et celui de la Porte de Montreuil, pour rompre l'isolement physique et social de ce grand territoire et affirmer sa vocation métropolitaine, portée par de nombreux atouts : situation exceptionnelle aux portes de Paris, tramway, ceinture verte, équipements sportifs d'envergure...

Concernant le secteur Python-Duvernois, le Conseil de Paris a approuvé en avril 2019 le bilan de la concertation, les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement, donné un avis favorable à l'étude d'impact environnemental ainsi qu'au projet de dossier de création d'une ZAC et a titré la SEMAPA d'une concession par anticipation. Celle-ci a été signée le 2 août 2019 entre la Ville de Paris et la SEMAPA.

Le Conseil de Paris de décembre 2019 a ensuite créé la ZAC Python-Duvernois, approuvé le dossier de réalisation et confirmé la SEMAPA comme aménageur.

La ZAC Python-Duvernois (environ 17ha) se situe au niveau de la Porte de Bagnole et en bordure de la commune de Bagnole et du boulevard périphérique. Le secteur comprend en son centre un vaste centre sportif de plein air, aujourd'hui entièrement clôturé, au sein de la ceinture verte historique de Paris.

Le site présente actuellement une faible mixité fonctionnelle et sociale. Composé quasi exclusivement de logements sociaux en plus de l'offre sportive, il demeure très enclavé et subit les nuisances du boulevard périphérique auxquelles de nombreux logements sont très exposés.

Les études qui ont été menées depuis 2017 afin de définir le renouvellement du quartier ont permis de déterminer les axes majeurs suivants :

- Réaliser un projet qui intègre une relation apaisée à l'infrastructure du boulevard périphérique, en protégeant les logements des nuisances tout en offrant au quartier une réelle façade métropolitaine et ouverte ;
- Faire émerger un nouveau pôle tertiaire dans l'Est parisien, en diversifiant l'offre tertiaire et en profitant de l'Arc de l'Innovation, pour sortir le secteur de sa situation d'enclavement et d'exclusion sociale ;
- Utiliser l'économie circulaire comme levier du développement économique, en s'appuyant sur les structures locales existantes ;
- Aménager un parc sportif et récréatif amplifié, plus ouvert et à vocation métropolitaine, donnant une nouvelle situation urbaine et un cadre de vie amélioré au patrimoine social existant ;
- Réaliser un projet urbain au service de la mixité sociale, en diversifiant l'offre de logements et les publics accueillis ;
- Réaliser un quartier à santé positive, en renforçant une offre de soin de proximité et accessible à tous.

Le protocole avec l'ANRU sur le projet « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » a été signé le 19 mars 2020.

## **2 - Programme de l'opération :**

Le programme de l'opération, développant 103.200m<sup>2</sup> SDP environ, est réparti de la manière suivante :

- Environ 25.200m<sup>2</sup> de logements créés, répartis de la façon suivante :
  - Logements sociaux 9.600m<sup>2</sup> ;
  - Logements pour Action Logement 4.500m<sup>2</sup> ;
  - Logements avec l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) 11.100m<sup>2</sup>.
- Environ 59.500m<sup>2</sup> à usage de bureaux
- Environ 7.000m<sup>2</sup> d'activités, sport privé, locaux associatifs et/ou de commerces
- Des équipements publics se répartissant en :
  - Environ 400m<sup>2</sup> pour un centre de santé ;
  - Environ 10 000m<sup>2</sup> d'équipement public multisports ;
  - Un équipement petite enfance multi-accueil de 48 places d'environ 600m<sup>2</sup> ;
  - La mise aux normes et l'extension (d'environ 500m<sup>2</sup> SDP) du centre Paris Anim' Louis Lumière.

A ces surfaces d'équipements, s'ajoutent l'extension d'un ou (de) groupe (s) scolaire(s) existant(s) (hors périmètre) en vue de la création de 4 classes et la reconstitution du terrain de grand jeu du centre Bagnolet.

S'agissant du programme des espaces publics, l'opération permettra de réaliser :

- L'aménagement d'espaces publics/espaces paysagers pour environ 3.300m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement d'espaces publics de voirie pour environ 29.800m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement de la bretelle du boulevard périphérique intérieur ;
- L'aménagement d'un parc sportif paysager pour environ 29.000m<sup>2</sup>.

## **3 – Activité de l'année 2021 :**

Durant l'année 2021 ont été menées les études et actions suivantes :

Etudes urbaines et générales :

- Une adaptation du découpage des lots et de la répartition de la programmation urbaine a été nécessaire.
- La désignation de prestataires intellectuels s'est poursuivie en 2021 pour la réalisation des études suivantes : Etude de mesure et de simulation de l'îlot de chaleur urbain (AMO ICU),

Etude de faisabilité de la mise en œuvre d'une Boucle d'Eau Tempérée sur Géothermie (AMO BETEG), étude des protections acoustiques définitives.

- Les études environnementales se sont poursuivies en précisant le bilan d'abattage / replantation des arbres tenant compte des valeurs écologiques des sujets pour les besoins de l'opération et ainsi que la stratégie d'économie circulaire.
- L'étude de stratégie d'urbanisme transitoire est achevée et va permettre de programmer une occupation temporaire des friches issues de la démolition des immeubles E et F.
- Les caractérisations géotechniques et de qualité environnementale des sols ont été réalisées.
- La désignation d'une entreprise pour la réalisation d'essais de pompage de la nappe en vue de tester sa capacité pour la mise en œuvre d'une BETEG (Boucle d'eau tempérée sur énergie géothermique).
- La désignation du titulaire d'un marché de conception-réalisation d'un écran acoustique provisoire pour protéger le quartier et les habitants des nuisances du boulevard périphérique en phase intermédiaire avant la réalisation des immeubles de la ZAC.

Espaces publics de voirie et jardins :

- L'AVP des espaces publics de voirie a été validé partiellement en septembre 2021, nécessitant une reprise pour les rues Duvernois et Lumière à la suite de remarques de la Ville de Paris.
- En parallèle, l'AVP du parc et des jardins de pieds de tours mené par la DEVE a été validé et le lancement du PRO effectué.
- Le travail avec les différents concessionnaires a permis d'affiner le programme des investissements pour le déploiement des réseaux en phase provisoire et en phase définitif. Un travail a été engagé avec ENEDIS en vue de la signature d'une convention partenariale avec ENEDIS.

Equipements publics sous MOA SEMAPA :

- Un prestataire a été désigné en vue de conduire une étude de programmation et de faisabilité destinée à stabiliser la programmation définitive de l'équipement public multisports (lot 12).

Lots à bâtir :

- La RIVP, opérateur sur les lots 8/9 pour réaliser les logements sociaux et les logements d'une part de la contrepartie « Foncière Logement », a désigné la maîtrise d'œuvre. Les études d'avant-projet ont été réalisées et la demande de permis de construire a été déposée fin décembre 2021. La SEMAPA a, en parallèle, acquis le terrain d'assiette auprès de la ville de Paris et a signé une promesse de vente avec la RIVP sur ce lot.
- La RIVP a été désignée comme opérateur sur le lot 11 pour la réhabilitation et l'extension de la barre A existante. Ce programme accueillera également l'équipement public de petite enfance. Le concours de maîtrise œuvre est lancé et devrait permettre la désignation d'un lauréat au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Relogement et démolition :

- Le processus de relogements a été poursuivi par la RIVP, notamment en vue de libérer la barre A pour fin 2023.
- La démolition des immeubles E et F de la rue Duvernois, sous Maîtrise d'ouvrage RIVP, s'est achevée fin décembre 2021.
- Le permis de démolir du stade Bagnolet a été obtenu par la SEMAPA.

#### **4 – Les perspectives pour l'année 2022**

Durant l'année 2022, seront lancées les consultations et études suivantes :

- Le concours de MOE pour l'équipement public multisport ;
- L'étude de diagnostic et de faisabilité pour la mise en accessibilité du centre Paris Anim' ;
- Les études PRO des espaces publics de voirie ;
- Les études et consultations pour réaliser une plateforme logistique de réemploi ;
- les essais capacitaires sur la nappe phréatique à subvenir aux besoins thermiques du quartier orienteront de nouvelles études de conception des équipements techniques.
- Les consultations d'opérateurs économiques pour l'un des lots tertiaire/activité situé le long du boulevard périphérique ;
- Les consultations des concepteurs pour les lots de logements donnant sur la future rue Duvernois.
- La consultation pour désigner au premier trimestre un opérateur d'urbanisme transitoire sur la friche E et F ;
- La consultation par la DEVE pour désigner les entreprises de travaux du parc public ;
- La consultation par la SEMAPA pour les travaux de démolition du stade Bagnolet, dont le démarrage est prévu en juin 2022 ;
- La consultation par la SEMAPA pour désigner une entreprise travaux en vue de la construction des infrastructures de la rue Duvernois (égout et plateforme de chaussée pour desservir les chantiers de bâtiments en 2024).

Les autorisations environnementales relatives à la loi sur l'eau ainsi que les permis d'aménager des espaces publics de voirie et du parc seront par ailleurs déposées au premier trimestre pour une purge des autorisations contre les recours au 4<sup>ème</sup> trimestre, permettant le démarrage des travaux des espaces publics et du parc début 2023.

Un avenant au protocole NPNRU doit par ailleurs être signé pour préciser les modalités des contreparties foncières.

La RIVP devrait obtenir le permis de construire pour les lots 8/9 et acquérir le foncier en 2022 pour un démarrage de travaux en début 2023. Le permis de construire du lot 11 devrait pour sa part être déposé en 2022.

## **G. L'OPERATION « 90 BOULEVARD VINCENT AURIOL » PARIS 13EME ARRONDISSEMENT**

La concession d'aménagement de l'opération "90 Boulevard Vincent Auriol" a été confiée par la Ville de Paris à la SEMAPA en mars 2013. L'opération est en voie d'achèvement.

La parcelle, propriété de la Ville de Paris, située à l'angle du Boulevard Vincent Auriol et des rues Jenner et Jeanne d'Arc, était occupée par une école maternelle de 3 classes, vétuste, construite en béton préfabriqué dans les années 50 puis agrandie dans les années 70 par un préfabriqué, posée en haut d'un talus, face au métro aérien.

### **1 - Programme :**

- Construire une nouvelle école maternelle de 6 classes en doublant sa superficie (2000m<sup>2</sup> au lieu de 1000m<sup>2</sup> pour l'ancienne).
- Réaliser 135 logements (10.800m<sup>2</sup>) à destination des classes moyennes dont au moins 35% de 4 pièces et plus, afin de veiller à l'équilibre sociologique du quartier.
- Implanter 500m<sup>2</sup> de commerces en pieds d'immeubles.

### **Les ambitions du projet :**

- une nouvelle école confortable, plus grande, moderne et facile d'accès pour les enfants du quartier ;
- des logements à destination principalement des familles de classe moyenne, afin de réintroduire une plus grande mixité sociale dans le quartier ;
- une animation commerciale le long du boulevard Vincent Auriol ;
- un paysage intérieur du futur ensemble de logements favorisant la biodiversité ;
- de nouvelles continuités urbaines et écologiques entre le square Mesureur, le futur cœur d'îlot paysager et le boulevard Vincent Auriol.

### **Une démarche participative :**

Pour cette opération d'aménagement, la Mairie du 13<sup>ème</sup> a souhaité associer les habitants et usagers (notamment la communauté scolaire) à la réflexion menée sur l'évolution de la parcelle et l'avenir du quartier. Sur la base de 3 scénarios élaborés par l'équipe Urban Act et Trans Faire, en charge du projet, les habitants et usagers du quartier ont déterminés leur choix au travers d'un vote local. Le scénario retenu a obtenu 72% des suffrages.

En 2015, les concours d'architecture pour la réalisation des différents bâtiments ont été lancés.

L'école :

Le projet est principalement en structure bois et en isolation par bottes de pailles pour les murs et verre recyclé pour la toiture.

L'école a été réceptionnée en août 2019 et ouverte pour la rentrée de septembre 2019.

Les qualités environnementales du projet se situent au-delà du Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris. L'école a obtenu les labellisations suivantes :

- « Bâtiment Sobre en Energie » de la Maison Passive France (équivalent Passivhaus), en phase conception. La labellisation en phase réalisation est attendue en 2021 (tests réalisés et positifs) ;
- E+C-option Bâtiment Bas Carbone de Certivéa. Ce label a été reçu pour les phases conception et réalisation. Il s'agit du premier équipement public recevant le label « Bâtiment Bas-Carbone niveau excellence » ;
- HQE – Bâtiment tertiaire niveau excellence de Certivéa.

En 2020, l'école a remporté le prix national de la construction bois 2020 dans la catégorie « apprendre, se divertir ».

## **2 - Activité de l'année 2021**

L'opération a fait l'objet du prix Territoire Bas Carbone délivré par l'association BBKA.

Concernant l'école :

La majeure partie des réserves listées à la livraison de l'école, en service depuis la rentrée 2019, ont été levées en 2021. En effet, les interventions en site occupé et la démobilisation des sous-traitants n'ont pas permis de lever en totalité les réserves à la réception. Le label Bâtiment Sobre en Energie de la Maison Passive France a été délivré en 2021.

Un acte complémentaire arrêtant le montant définitif de cession de l'équipement a été par ailleurs signé fin 2021.

Concernant les logements, le dernier bâtiment du programme (C2) a été livré début d'année 2021

En 2021 a pu dès lors être achevé l'aménagement des espaces publics aux abords immédiats de l'opération.

## **3 – Les perspectives pour l'année 2022**

L'opération entre en phase de reddition des comptes.

### III. LES AUTRES ACTIVITES ET ACTIONS DE LA SEMAPA

#### A. L'ACTIVITE FONCIERE EN 2021

##### A - Acquisitions

##### 1 - ZAC PARIS RIVE GAUCHE

- ✓ Allée Plantée aux droits des lots T5A, T5B, T6A, T6B et les espaces publics EP2, EP3 et EP4  
Par acte de vente du 7 avril 2021, la SEMAPA a acquis de SNCF RESEAU, les volumes 6, 7 et 8 ayant une surface de base de 6.449,80 m<sup>2</sup> et pour assiette foncière les parcelles cadastrées BO numéros 61, 78, 80 à 82, 103, 104, 106 et BR numéros 30, 67, 69, 72, 73, 75, 76, 78 à 83 à Paris 13<sup>ème</sup>.
- ✓ Allée Plantée aux droits des lots T5A, T5B, T6A, T6B et partie de l'espace public EP2  
Par acte de vente du 28 juillet 2021, la SEMAPA a acquis de SNCF VOYAGEURS, le volume 5 ayant une surface de base de 2.498 m<sup>2</sup> et pour assiette foncière les parcelles cadastrées BO numéros 61, 78, 80 à 82, 103, 104, 106 et BR numéros 30, 67, 69, 72, 73, 75, 76, 78 à 83 à Paris 13<sup>ème</sup>.
- ✓ B2A – B2B - Allée Paris-Ivry (pour partie) - Indemnisation de l'Etablissement Public Voies Navigables de France (VNF)  
Le procès-verbal contradictoire, signé le 31 mars 2021 entre la SEMAPA et VNF en présence de l'Etat, est relatif à l'indemnisation de la fin de la mise à disposition au profit de VNF des parcelles cadastrées n° 31 à 33 d'une superficie de 4.561m<sup>2</sup> situées 18 rue Bruneseau à Paris 13<sup>ème</sup> sur lesquelles étaient édifiés un atelier, un bâtiment administratif et huit logements de fonction.
- ✓ M6B2 - Places de stationnement  
Dans le cadre d'un acte d'échange sans soulte signé le 6 juillet 2021, la SEMAPA a acquis de PARIS HABITAT OPH le volume 108, contenant deux places de stationnement au 1er sous-sol du bâtiment, ayant pour assiette la parcelle CD n° 88 sise 5 rue Albert Einstein à Paris 13<sup>ème</sup> (cf : B - Cessions – la SEMAPA a cédé à PARIS HABITAT le volume 109).
- ✓ M9A  
Un acte complémentaire à la vente par SNCF RESEAU à la SEMAPA du 28 décembre 2018 portant sur le volume 3 du lot M9A, a été signé le 23 décembre 2021. Afin d'ajuster les limites altimétriques du volume 3, la SEMAPA a acquis de SNCF RESEAU les volumes 5 et 6 ayant pour assiette foncière la parcelle cadastrée CE numéro 93 sise 77 avenue de France à Paris 13<sup>ème</sup>.
- ✓ Lot B1A5  
Par acte de vente du 8 décembre 2021, la SEMAPA a acquis auprès de la Ville de Paris, une emprise sise 1Z et U passage Madeleine Pelletier à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrée BZ 62 et BX 102, d'une superficie de 73 m<sup>2</sup>.

##### 2 - ZAC PAUL BOURGET

- ✓ Volume 14 de l'îlot économique  
Par acte de vente du 19 juillet 2021, la SEMAPA a acquis auprès de la Société 18/20 Porte d'Italie, le volume 14 ayant une surface de base de 5.023 m<sup>2</sup>, contenant la rue Germaine Krull (voirie publique), et pour assiette foncière les parcelles cadastrées DA 48, DA 51 et 52 sises 1 rue du Docteur Bourneville, 10 et 24 avenue de la Porte d'Italie à Paris 13<sup>ème</sup>.

### 3 - OPERATION PORTE DE MONTREUIL

- ✓ Lots E2d et E3  
Par acte de vente du 3 décembre 2021, la SEMAPA a acquis auprès de la Ville de Paris:
  - le volume 3 constituant le Lot E3, ayant pour assiette foncière la parcelle DL8, d'une superficie totale de 1 589 m<sup>2</sup>, sise Voie EH/20 Place de la Porte de Montreuil et Voie EG/20 Boulevard Périphérique à Paris 20<sup>ème</sup>,
  - la parcelle constituant le Lot E2d, ayant pour assiette foncière la parcelle DZ9, d'une superficie totale de 2 631 m<sup>2</sup>, sise 3 avenue Benoît Frachon à Paris 20<sup>ème</sup>.

### 4 - ZAC PYTHON-DUVERNOIS

- ✓ Lot 8-9  
Par acte de vente du 10 décembre 2021, la SEMAPA a acquis auprès de la ville de Paris la parcelle cadastrée DE 23 située 53, rue Louis Lumière à Paris 20<sup>ème</sup>, d'une superficie de 2 083 m<sup>2</sup>.

## B – Cessions de droit de construire, de locaux commerciaux, d'emplacements de stationnement

### B.1 – ACTES AUTHENTIQUES SIGNES EN 2021

#### 1 - ZAC PARIS RIVE GAUCHE

- ✓ Lot M9E - local commercial "13 Exotic"  
Par acte de vente en date du 8 janvier 2021, la SEMAPA a cédé à la SCI CLINPA, les volumes 6,7 et 9 du lot M9E, situés 16/18, 20b/20/22 rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrés CE 112, CE 120, CE 124, CE 125, CE 126, CE 132, d'une superficie de 640 m<sup>2</sup> SDP.
- ✓ Lot M1B2 - Local Diététicienne  
Par acte de vente signé le 19 mars 2021, la SEMAPA a cédé à la SCI ANJELS, les volumes 9 et 12 du lot M1B2, situés 8 Rue René Goscinny à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrés BU 73, d'une superficie de 94 m<sup>2</sup> SDP.
- ✓ Lot M6B2 - Local commercial "Intermarché"  
Par acte de vente en date du 13 avril 2021, la SEMAPA a cédé à la société L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES, le volume 103 du lot M6B2, situé 5 rue Albert Einstein à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré CD 88, d'une superficie de 950,8 m<sup>2</sup> SDP.
- ✓ Lot M6A2A3 - Local commercial "Honorine"  
Par acte de vente en date du 20 avril 2021, la SEMAPA a cédé à la SCI ADF IMMO, dans le lot M6A2A3, le volume 23, d'une superficie de 271 m<sup>2</sup> SDP, assis sur la parcelle cadastrée CD 70 située 46 avenue de France à Paris 13<sup>ème</sup>.
- ✓ Abords Station F – Partie rue Gisèle Freund (lot A9A1)  
Par acte de vente en date du 30 avril 2021, la SEMAPA a cédé à la Ville de Paris, les emprises suivantes :
  - Secteur Tolbiac – Abords Station F :
    - Les parcelles sises 1Z, 7p et 7Z parvis Alan Turing à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 1.009 m<sup>2</sup> cadastrées BO n°122 à 126,
    - La parcelle sise rue Louise Weiss à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 157 m<sup>2</sup> cadastrée BR n°117,
    - Les volumes 103,106,107 et 109 contenant un escalier et des espaces de circulation, ayant pour assiette les parcelles sises 55F et 55E boulevard Vincent Auriol à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrées BR n° 18, BO n° 111 et BO n° 112.
    - Les volumes 125 à 128 et 131 contenant des espaces de circulation ayant comme assiette les parcelles sises 20 à 22 rue Louise Weiss et 104 rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrées BO n° 57, BR n° 7 et BR n°116.

- Secteur Austerlitz - Partie rue Gisèle Freund (lot A9A1) :  
Le volume 5 de la rue Gisèle Freund (ex voie FW/13) ayant une surface de base de 555,20 m<sup>2</sup> et pour assiette foncière la parcelle située 53 avenue Pierre Mendès France à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrée AD numéros 46, 47 et 50.
- ✓ Lot T7B1 - Local commercial "Nosso"  
Par acte de vente en date du 9 juin 2021, la SEMAPA a cédé à la Société ALMI 75, le volume 46 du lot T7B1 contenant un local commercial d'une superficie de 110m<sup>2</sup> SDP, situé 22 promenade Claude Lévi-Strauss à Paris 13<sup>ème</sup>, ayant pour assiette foncière les parcelles cadastrées BS 58, BS 53, BS 55.
- ✓ Lot T7C – Gymnase  
Par acte de vente signé le 1<sup>er</sup> juillet 2021, la SEMAPA a cédé à la Ville de Paris le volume 2 contenant le gymnase, ayant pour assiette foncière les parcelles sises 76, 90 et 92 rue du Chevaleret, 149 avenue de France et 21 Promenade Claude Lévi-Strauss à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrées BS numéros 56 et 57 et BR 37 à 40.
- ✓ Lot M6B2 – Places de stationnement  
Dans le cadre d'un acte d'échange sans soulte signé le 6 juillet 2021, la SEMAPA a cédé à PARIS HABITAT OPH le volume 109, contenant deux places de stationnement au 1<sup>er</sup> sous-sol du bâtiment, ayant pour assiette la parcelle CD n° 88 sise 5 rue Albert Einstein à Paris 13<sup>ème</sup> (cf : A - Acquisitions – la SEMAPA a acquis le volume 108).
- ✓ Lot T8 - Local commercial "J'Aime Ton Goût"  
Par acte de vente en date du 30 juillet 2021, la SEMAPA a cédé à la SCI PLACE BASQUIAT, dans le lot T8, le volume 116, d'une superficie de 58 m<sup>2</sup> SDP, assis sur les parcelles cadastrées BS 48 et BS 51 situées 64 rue du Chevaleret et 1U Place Jean Michel Basquiat à Paris 13<sup>ème</sup>.
- ✓ Lot B1A3  
Par acte de vente du 9 septembre 2021, la SEMAPA a cédé à WOOD UP, les emprises suivantes :
  - Une parcelle de terrain située 27/S Quai d'Ivry à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrée BX 67,
  - Le volume 52 situé 1 à 37 bd du Général Jean Simon, 25-27 Quai d'Ivry, 40 à 48 rue Jean Baptiste Berlier, 15 passage Madeleine Pelletier à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré BX 76 à BX 101.
 Les charges foncières cédées se répartissent comme suit :
  - 7 610m<sup>2</sup> SDP logements,
  - 159 m<sup>2</sup> SDP de commerces,
  - 1 168m<sup>2</sup> SDP d'activité,
  - 32 emplacements de stationnement,
  - 3 emplacements pour motos
- ✓ Lot M6A2- Local commercial "Dans la Cuisine"  
Par acte de vente en date du 20 octobre 2021, la SEMAPA a cédé à la SCI 2LD, le volume 22 du lot M6A2, situé 46 avenue de France à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré CD 70 d'une superficie de 332m<sup>2</sup> SDP.
- ✓ Emprise de voirie – Partie de l'Avenue Pierre Mendès France  
Par acte de vente signé le 8 décembre 2021, la SEMAPA a cédé à la Ville de Paris le volume 204 contenant partie de l'avenue Pierre Mendès France à Paris 13<sup>ème</sup> ayant une surface de base de 2.269 m<sup>2</sup> et pour assiette foncière les parcelles sises 33Z, 34Z et 50Z avenue Pierre Mendès France cadastrées AD n° 12, AE n° 22 et AE n° 26.
- ✓ Lot M9A  
Par acte de vente en date du 30 décembre 2021, la SEMAPA a cédé à la SNC IP3M (Icade), le volume 8 du lot M9A, situé 77 avenue de France à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré CE 93 d'une superficie de 2 695 m<sup>2</sup>.  
Les charges foncières cédées se répartissent de la manière suivante :
  - 6 083 m<sup>2</sup> SDP logements,
  - 642 m<sup>2</sup> SDP de commerces,
  - 358 m<sup>2</sup> SDP d'activité,
  - 2 365 m<sup>2</sup> SDP de Cinaspic (Université de Chicago).

## 2 - ZAC PORTE DE VINCENNES

### ✓ Lot F

Par acte de vente du 29 juillet 2021, la SEMAPA a cédé à la RIVP, le volume 4 du lot F ayant une surface de base de 2 177 m<sup>2</sup> et pour assiette foncière la parcelle cadastrée AL n°14, située 2 S Rue Bernard Lecache à Paris 13<sup>ème</sup>.

Une école d'architecture intérieure et design (Ecole Bleue) sera réalisée dans cette emprise.

## 3 - ZAC PAUL BOURGET

### ✓ Lot 6

Par acte de vente du 29 novembre 2021, la SEMAPA a cédé à ELOGIE-SIEMP, un terrain d'une superficie de 859 m<sup>2</sup>, situé 7-9 rue Paul Bourget à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré DA 79, 81, 84 et 86.

Les charges foncières cédées, soit 2 261 m<sup>2</sup>, se répartissent comme suit :

- 2 205,80 m<sup>2</sup> SDP logements intermédiaires,
- 55,20 m<sup>2</sup> SDP de bureaux.

### ✓ Métro ligne 14

Par acte de vente du 4 juin 2021, la SEMAPA a cédé à la Société du Grand Paris, un volume en tréfonds ayant une surface de base de 204 m<sup>2</sup> et pour assiette foncière la parcelle cadastrée DA n°95, située 1Z rue Germaine Krull à Paris 13<sup>ème</sup>.

## 4 - OPERATION VINCENT AURIOL

### ✓ Ecole maternelle

Un acte complémentaire à la vente du 8 novembre 2019 entre la SEMAPA et la Ville de Paris a été signé le 23 décembre 2021, cet acte ayant pour objet de fixer le prix définitif de l'école maternelle située 96, rue Jeanne d'Arc à Paris 13<sup>ème</sup>.

## B.2 – PROMESSES DE VENTE SIGNEES EN 2021

### 1 - ZAC PARIS RIVE GAUCHE

#### ✓ Lot B1A5

Une promesse de vente a été signée le 2 mars 2021 pour la cession par la SEMAPA aux sociétés OMNIUM DE CONSTRUCTIONS DEVELOPPEMENTS LOCATIONS et LOTISSEMENTS ET CONSTRUCTIONS les biens suivants :

- Terrains cadastrés BX 75 et BZ 27, situés 1S et 2S Rue Jean-Baptiste Berlier à Paris 13<sup>ème</sup>,
- Volume à créer issu du volume 33 cadastré BX 76 à 89, situé 1 à 37 boulevard du Général Jean Simon, 25 à 27 Quai d'Ivry, 40 à 48 rue Jean Baptiste Berlier et 15 passage Madeleine Pelletier à Paris 13<sup>ème</sup>.

Le programme de construction d'un total de 5 808 m<sup>2</sup> SDP, se répartit comme suit :

- 4 399m<sup>2</sup> SDP logements familiaux privés,
- 1 367 m<sup>2</sup> SDP de commerces,
- Escalier public et 42 m<sup>2</sup> pour le local jardinier.

#### ✓ Lot M6B2 – 5 Places de stationnement "Intermarché"

Une promesse de vente a été signée le 13 avril 2021 entre la SEMAPA et la société L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES pour la cession des volumes 110 et 108 du lot M6B2 ayant pour assiette foncière la parcelle cadastrée CD n°88, située 5 rue Albert Einstein à Paris 13<sup>ème</sup>.

### 2 - ZAC PAUL BOURGET

- ✓ Avenant à la promesse de vente du lot 11  
Un avenant 10 à la promesse de vente du 23 mai 2018 a été signé le 23 décembre 2021 entre la Financière Pichet et la SEMAPA pour la cession d'un terrain d'une superficie de 1 816 m<sup>2</sup>, situé 6 square Rosny Aîné à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré DA 43, 62, 55p, 41p.  
Les droits à construire de 7 924 m<sup>2</sup> se répartissent comme suit :
  - Bureaux : 7 441 m<sup>2</sup>,
  - Commerces : 483 m<sup>2</sup>.

### 3 - ZAC PYTHON-DUVERNOIS

- ✓ Lot 8-9  
Un protocole de vente a été signé le 5 novembre 2021 entre la SEMAPA et la RIVP pour la cession d'un terrain d'une superficie de 2 083 m<sup>2</sup>, à détacher de l'emprise cadastrée DE 21 sise 51, rue Louis Lumière à Paris (20<sup>ème</sup> arrondissement), et des droits à construire de 7 767 m<sup>2</sup> SDP.  
  
Le programme de construction se répartit de la manière suivante :
  - Logements sociaux : 5 775 m<sup>2</sup>,
  - Logements Action Logement : 1 272 m<sup>2</sup>,
  - Commerces / activités : 720 m<sup>2</sup>.

## B. L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER FRANCILIEN EN 2021

La croissance du PIB en 2021 a atteint un niveau de 6,7% en France, dans un contexte marqué par les interventions publiques qui se prolongent dans les secteurs toujours impactés par la crise, et alimentent la dette qui dépasse 115% du PIB en fin d'année. L'INSEE et la Banque de France anticipent une croissance moyenne annuelle de 3,6% en 2022

La demande placée (locations ou ventes à l'occupant) en 2021 a retrouvé une vigueur inattendue sur la fin de l'année, malgré peu de grandes signatures selon Immostat et les principaux commercialisateurs (BNPP RE, JLL, Nexity, ...).

Au total, plus d'1,8 million de m<sup>2</sup> de bureaux auront été commercialisés en 2021 en Ile-de-France, un chiffre supérieur aux anticipations, avec un rebond de plus de 30 % sur un an. Cette embellie n'a pas suffi à absorber les livraisons de 2021 : seule la capitale affiche encore une vacance limitée. L'évolution des loyers reste donc très contrastée, avec un « prime » parisien soutenu.

Pour Paris, 791 600 m<sup>2</sup> ont été placés, soit un volume en hausse de +49% par rapport à 2020, mais ce rebond reste en deçà de la moyenne décennale parisienne (898 400 m<sup>2</sup>).

Le paysage immobilier de bureaux entame une phase de transformation avec le développement du télétravail, marqué par le contexte de la pandémie mondiale de covid-19. Les centres urbains bien desservis par les transports en commun devraient en bénéficier en priorité, soutenant le maintien, voire la hausse, des valeurs prime.

L'état des stocks est toutefois important. Depuis 2018, le volume des livraisons de bureaux n'a cessé de croître d'année en année, pour parvenir à un niveau record en 2021, proche du million de m<sup>2</sup> (962 100 m<sup>2</sup>). Paris a concentré près de 30% du poids de ces livraisons en 2021, L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France atteint la barre symbolique des 4 millions de m<sup>2</sup>. En hausse de +10% en un an, et de +49% par rapport à fin 2019, ce volume a atteint un record de 20 ans, dépassant légèrement celui de 2014.

Les taux de vacance (7,1% en moyenne en Ile-de-France) sont en conséquence orientés à la hausse, notamment à La Défense (13,6%), et sur tous les sous-secteurs du Croissant Ouest (12,7%), et de la Première Couronne (10,1%). A contrario, les tendances apparaissent plus contrastées dans la capitale, où l'effet haussier est compensé par la reprise de la demande placée.

L'Ile-de-France totalise un peu plus de 1,8 million de m<sup>2</sup> de bureaux relevant d'opérations dotées d'un permis de construire, mais dont le chantier n'est pas encore lancé ; il est probable que de nouveaux reports permettent un étalement des livraisons dans le temps. Les mises en chantier de bureaux ont en effet fortement ralenti en 2021 par rapport à 2020 et 2019, promoteurs et investisseurs attendant une confirmation de la reprise des transactions avant d'initier de nouvelles opérations en blanc.

### **Le marché de l'investissement en 2021**

En Ile-de-France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour l'année 2021 est de 14,7 milliards d'euros, en baisse de 25 % par rapport à 2020 et inférieur de 34 % à la moyenne des 5 dernières années.

Le prix moyen des bureaux achetés en Ile-de-France au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, tous types confondus, s'élève à 8 220 €/m<sup>2</sup> (droits inclus) ce qui représente une hausse de 1 % sur un an.

### **Evolution du marché résidentiel**

En 2021, le résidentiel apparaît comme la classe d'actifs très demandée. La crise sanitaire et les périodes de confinements sont venus renforcer la place centrale du logement dans la vie des populations.

Malgré une demande accrue des candidats à l'acquisition, l'offre reste contrainte, limitant l'expansion du marché. Cependant, compte tenu des besoins en logements parallèlement à l'appétit des investisseurs pour la classe d'actif, le potentiel de croissance du marché du logement est élevé.

## C. LES CONSULTATIONS EN 2021

### **Consultations pour la vente des charges foncières de logements privés**

A l'initiative de la Ville de Paris, la SEMAPA et les principaux opérateurs immobiliers engagés sur le territoire parisien ont signé le 22 juin 2015 une charte anti-spéculative qui a pour but de contribuer à maîtriser les prix des logements privés pour les Parisiens.

Cette charte anti-spéculative a été mise en œuvre pour la première fois dans le cadre de l'appel à projets innovants « Réinventer Paris », lancé par la Ville de Paris en janvier 2015.

Maintenant appliqué, sans complexité particulière à ce stade, pour les consultations de logements privés dont la SEMAPA est responsable, ce dispositif tient en trois points principaux :

- La fixation d'un prix de charge foncière par la Ville de Paris et l'aménageur. Ce prix prend en compte les contraintes techniques des lots et le marché du secteur. Il a été fixé, à Paris Rive-Gauche, pour les lots M9B1-M9B2, B1A3 et B1B2 à 3.650 € HT/m<sup>2</sup> SDP, à 3900 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour le lot M9A et 3800 € HT/m<sup>2</sup> pour le lot B1A5.
- L'engagement du Promoteur sur un prix de sortie moyen, accompagné d'une grille indiquant les prix de vente selon la typologie d'appartement et l'étage. Des pénalités sont prévues en cas de dépassement de ce prix de vente moyen et des prix de vente par catégorie.
- L'application aux propriétaires successifs de pénalités en cas de plus-value lors d'une vente dans les 5 ans.

Certaines opérations telles que les Immeubles de Grande Hauteur et les immeubles en structure-pont n'ont pas donné lieu à fixation de charge foncière en raison de leurs spécificités techniques. C'est le cas des programmes de la consultation « Inventer Bruneseau » (logements IGH) et du lot T6B (structure-pont). Les opérateurs concernés sont néanmoins engagés sur une grille de prix de vente des logements à respecter, avec une application identique de la Charte.

### **Consultations en cours en 2021 :**

#### ***Paris Rive-Gauche :***

Dans le secteur Tolbiac-Chevaleret, l'accident survenu sur le lot T5B et les délais d'audits et d'expertises qui s'en sont suivis ont conduit à différer les consultations, qui avaient été programmées en 2021 (T5A et T6A), dans l'attente d'une visibilité sur le nouveau calendrier de travaux.

Sur le secteur Austerlitz, le lot A8C a été attribué à l'AFM-Téléthon, qui a lancé fin 2021 un concours d'architecture.

### **Prévisions de consultations en 2022 :**

#### ***Paris Rive-Gauche :***

##### T5A

Ce lot se situe dans le quartier Tolbiac-Chevaleret, en bordure de la future place T4, entre l'avenue de France et la promenade Claude Lévi Strauss. Il porte sur une constructibilité de l'ordre de 4.500 m<sup>2</sup> SDP dédiée à des logements privés et des commerces et activités. De la même façon que pour les lots T5B, T6B et T6C, il devra être réalisé en « structure pont », au-dessus du volume ferroviaire. La consultation comportera donc un volet ferroviaire spécifique, et donnera lieu à des offres techniques suffisamment développées pour que la SNCF puisse en vérifier la faisabilité. Le lancement de la consultation reste conditionné par le redémarrage du chantier T5B.

#### T6A

Également situé dans le quartier Tolbiac-Chevaleret, ce lot porte sur environ 13.000m<sup>2</sup> de planchers dédiés à des logements privés et des commerces et activités. Ce programme sera également réalisé en « structure pont » selon les mêmes prescriptions techniques que T5A. Le lancement de la consultation reste conditionné par le redémarrage du chantier T5B.

#### M10

Cet îlot est situé sur la dalle de couverture des voies ferrées en cours de réalisation à l'extrémité de l'avenue de France côté boulevard des Maréchaux. Il comprend 4 immeubles de logements sociaux et en accession, avec des activités économiques en pied d'immeuble, qui représentent une constructibilité globale de l'ordre de 23.000m<sup>2</sup> SDP. Une première consultation pourrait être lancée en 2022

### **ZAC porte de Vincennes :**

#### Lots G1 et H1

La consultation pour la commercialisation de ces deux lots d'activités économiques de 5000m<sup>2</sup> chacun, initialement envisagée fin 2019, a été reportée en raison des nouvelles études à mener pour l'aménagement du rond-point de la Porte de Vincennes.

Cette consultation pourra à présent être lancée en 2022 au regard de l'avancement des études.

#### Lot B :

La consultation pour la commercialisation de ce lot de bureaux d'environ 14.000m<sup>2</sup> initialement envisagée pour la fin 2020 est mise en attente de la stabilisation d'un nouveau plan masse du secteur Cristiano Garcia.

### **ZAC Python Duvernois :**

La consultation pour le lot 6A/7 d'activités économiques d'environ 18 500 m<sup>2</sup> SDP sera lancée début 2022 dans le cadre de l'Appel à Projets Urbains Innovants *Inventons la Métropole du Grand Paris 3* mené par la Métropole du Grand Paris.

Le lot 5 d'activités économiques d'environ 15.000 m<sup>2</sup> pourra également être lancé fin 2022.

## D. LES COMMERCE ET SERVICES EN 2021

Malgré à nouveau le contexte particulier de la crise sanitaire, la SEMAPA a joué un rôle actif en 2021 pour le développement des commerces et services programmés dans la ZAC Paris Rive Gauche afin de favoriser leur ouverture au public en parallèle aux autres équipements, et pour offrir la meilleure diversité possible aux habitants et usagers.

Plusieurs agréments ont été donnés par la SEMAPA en 2021 :

### *Quartier Tolbiac :*

- Lot T8 : installation d'un glacier, salon de thé et petite épicerie italienne sous l'enseigne « AMORINO » situé 115 avenue de France à Paris 13<sup>ième</sup> à la place de l'opticien NLS Optic.
- Alvéoles du MINEFI : la SEMAPA a donné en 2021 son agrément pour les enseignes MY GINGER (Yoga), BUBBLE BD (librairie), INSTITUT NATIONAL DU CYCLE ET DU MOTOCYCLE (atelier de réparation et de formation sur le vélo) et VEJA (chaussures)

### *Quartier Massena :*

- Lot M9B3B4 – Paris Habitat OPH : implantation d'une activité de restauration, épicerie coopérative de fruits et légumes et Yoga le week-end, sous l'enseigne « A WORLD KITCHEN » située 2 rue Jeanne Chauvin à Paris 13<sup>ième</sup> d'une surface de 205 m<sup>2</sup>.
- Lot M9B3B4 – Paris Habitat OPH : implantation d'une activité de marché de produits frais, traiteur et restauration sous l'enseigne « L'AMOUR MANGER » située 61/63 avenue de France à Paris 13<sup>ième</sup> d'une surface de 288 m<sup>2</sup>.
- Lot M6A2 implantation d'une activité de restauration, traiteur japonais bio sous l'enseigne « OKINAWA SUMO SUSHI BIO » située 54 avenue de France à Paris 13<sup>ième</sup> pour une surface de 332 m<sup>2</sup>.
- Lot M3H1 implantation d'une salle de boxe sous l'enseigne « OSFOSE » située 30 rue Hélène Brion à Paris 13<sup>ième</sup> d'une surface de 79 m<sup>2</sup>.

### *Quartier Bruneseau :*

Pm : dans le lot B1A4, les locaux situés au niveau de l'allée Paris Ivry ont été mis à disposition de Plateau Urbain dans le cadre de la démarche de préfiguration du projet Bruneseau Seine. En 2021 se sont ainsi installées diverses activités liées à la production, la création, et à l'ESS. De même, dans le lot B1B1B3, les locaux situés au niveau de l'allée Paris Ivry et de la rue Jean Baptiste Berlier ont également été mis à disposition de Plateau Urbain (activités ludiques et sportives, ateliers galeries, artisanat, commerces solidaires, spectacles itinérants et espaces de travail).

### Les cessions :

#### *Quartier Masséna :*

- M1B2 – Local de diététique – SCI ANJELS – situé 5 rue Primo Levi à Paris 13<sup>ième</sup>.
- M6A3 – Boulangerie Honorine – SCI ADF IMMO - située 50/52 avenue de France à Paris 13<sup>ième</sup>.
- M6A2 – Restauration japonais bio « OKINAWA SUMO SUSHI BIO » - SCI 2 LD – situé 54 avenue de France à Paris 13<sup>ième</sup>.
- M9E – Local d'activité de soins de suite et réadaptation (SSR) en hospitalisation de jour – SCI CLINPA – situé 16/20 rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ième</sup>.
- M6B2 – Supermarché alimentaire IMMO MOUSQUETAIRES – situé Place Farhat Hached à Paris 13<sup>ième</sup>. L'ouverture a eu lieu à l'automne 2021.

#### *Quartier Tolbiac :*

- T7B1 – Restauration bistronomique sous l'enseigne « NOSSO » - SCI ALMI 75 - situé 22 Promenade Levi Strauss à Paris 13<sup>ième</sup>. L'ouverture a eu lieu au printemps 2021.
- T8 – Epicerie J'aime Ton Goût – SAS JMTG – située 68 rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ième</sup>.

## E. LE DEVELOPPEMENT DURABLE

### **I – Système de Management Environnemental (norme ISO 14001) :**

La SEMAPA a mis en place un Système de Management Environnemental (SME) qui permet de prendre en compte tous les aspects du développement durable dans ses opérations et de maîtriser ainsi ses impacts sur l'environnement. Ce système est directement placé sous la responsabilité de la Directrice Générale qui conduit et coordonne, avec des « responsables environnementaux », la politique environnementale de la société.

Son champ d'application porte sur tout le périmètre des opérations dont la SEMAPA a la charge (volet aménagement et maîtrise d'ouvrage de bâtiments) et ses objectifs sont notamment définis en lien avec ceux de la Ville de Paris et issus d'une analyse d'enjeux effectuée à l'échelle de la société et est adaptée à chaque opération d'aménagement selon leurs enjeux propres. Ce Système de Management Environnemental est piloté par une équipe SME sous la responsabilité de la Directrice Générale et est portée par l'ensemble des collaborateurs de la société.

La force de ce système repose d'une part sur une animation par des collaborateurs issus de différentes directions (directions opérationnelles et support) impliqués au quotidien dans la vie des opérations, sous le pilotage direct de la directrice générale de la SEMAPA permettant un relais décisionnel fort et d'autre part sur l'implication continue de tous les collaborateurs dans l'élaboration des procédures, des objectifs ainsi que dans le suivi et le reporting quotidien de leur mise en œuvre.

L'intérêt de cette organisation est d'assurer une opérationnalité forte du système, construit au plus près des réalités des opérations et des processus réels de pilotage de ces dernières.

Ainsi, la SEMAPA communique sur ses ambitions environnementales et soutient les volontés politiques de la Ville de Paris sur l'ensemble de ses engagements et de ses ambitions environnementales. Une gouvernance spécialisée sur les enjeux et objectifs environnementaux garantit donc une veille sur les évolutions à venir, des échanges privilégiés avec les partenaires de la SEMAPA, et l'intégration pérenne du développement durable dans toutes les opérations de la SEMAPA.

La certification de son Système de Management environnemental est renouvelée tous les 3 ans. Le dernier audit de renouvellement a eu lieu les 18, 19 et 20 octobre 2021. Il a permis de confirmer la certification de la SEMAPA selon les exigences de la norme Iso14001 - 2015.

Cet audit, réalisé par Bureau Veritas, n'a relevé aucune non-conformité ou écart, preuve de la maturité du système et de l'implication de l'ensemble des collaborateurs et partenaires dans la conduite de ce système et donnant confiance dans l'atteinte d'un niveau élevé de performances environnementales reconnu dans l'ensemble des opérations portées. Ainsi plusieurs points forts sont à noter parmi lesquels :

- Une déclinaison des exigences applicables au sein des projets et leur suivi,
- Le processus de traitement des plaintes de riverain qui permet une réponse complète et pertinente,
- Un panel de dispositifs de communication externe,
- La mise en place d'un tableau de Suivi de l'AMO Qualité Environnementale de la ZAC PYTHON DUVERNOIS.

La gestion du Système de Management Environnemental (SME) est directement placée sous la responsabilité de la Directrice Générale qui conduit et coordonne, avec des « responsables environnementaux », la politique environnementale de la société.

Une pratique efficace dans le domaine de la protection de l'environnement nécessite qu'elle soit partagée par le plus grand nombre. C'est pourquoi l'ensemble des collaborateurs de la SEMAPA est désormais associé, selon son métier, à l'analyse des territoires, à la définition des aspects environnementaux significatifs, au choix des objectifs, cibles et indicateurs et en assure leur suivi. Tous les partenaires (constructeurs, architectes, BET, partenaires institutionnels, ...) sont également

appelés à s'inscrire de manière ambitieuse dans les objectifs de la politique environnementale de la SEMAPA. Un outil opérationnel, appelé « matrice de suivi environnemental », vient faciliter le suivi des projets et permet d'avoir une vision globale sur la performance des territoires aménagés par la SEMAPA. Cette matrice recense, pour chaque opération, qu'il s'agisse des espaces publics ou des bâtiments, les objectifs environnementaux généraux et dédiés, leur suivi annuel, l'ensemble des textes réglementaires applicables et leur contrôle, ainsi que des fiches d'indicateurs très complètes pour chaque lot, chaque espace public et chaque opération de démolition. Ce document, alimenté au fil de l'eau par les opérationnels, permet ainsi de contrôler efficacement que les objectifs fixés sont atteints et de communiquer facilement toutes les informations relatives aux performances environnementales des opérations aux parties intéressées (notamment la Ville de Paris). Cette matrice permet également d'assurer la conformité des opérations à la réglementation environnementale qui fait l'objet d'une veille juridique continue et attentive et d'un travail d'analyse d'applicabilité de tous les textes au fil de leur promulgation.

Des conventions avec les principaux organismes certificateurs permettent également de garantir le contrôle et le respect de la majeure partie des exigences environnementales par les constructeurs amenés à intervenir dans nos opérations.

Au titre de l'année 2021, les territoires « Masséna », « Austerlitz », « l'opération 90, boulevard Vincent Auriol » et « la ZAC Paul Bourget » ont fait l'objet d'un « Reporting environnemental » en comité de direction. Cette procédure est un véritable outil de Management de projet, permettant non seulement un bilan, mais aussi une vision prospective des engagements de la SEMAPA en matière de performances environnementales sur ses territoires ainsi que la définition d'objectifs à atteindre. Ils ont permis notamment pour les 3 derniers territoires dont la concession d'aménagement a été signée fin 2019, de valider les grandes orientations environnementales qui seront poursuivies pour ces opérations.

Depuis 2020, la SEMAPA effectue un reporting annuel des performances environnementales de ses opérations auprès de la Ville de Paris, dans un format harmonisé et concerté avec l'ensemble des aménageurs parisiens.

Ce reporting s'effectue selon deux moyens principaux :

- la transmission d'indicateurs sélectionnés en concertation avec les services par le biais de matrices permettant à la Ville de Paris d'avoir un suivi précis et quantifié de la performance environnementale des opérations
- la rédaction de fiches rédigées et illustrées dites "annexes environnementales" présentées au Conseil de Paris dans le cadre des CRACL. Ce document fait suite à un vœu formulé par le Conseil et inscrit dans les objectifs du Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris en 2018.

Tous ces objectifs s'appuient évidemment sur ceux fixés par la Ville de Paris au travers de ses différentes orientations retranscrites dans ses documents cadres comme le Plan Climat-Air-Energie Territorial, le Plan Biodiversité, le Plan Pluie ou encore le Plan Economie circulaire.

La SEMAPA est également signataire de nombreuses chartes confirmant son fort engagement en matière d'exemplarité environnementale. La dernière en date, signée en 2021 intitulée « Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien », vise à favoriser le développement de projets d'urbanisme temporaire et de préfiguration urbaine sur ses territoires.

Il est ainsi possible pour la Ville de Paris de connaître et d'évaluer les ambitions et les performances des territoires de la SEMAPA, dans un domaine prioritaire pour la collectivité.

## **II – Lutte contre les effets du changement climatique et stratégie bas-carbone :**

### ***1 - Démarche bas-carbone et économie circulaire :***

Afin de s'inscrire dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour lequel l'ensemble du territoire parisien est engagé via notamment le Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris voté en 2018, la SEMAPA porte une ambition d'amélioration du bilan carbone et d'économie de matière dans ses opérations. La SEMAPA impose désormais le recours systématique aux outils d'Analyse du Cycle de Vie d'un bâtiment (via l'obtention obligatoire du label E+C- notamment), visant à guider les choix de matériaux et de mise en œuvre selon leur impact à long terme sur

l'environnement. Dans cette optique, le recours à des matériaux biosourcés, issus de filières locales, et à des matériaux de réemploi est privilégié dès lors qu'ils sont adaptés et pertinents. Par ailleurs, la SEMAPA a généralisé, lorsque le contexte s'y prête, la réalisation de diagnostics ressources pour les démolitions qu'elle conduit en maîtrise d'ouvrage propre.

La SEMAPA a poursuivi son engagement en 2021 en faveur de la construction bas-carbone et du recours aux matériaux biosourcés et renouvelables et notamment :

- Dans Paris Rive-Gauche, en poursuivant l'accompagnement des lots inscrits à l'expérimentation « Immeubles à vivre bois » B1-B4 et B1-A3 en lien avec les associations Adivbois et Fibois. Cette expérience a mis en lumière des difficultés dans la pratique réglementaire (principalement liée à la sécurité incendie) qui ont conduit à des modifications des projets. En 2021, le chantier du lot B1A3 a pu toutefois démarrer alors que le lot B1B4 a pour sa part du faire l'objet d'un dépôt de PCM afin notamment d'apporter des modifications demandées suite au resserrement de l'approche sur la sécurité incendie des immeubles bois par les autorités instructrices.
- Au sein de l'opération 90 boulevard Vincent Auriol, avec la livraison des derniers lots de logements : C1 intégrant des éléments bois en menuiseries et façades, et C2 en structure bois, tous les deux ayant reçu le « label biosourcé ». Ces livraisons complètent le lot B2 livré en 2020 intégrant des complexes de façades en bois et l'école maternelle, construite principalement en bois et en paille, en nourrissant de manière continue un REX sur ces sujets permettant la surveillance de cette thématique novatrice.
- Au travers de nombreux autres projets en structure bois (lots B1-B2, M9A, M9B1B2, T5B, T6B) pour Paris Rive-Gauche, lot 6 pour Paul Bourget) qui confirment l'engagement sur ces thématiques.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission de maître d'ouvrage de l'aménagement intérieur des alvéoles Watt (vides infrastructuraux sous la rue Alice Domon & Léonie Duquet) à destination des Arts circassiens, confiée par la Ville de Paris, la SEMAPA a souhaité inscrire le projet dans une démarche d'économie circulaire poussée. Le chantier a été retardé par un incident majeur (incendie) et relancé en 2021 après les expertises nécessaires, mais sans porter atteinte à l'ambition du projet sur ce sujet. Le travail mené par la SEMAPA et le groupement de maîtrise d'œuvre retenu (CityMix/Projex/Asteo) a eu pour objet l'identification, parmi les opérations de restructuration/démolition de la Ville de Paris ou de la SEMAPA, d'éléments réutilisables ou transformables pouvant être intégrés dans le projet. Ainsi, il a été possible de récupérer non seulement du mobilier d'ameublement et des sanitaires (bar, bancs, lavabos, casiers, luminaires) mais également un escalier métallique de 2 étages avec son système structurel, un bardage métallique pour le parement intérieur et des panneaux de bois. Dans le cadre des réponses à l'appel d'offres, les entreprises ont été enjointes à proposer d'autres sources de réemploi. Ainsi, à titre d'exemple, l'électricien a proposé de mettre en place des luminaires dont il disposait en stock.

Cette opération permettra, au-delà du sinistre, de pouvoir effectuer in-fine un REX (retour d'expérience) afin d'évaluer les avantages / inconvénients / difficultés de l'intégration d'une telle démarche.

Poursuivant le travail initié sur la ZAC Bercy-Charenton, qui a démarré en 2019 une mission d'AMO sur l'économie circulaire, la ZAC Python-Duvernois a également conduit une mission stratégique de gestion des déchets et d'économie circulaire visant à maximiser le réemploi interne à l'opération mais aussi vers d'autres chantiers concomitants, afin de limiter les flux de matériaux et de diminuer la production de déchets non valorisés. Cette mission a été confiée en 2021 à un groupement composé de Cycle Up/Hesus/CSTB/ Sisco /Dvt Up/Merci Raymond. Des diagnostics poussés de l'ensemble des ressources issus des futurs ouvrages à démolir de la ZAC ont été réalisés en 2021 en groupement de commande avec la RIVP, ainsi qu'un diagnostic des besoins des futurs constructions et un diagnostic élargi à l'échelle territoriale afin de proposer une stratégie de fléchage des ressources qui sera consolidée en 2022. Ce type de mission est voué à être systématisé dans chacune des nouvelles opérations.

En parallèle, une réflexion sur la réalisation de bilans « carbone » des opérations a été entamée et sera poursuivie début 2022 avec l'ensemble des partenaires de la ville de Paris afin de stabiliser une méthode commune à l'échelle parisienne.

Enfin, la SEMAPA impose à tous les constructeurs de mettre en place des mesures de valorisation et d'élimination des déchets sur leurs chantiers par le biais notamment de chartes de chantier à faible impact et par l'élaboration obligatoire d'un Schéma d'Organisation, de Gestion et d'Élimination des Déchets (SOGED) permettant la traçabilité du processus.

En interne, la généralisation du recyclage des déchets via le système de collecte de la Ville de Paris a été mis en place, en complément de campagnes spécifiques qui demeurent : le recyclage des cartouches d'encre est effectué par les sociétés CONIBI et HP, le papier usagé est ponctuellement valorisé lors des campagnes d'archivage, via une collecte spécifique effectuée par la Corbeille Bleue, filiale de Paprec Group, spécialisée dans la réponse aux besoins de recyclage du secteur tertiaire. Un composteur a également été installé sur la terrasse du 8ème étage pour la valorisation in situ des déchets fermentescibles en compost à usage direct pour l'entretien des végétaux installés sur cette même terrasse.

La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre passe également par la réduction du bilan carbone lié aux déplacements. La SEMAPA s'inscrit pleinement dans la continuité de l'action de la Ville de Paris, retranscrite notamment dans le Plan Climat Air Energie Territorial de Paris en développant les axes principaux suivants dans l'ensemble de ses opérations, afin d'accompagner l'évolution des usages en matière de mobilité :

- Diminution de la place de la voiture individuelle dans l'espace public à la faveur des mobilités douces et actives ainsi que de la végétalisation, en mettant en œuvre des espaces publics confortables et sécurisés pour les piétons et les cycles ;
- Développement de l'offre des nouvelles mobilités et du partage des véhicules en réservant des espaces de stationnement et des stations dédiés ;
- Développement des transports en commun en réservant les espaces nécessaires au sein des opérations ;
- En complément du volet carbone, la SEMAPA s'engage également à l'amélioration de l'accessibilité de l'ensemble des espaces et bâtiments par tous les publics.

Dans le cadre du fonctionnement interne, la SEMAPA n'enregistre plus de consommation de carburant. L'entreprise incite ses employés à l'utilisation du vélo, du covoiturage ou des transports en commun et a mis en place le forfait « mobilités durables » (remboursement à hauteur de 400 € par an pour chaque salarié). Des vélos sont également mis à disposition des salariés.

## **2 - Consommations énergétiques et recours aux énergies renouvelables :**

Dans le cadre de ses opérations, la SEMAPA met en application le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la Ville de Paris, dont la dernière version a été votée en 2018. Ce dernier comprend notamment un renforcement de l'exigence réglementaire en termes de consommation des bâtiments et impose le recours aux énergies renouvelables par le biais de dispositifs mis en œuvre directement sur les bâtiments, ou par le raccordement au réseau CPCU qui propose déjà plus de 50% de son énergie issue de sources renouvelables (pourcentage en constante augmentation).

Dans le cadre de la charte Paris-Action-Climat dont la SEMAPA est signataire, la SEMAPA impose désormais à tous les constructeurs intervenant sur ses opérations l'obtention du label E+C-, préfigurant la prochaine réglementation thermique, avec un niveau minimal de performance énergétique ambitieux : Energie 3 (sur 4 niveaux possibles).

Par ailleurs, en 2021, dans le cadre des études de la ZAC Python-Duvernois, la SEMAPA a confié à un prestataire (Geother) une étude de faisabilité de mise en œuvre d'une boucle d'eau tempérée sur énergie géothermique à l'échelle du quartier. Ces études vont être complétées par des essais de pompages afin de mesurer la capacité de la nappe début 2022, nécessaires à la conclusion sur la faisabilité de ce principe.

Dans les locaux de la société, la consommation d'électricité se limite à la seule consommation courante. Afin d'améliorer l'efficacité énergétique, des luminaires à LED et à détection de luminosité et de présence sont progressivement installés dans les bureaux en remplacement des éclairages néons.

### **3 – Résilience, Confort, Qualité de vie et santé, adaptation aux conséquences du changement climatique, et protection de la biodiversité :**

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA met en œuvre et encourage des solutions visant à atténuer les effets négatifs du changement climatique pour les usagers et les habitants tels que notamment :

- Les îlots de chaleur, par la réalisation d'espaces verts privés et publics qui permettent un rafraîchissement nocturne naturel.

Sur cette thématique, la SEMAPA a confié en 2021 dans le cadre de la ZAC Python-Duvernois une étude pilote de mesure et simulation de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Cette mission, doit permettre d'objectiver par des simulations physiques, une approche sensible auprès des habitants sur leur ressenti, et par des outils de simulation, ce phénomène d'effet de chaleur dans le quartier, et de proposer des mesures concrètes pour les atténuer dans le futur quartier.

- La surconsommation énergétique pour se chauffer et se rafraîchir, par une conception bioclimatique des bâtiments et l'intégration d'équipements performants,
- Une biodiversité en déclin, par le choix d'une palette végétale locale et rustique,
- Les inondations dues aux fortes pluies, la saturation des réseaux et les éventuelles pollutions qu'elles engendrent, par la mise en œuvre de surfaces perméables, végétalisées permettant l'infiltration diffuse et/ou l'évapotranspiration et de systèmes de récupération.

La préservation et le renforcement de la biodiversité sont devenus des composantes essentielles et structurantes dans les process de création de la ville de demain. Face aux problématiques contemporaines, telles que le dérèglement climatique, l'extinction de certaines espèces faunistiques et floristiques ou encore l'artificialisation des espaces, il devient nécessaire de réintroduire et de valoriser la nature en ville pour participer à la résilience urbaine et à l'adaptation au changement climatique. Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA veille à ce que la conception des espaces publics et privés intègre pleinement ces enjeux afin de concilier aménagement de la ville et biodiversité. Elle participe à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain en réalisant des espaces verts publics de qualité et en prescrivant aux constructeurs la végétalisation du bâti et des espaces libres, tout en veillant à la proportion d'espèces régionales afin de favoriser la restauration, la diversification et la création de milieux à caractère naturel favorables à l'accueil d'espèces animales et d'assurer une continuité de la trame verte.

Le suivi des performances relatives à la biodiversité se fait notamment par le biais de fiches de suivi environnemental complétées à chaque phase des projets, du concours à la réalisation. Depuis 2014, la création de toiture végétalisées s'élève à environ 20.000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble des constructions livrées au sein des opérations de la SEMAPA dont environ 2500 m<sup>2</sup> en 2021.

A titre d'exemple, un inventaire écologique sur le secteur Bruneseau a été réalisé et a ainsi abouti à la rédaction d'une charte en faveur de la biodiversité, qui développe des préconisations concrètes et ciblées, concernant la végétalisation des espaces libres comme du bâti, selon des principes de recours aux essences indigènes, ou encore la mise en place d'abris ciblés pour la faune locale. Cette charte est rendue applicable et opposable à tous les constructeurs amenés à intervenir sur les territoires concernés.

Concernant la ZAC de la Porte de Vincennes, l'intégration du végétal en ville est l'un des objectifs fondamentaux du projet. Cela prend tout son sens dans ce secteur aujourd'hui caractérisé par un maillage routier dense, peu qualifiant et très minéral mais profitant néanmoins de la proximité d'un « réservoir » de biodiversité, le Bois de Vincennes, ainsi que d'un réseau intéressant de « relais écologiques », représentés par les talus du boulevard périphérique.

Sur l'opération 90, Bd Vincent Auriol, des ateliers menés en 2017 réunissant l'ensemble des concepteurs et le conseil de quartier, ont conduit à prévoir des abris pour la faune au sein des immeubles de logement. L'opération, livrée en totalité en 2021, a mis en œuvre ces préconisations et a ainsi permis la pleine intégration de ces dispositifs dans tous les lots et espaces paysagers.

La SEMAPA encourage par ailleurs la labellisation des bâtiments vertueux en termes de prise en compte de la biodiversité. L'opération A7A8 s'est notamment engagée dans une labellisation Biodiversity.

En 2021, une étude a par ailleurs été lancée sur la ZAC Python-Duvernois afin de proposer une nouvelle méthode pour mieux prendre en compte le rôle éco-systémique de l'arbre en ville. Cette étude, suivant le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser), conduite en lien avec les services de la Ville de Paris, se décompose en 3 volets :

- Un volet d'inventaire et de caractérisation écologique de chaque sujet, sur la base d'un barème valorisant la contribution de l'arbre pour la biodiversité et sur l'atténuation des risques climatiques
- Une étude d'optimisation du bilan des arbres, au regard de la contribution des arbres mais en tenant compte des marges possibles d'adaptation du projet urbain. Cette phase a permis d'identifier des leviers d'optimisation qu'il s'agira de surveiller dans le développement du projet.

Ces deux premières phases ont été menées en 2021 par l'architecte-coordonnateur ZCCS/OKRA avec l'appui de l'écologue de l'AMO DD Ecosphère. Les résultats ont été présentés en revue arbres en novembre 2021.

- Un dernier volet proposant une stratégie de compensation à court à long termes des arbres abattus sur le plan écologique va être menée début 2022 pour finaliser cette approche.

Les enjeux de santé des usagers et habitants sont également à intégrer dans la fabrique de la ville. C'est pourquoi, il est nécessaire d'activer tous les leviers disponibles pour améliorer à court et à long termes le confort et la qualité des espaces urbains en intégrant la notion de santé environnementale à chaque étape de la conception des projets d'aménagement. Les interactions entre santé et environnement sont déterminantes et la ville moderne doit permettre à chacun d'accéder à des espaces de tranquillité, tout en travaillant à la réduction de l'exposition aux nuisances, aux pollutions et aux risques.

Lors des études préalables à la réalisation des opérations, la SEMAPA conduit des diagnostics de l'état environnemental du site : études de pollution des sols et de l'air, études acoustiques, diagnostics amiante ou encore plomb, voire des études dites « Études Quantitatives des Risques Sanitaires » (EQRS) lorsque cela est nécessaire afin de confirmer la compatibilité des programmes projetés avec la qualité des terrains et de l'environnement. Ces études, prenant en compte l'exposition des populations sur le long terme, permettent de garantir un principe de précaution et de protection maximal de la santé des usagers et futurs habitants.

La SEMAPA s'inscrit également pleinement dans les orientations de la Ville de Paris notamment retranscrites dans les Plans Vélo et Paris Santé Environnement ainsi que dans la stratégie « Paris piéton ». Elle réalise ainsi des espaces publics favorisant les mobilités douces et la diversité d'usages de la rue, des espaces verts et des îlots de fraîcheur participant à la lutte contre le dérèglement climatique ainsi que des dispositifs réduisant l'exposition aux nuisances acoustiques.

La démarche de développement durable de la ZAC de la Porte de Vincennes vise à cet effet tout d'abord à l'amélioration du cadre de vie et notamment à la maîtrise des nuisances (bruit, pollution de l'air, etc.) dues à la présence du boulevard périphérique. En 2017, une première étude acoustique avait été menée sur la ZAC de la Porte de Vincennes par le bureau d'études GAMBA avec l'objectif de limiter les nuisances du boulevard périphérique sur les espaces avoisinants. Une nouvelle étude acoustique a été menée en 2020 afin de s'assurer que l'intégration d'un dispositif acoustique dans le cadre du réaménagement du secteur Carnot Est, permettrait bien de réduire les nuisances sonores émanant du boulevard périphérique dans l'hypothèse d'une démolition d'un bâtiment à R+2 situé le long de cette artère. La réalisation en 2020 d'un talus inversé planté dans le square Delaporte a permis non seulement de réduire les nuisances acoustiques dans le square mais de diminuer également l'exposition au bruit des logements attenants.

Par ailleurs, en matière de résilience urbaine, la Ville de Paris souhaite faire de la ZAC Bercy Charenton, un quartier démonstrateur. A ce titre, la SEMAPA a confié à l'AMO Développement Durable une mission spécifique « résilience ». Un état des lieux du projet a été réalisé et cette étude se nourrira de l'ensemble des études réalisées sur le périmètre (stratégie énergétique, bruit, pollution, circulation, ...) afin de bâtir une stratégie de Résilience à l'échelle de l'opération.

La mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) conduit également à cet enjeu majeur, par la mise en place de dispositifs visant à contenir ou réduire les nuisances en cas de

crue. C'est le cas en particulier du secteur Bruneseau, qui garantit dans son projet urbain des accès à tous les logements par un niveau haut, au-delà des plus hauts niveaux connus des crues de la Seine.

Enfin, les premières études de conception menées en 2021 sur la ZAC Python-Duvernois (espaces publics de voirie, parc et lots 8-9) ont intégré les enjeux liés notamment à la qualité de l'air, au confort acoustique et au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), sur la base de prescriptions issues de la stratégie environnementale établie par l'AMO DD qui intègrent l'ensemble de ces thématiques de manière systématique.

En 2021, une étude de dimensionnement de la protection acoustique du quartier a été lancée sur la même opération. Cette mission, confiée à GAMBA, doit permettre de dimensionner le plus justement possible les dispositifs de protection, afin de garantir un niveau de confort acoustique sain pour les habitants du quartier, tout en recherchant une économie de moyens et de matière, et en intégrant une projection d'apaisement du boulevard périphérique.

La ZAC Python-Duvernois est la première opération d'aménagement parisienne à avoir fait l'objet d'une Étude d'Impact Santé visant à faire de la santé et du confort des habitants un enjeu clé de l'amélioration d'un quartier où vit aujourd'hui une population très fragile et fortement exposée aux nuisances du boulevard périphérique. Cette attention particulière sera également portée sur la ZAC Bédier-Oudiné, qui partage les mêmes caractéristiques et pour laquelle une approche similaire a été initiée en 2021 en lien avec les services de la Ville de Paris.

## F. LES INTERVENTIONS ARTISTIQUES

La SEMAPA poursuit une démarche permettant d'intégrer des interventions artistiques dans les bâtiments, et ce dès la phase de conception. Les cahiers des charges des consultations incluent en effet explicitement la nécessité de proposer, en phase de candidature, des équipes et des intentions en termes d'actions artistiques.

L'objectif est que cette intervention, visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre l'art et l'architecture.

### Programmes de constructions :

Dans le cadre de cette démarche, la dernière intervention artistique mise en place (2021), se situe dans le lot T7A1, où les plasticiens Berger & Berger ont conçu une sorte de « Kaléidoscope » urbain.

Par ailleurs, plusieurs programmes, dont les chantiers sont en cours, comportent des interventions artistiques :

- M9B1-B2 (logements privés) : Le collectif 1024 propose d'insérer une sculpture lumineuse, sorte de « plante digitale grimpante » appelée « Fibre », dans la faille de la rue Jacques Lacan et son prolongement au droit des passerelles. D'autre part, Malte Martin, architecte graphiste, investira les espaces communs par des fresques graphiques à message relayant les principes du « Nudge ».
- T5B (hôtel et auberge de jeunesse) : trois artistes pour trois lieux. Laurent Grasso propose une illumination de l'enveloppe extérieure des bâtiments et de la signalétique ; Claude Levêque et Miguel Chevalier prévoient une mise en lumière de la sous-face du jardin suspendu et des projections événementielles sur la toiture de Station F ; Kengo Kuma et Pia studiovisual envisagent une intervention sur le cœur d'îlot associant sons, lumières et matériaux naturels.
- B1B2 (logements privés) : intervention lumineuse en façade proposée par Yann Kersalé – SNAIK.

Pour mémoire, les autres projets en cours de développement dans la ZAC Paris Rive-Gauche sont les suivants :

- T10 (logement sociaux, étudiants, et intermédiaires) : intervention de Georges Rousse constituant une anamorphose, située dans le jardin et visible depuis l'espace public.
- B1A3 (logements privés) : intervention en plafond du 8ème étage de l'immeuble, espace collectif en double hauteur (Artiste à désigner).
- B1B4 (logements étudiants) : mise en valeur artistique du hall (Artiste à désigner).
- T6B (logements privés) : Installations lumineuses programmables conçues par le collectif 1024, sous forme de barres de LED, qui accompagnent les déplacements dans la faille et en cœur d'îlot en faisant varier l'intensité et le rythme selon divers paramètres.
- M9A (logements privés et Université de Chicago) le projet remis en phase concours prévoyait une installation de l'artiste américaine Janet Echelman, faite de fils colorés et tissés formant une maille recouvrant une partie du bâtiment. Lors du développement de l'étude, cette installation s'est avérée trop complexe à mettre en œuvre et à entretenir et a été abandonnée. Une réflexion sur une nouvelle intervention est engagée.
- B1A5 (logements et Commerces/activités) : les architectes et l'artiste Simon Boudvin réfléchissent à une intervention mettant en scène une roche brute faisant écho au matériau principal de l'immeuble en pierre naturelle, associée à du mobilier (chaises dessinées et éditées pour cette occasion), et à un travail photographique destiné au hall d'entrée.

### Espaces publics autour de la halle Freyssinet :

Une œuvre du sculpteur Urs Fischer a été implantée à proximité de l'entrée principale de la halle, selon une proposition de la SDECN (société propriétaire de Station F), à un emplacement qui a été réservé lors de la réalisation des espaces publics, et qui fait l'objet d'une convention d'occupation du domaine public. L'œuvre, « l'Arc », a été inaugurée le 15 février 2022.

### Occupation temporaire des volumes ferroviaires :

#### M5B3 : local SCOPE

Les volumes du local SCOPE ont été rendus à la SNCF le 24 mars 2021 pour qu'elle puisse y réaliser des travaux. A cette date s'est achevée la dernière installation créée pour ce lieu :

#### **- Julia Borderie – « La salle des collègues »**

L'installation est conçue comme une « ombre portée de la table de réunion » de la salle du collège du Haut Conseil de l'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (Hcéres) située quelques étages au-dessus de l'espace Scope. Cette « ombre » est matérialisée par une nappe de sphères argentées suspendue couvrant l'ensemble de la surface.

## G. L'URBANISME TRANSITOIRE

La SEMAPA s'est engagée en faveur de la mise en œuvre d'actions d'urbanisme temporaire, déjà signataire de la « Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien » mise en œuvre par la Ville de Paris, elle a confirmé son engagement en signant le 24 juin 2021 la charte pour l'occupation temporaire et transitoire, qui lui fait suite.

Ainsi, dans le secteur Bruneseau Nord de Paris Rive-Gauche, l'opérateur Plateau Urbain, membre du groupement lauréat de l'APUI « Inventer Bruneseau », est chargé de mettre en œuvre ces actions, constituées d'installations temporaires accueillant des interventions culturelles, artistiques, associatives et événementielles et qui doivent se développer sur 5 à 6 ans. A cet effet, dès septembre 2019, la SEMAPA a mis à disposition de Plateau Urbain et de l'un de ses partenaires, Atelier 21, les anciens locaux des Ateliers Villes situés à proximité immédiate du site.

Les animations, événements, installations... sont, la plupart du temps, définis dans le cadre d'appels à projets thématiques qui seront lancés par Plateau Urbain. Les bénéfices provenant des événements seront systématiquement réinjectés dans le projet de préfiguration.

Les installations se situent dans un premier temps principalement le long de l'allée Paris Ivry déjà réalisée (sous le boulevard Jean Simon et dans les locaux commerciaux qui ont été livrés par livrés par Paris Habitat en 2020 – lot B1A4), et le long de la rue Berlier. Il est prévu qu'elles se déploient ensuite progressivement, de façon modulable, selon les projets, les opportunités et les emprises disponibles.

En 2021, un permis de construire précaire a été délivré pour la mise en place d'une esplanade et de modules préfabriqués destinés à accueillir diverses animations et événements, au niveau de la future allée Paris Ivry, le long de la rue Berlier. L'accueil du public devrait débuter au printemps 2022.

Plateau Urbain prévoit également la création d'un espace événementiel implanté sous les voies du périphérique Quai d'Ivry au droit de la culée Sud de l'ouvrage. Cet espace prendra la forme d'une « tente » translucide de 600m<sup>2</sup> de surface au sol. La tente, conçue pour accueillir une typologie variée d'événements (expositions, défilés ou colloques), a fait l'objet d'un dossier de permis de construire, déposé en février 2021.

Après la mise à disposition de locaux en pieds d'immeuble du lot B1A4, implanté à l'angle de la rue Berlier et de l'allée Paris Ivry dans lesquels a notamment pris place Emmaüs défi en 2021, des locaux commerciaux du lot B1B1B3 ont été remis sous forme de COT à Plateau Urbain dans le but d'y accueillir des associations sélectionnées dans le cadre d'appels à projets qui seront lancés à partir du printemps 2022.

Dans l'opération Porte de Vincennes, une convention a été signée le 15 février 2021 entre la RIVP et l'association AURORA afin de créer un Centre d'Hébergement d'Urgence dans un immeuble vide de la rue Cristino Garcia, dont la démolition est programmée en 2022. Ce projet est monté en liaison avec la DRIHL – Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement.

Dans l'opération Python Duvernois, le projet de la « Plaine estivale » investissant les terrains de tennis du stade Bagnole s'est poursuivi à l'été 2021 avec le collectif La Belle Friche. La SEMAPA a par ailleurs participé à la mise en œuvre de la piscine d'été pour « Louis Lumière Plage ».

En parallèle, le groupement Plateau Urbain/ Le Sens de la Ville / Unity Cube a réalisé le diagnostic des potentialités et des besoins d'occupations temporaires sur le périmètre de la ZAC. Une stratégie de programmation d'urbanisme temporaire a été définie à l'été 2021 pour les premières années de l'opération.

Dès 2021, une occupation des locaux vacants en pied d'immeuble sur le secteur, par des associations locales a été programmé par la Mairie du 20<sup>ème</sup> et la RIVP. Le local de l'ancienne boutique de la station-service BP, situé sur le boulevard de la Porte de Bagnole a été identifié pour accueillir un

centre de santé, en vue de préfigurer celui programmé dans les équipements de la ZAC et de répondre au besoin de soins des habitants au plus tôt.

Enfin, le dernier trimestre 2021 a permis de préparer les appels d'offres pour l'occupation et l'animation des friches E & F, issues de la démolition des immeubles de logements de la RIVP situés rue Duvernois. Du printemps 2022 à l'automne 2023, le projet d'occupation de ce site aura pour principaux objectifs de :

- préparer l'arrivée des chantiers : donner le bon signal aux habitants sur place, ne pas laisser des terrains en friche, éviter les mésusages et occuper les espaces nus avec des activités au bénéfice des habitants et usagers du quartier,
- animer les forces vives et maintenir l'identité du quartier : contribuer au développement et au rayonnement des associations locales,
- valoriser l'image : créer l'attractivité du quartier, proposer ponctuellement des programmations rayonnantes pour désenclaver Python-Duvernois,
- créer de nouveaux usages collectifs dans l'espace public en préfiguration du parc urbain et sportif qui sera livré en 2024, notamment au travers de mobiliers urbains ou mobiliers sportifs temporaires et au travers de temps fédérateurs tels que des animations sportives, une fête de quartier animée avec les habitants, des ateliers de jardinage,
- contribuer à l'information sur le futur projet et contribuer au lien de confiance entre l'aménageur, les titulaires du marché, les associations locales, les habitants afin de les associer dans la durée au processus de projet urbain.

Dans l'opération Bercy Charenton, les emprises ferroviaires situées le long du boulevard Poniatowski ont accueilli à partir de 2019 un espace festif dédié à la musique électronique, « Dehors Brut ». Le lieu a dû fermer en raison de la liquidation judiciaire du gestionnaire (Surpr!ze) en mai 2020. En parallèle, de l'autre côté du boulevard, un centre d'hébergement d'urgence a été installé dans les entrepôts Géodis.

En février 2021, la Ville de Paris, la SNCF et la SEMAPA ont lancé un appel à projets dont le thème - « reconquête urbaine » - cherche à susciter des propositions préfigurant une nouvelle centralité autour du boulevard, en s'appuyant sur l'existant bâti et non bâti. L'objectif est d'insuffler une diversité de nouveaux usages et des expérimentations porteuses des notions qui animeront le futur projet telles que résilience, solidarité, environnement, nature. En mai 2021 a été retenu le projet porté par Yes we camp, Plateau Urbain, l'association Coup de pousses (développement de programmes périscolaires) et Ancoats. La programmation se déploiera sur environ 10.000 m<sup>2</sup> pour une durée de l'ordre de 2 ans. Elle associera culture, fête, spectacles, activités associatives et solidaires, et s'appuiera sur la présence végétale pour développer de l'activité de « jardin » : potagers, promenade, barbecue.... Les premières installations ont été réalisées au cours de l'été 2021, et une première inauguration a eu lieu en octobre.

Enfin, un tronçon de la petite ceinture sera mobilisé pour compléter l'activation du site et initier un premier parcours qui aura vocation à rejoindre les aménagements déjà ouverts du 12<sup>ème</sup> arrondissement.

## H. LES EXPERIMENTATIONS URBAINES

Paris Rive Gauche est l'un des deux *Quartiers d'Innovation Urbaine* (QIU) parisiens initiés par l'Urban Lab de Paris & Co. À ce titre, la SEMAPA participe au Comité de Pilotage et à la sélection de solutions innovantes proposées dans le cadre des appels à projets lancés par Urban Lab. Ces propositions ont vocation à s'appliquer sur l'espace public et relèvent de thématiques très diversifiées, axées sur l'environnement ou encore les usages de l'espace public (Gestion de l'eau, mobilités, nouveaux usages et partages, résilience...).

La « saison 1 », lancée en 2018, a permis la mise en place de plusieurs expérimentations sur le territoire de Paris Rive Gauche, et dont un bilan a été publié en 2020 par Urban Lab,

La « saison 2 » a été lancée mi-2020 sur les thèmes suivants :

- Produire, consommer et transformer les déchets en ressources à l'échelle locale
- Renforcer la végétalisation, le rafraîchissement et la place de l'eau
- Organiser les déplacements et les flux, faciliter l'accessibilité du quartier

L'appel à projets a abouti à la désignation par le jury des 17 et 18 novembre 2020, de 15 propositions innovantes. Plusieurs d'entre elles ont été déployées en 2021, notamment :

- Une démarche de sensibilisation à la valorisation des déchets portée par les Alchimistes, consistant en la mise en place, dans le quartier des Grands Moulins, de 5 « bornes d'apport volontaire » destinées à la collecte de déchets alimentaires des particuliers.
- Une expérimentation portée par « Paris2connect » qui poursuit une démarche engagée lors de la « saison 1 », portant les mobilités connectées et leurs infrastructures numériques. Les équipements, de type mobilier urbain, sont localisés aux abords de la gare d'Austerlitz.
- La démarche d'urbanisme transitoire et de préfiguration engagée par Plateau Urbain dans le quartier Bruneseau, dans le cadre de laquelle seront évalués les impacts (sociaux, partenariaux ...) du chrono-urbanisme.

Ces démarches se poursuivent en 2022, et seront rejointes par d'autres expérimentations en cours de mise au point.

---

## SOMMAIRE

	Page
<u>I.</u> <u>EVOLUTION DES ETATS PREVISIONNELS CONTRACTUELS</u> .....	60
1. <u>ZAC Paris Rive Gauche</u> .....	60
2. <u>Autres opérations d'aménagement</u> .....	61
<u>II.</u> <u>COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2021</u> .....	62
A. <u>PRODUITS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT EN 2021</u> .....	64
1. <u>Production vendue – biens (opérations d'aménagement)</u> .....	64
2. <u>Provision pour charges prévisionnelles sur opération</u> .....	64
3. <u>Production stockée</u> .....	64
B. <u>PRODUITS DE L'AMENAGEUR</u> .....	65
C. <u>CHARGES RELATIVES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT</u> .....	65
1. <u>Paris Rive-Gauche</u> .....	66
2. <u>Autres opérations concédées</u> :	66
3. <u>Dotation aux provisions pour neutralisation des résultats intermédiaires provisoires</u> .....	67
D. <u>AUTRES CHARGES (AMENAGEUR) ET RESULTAT DE L'EXERCICE</u> :	67
<u>III.</u> <u>BILAN DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2021</u> .....	68
A. <u>PRINCIPALES EVOLUTIONS</u> .....	68
B. <u>PRINCIPAUX ELEMENTS D'ACTIF (STOCKS, CREANCES, ...)</u> .....	69
1. <u>Actif immobilisé</u> .....	69
2. <u>Stock sur concession d'aménagement</u> .....	69
3. <u>Créances</u> .....	69
4. <u>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</u> .....	70
C. <u>PRINCIPAUX ELEMENTS DU PASSIF (DETTES, AVANCES REÇUES, ...)</u> :	71
1. <u>Provisions pour risques et charges</u> .....	71
2. <u>Emprunts et dettes assimilées</u> .....	71
3. <u>Dettes hors emprunts</u> .....	72
4. <u>Autres passifs</u> .....	72
<u>IV.</u> <u>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</u> .....	73
A. <u>INFORMATIONS FINANCIERES</u> .....	73
1. <u>Résultats antérieurs</u> .....	73
2. <u>Dividendes</u> .....	73
3. <u>Filiales et participations</u> .....	73
4. <u>Titres de capital</u> .....	73
5. <u>Instruments de couverture - financement</u> .....	74
6. <u>Délais de paiement</u> .....	74
7. <u>Prêts</u> .....	75
8. <u>Charges fiscalement non déductibles</u> .....	76
B. <u>AUTRES INFORMATIONS</u> .....	76
1. <u>Informations spécifiques « EIP »</u> .....	76
2. <u>Autres précisions</u> .....	76
<u>V.</u> <u>ANNEXE : RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE</u> .....	77
A. <u>PRINCIPAUX RISQUES CONCERNANT LA SOCIETE</u> .....	77
1. <u>Domaines d'activités et risques</u> :	77
2. <u>Nature et niveaux de risques</u> :	77
3. <u>Facteurs particuliers</u> :	78
B. <u>CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE</u> .....	79
1. <u>Définition, objectifs et environnement</u> :	79
2. <u>Organisation et structures concourant au contrôle interne</u> :	81
3. <u>Processus et actions concourant au contrôle interne</u> :	82

Le présent document fait partie intégrante du rapport de gestion pour 2021. Il explicite les différentes rubriques du compte de résultat et du bilan, puis mentionne les informations complémentaires prévues par le Code de Commerce.

## **I. EVOLUTION DES ETATS PREVISIONNELS CONTRACTUELS**

Chaque année, un compte rendu financier du concessionnaire prévu par le Code de l'Urbanisme dit Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale – CRACL est établi pour chacune des opérations concédées.

Ces comptes rendus comportent les résultats prévisionnels à terminaison qui sont intégrés à l'arrêté des comptes annuels et inscrits au bilan (cf. rubrique « autres passifs »), dans le cadre des Etats Prévisionnels des Produits et Charges (EPPC).

L'évolution de ces états fait l'objet d'une mise à jour annuelle dans le cadre du CRACL de chaque opération concédée.

### **1. ZAC Paris Rive Gauche**

L'EPPC reste équilibré, avec un total de 4.427 M€, après révision annuelle, contre 4.400 M€ l'année précédente.

L'état prévisionnel des produits et charges de Paris Rive Gauche (EPPC) est inclus dans l'annexe des comptes annuels (cf. états financiers de l'exercice 2021, page 19) et peut être résumé dans le tableau page suivante.

ZAC PRG : EPPC en M€	Comptabilisé au 31/12/2021	Rappel EPPC fin 2020	EPPC actualisé fin 2021
Cessions de charges foncières	2.659	3.399	3.412
- Bureaux	1.655	1.898	1.898
- Logements	458	834	829
- Commerces et activités	250	363	381
- Programmes universitaires	296	304	304
Autres cessions	325	601	613
- Tiers	20	57	57
- Ville	305	544	556
Participations de la Ville	256	301	304
Autres participations	32	32	32
Autres produits	54	66	67
<b>Total Produits</b>	<b>3.327</b>	<b>4.400</b>	<b>4.427</b>
Acquisitions et mise en état des sols	1 326	1.587	1.590
Aménagement, participations et charges connexes	1 460	1.890	1.903
Frais financiers et charges immatérielles	683	923	934
<b>Total charges</b>	<b>3.469</b>	<b>4.400</b>	<b>4.427</b>
<b>Résultat prévisionnel fin d'opération</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2. Autres opérations d'aménagement

- ZAC Bédier-Oudiné<sup>1</sup>: Suite à l'avenant 4 signé le 20 février 2020 qui a acté la modification de la ZAC en étendant son périmètre, un nouveau programme de construction et la prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2030, le résultat prévisionnel se situe à l'équilibre (0,23 M€).
- Opération d'aménagement « 90 boulevard Vincent Auriol »<sup>2</sup>: Le résultat bénéficiaire prévisionnel pour cette opération, dont la réalisation est terminée, se situe à 6,5 M€.
- ZAC Paul Bourget<sup>3</sup>: Le résultat bénéficiaire prévisionnel à la fin de l'opération se situe à 35,5 M€, inchangé par rapport à 2020, les arbitrages 2021 affectant les recettes ayant trouvé leur contrepartie dans les économies au niveau des dépenses prévisionnelles. L'avenant 1 signé en 2021 a prolongé la durée de l'opération jusqu'au 31 décembre 2025.
- ZAC Porte de Vincennes<sup>4</sup>: L'EPPC actualisé au 31 décembre 2021 prévoit une légère augmentation par rapport à 2020, soit un résultat bénéficiaire à 0,69 M€. Cette opération devant s'achever à l'origine en 2022 nécessitera un avenant de prolongation au cours de l'année.
- ZAC Bercy Charenton<sup>5</sup>: Concession signée le 25 octobre 2018 pour une fin de validité prévue le 31 décembre 2032. Le résultat à terminaison est équilibré.
- ZAC Python Duvernois<sup>6</sup>: Concession signée le 2 août 2019 et modifiée par avenant du 20 février 2020 pour une fin de validité prévue le 31 décembre 2026. Le résultat à terminaison est équilibré (0,17 M€).
- Opération d'aménagement « Porte de Montreuil »<sup>7</sup>: Concession signée le 20 février 2020 pour une fin de validité prévue le 31 décembre 2030. Le résultat à terminaison est équilibré.

<sup>1</sup> Cf. Etats financiers, page 20

<sup>2</sup> Cf. Etats financiers, page 21

<sup>3</sup> Cf. Etats financiers, page 22

<sup>4</sup> Cf. Etats financiers, page 23

<sup>5</sup> Cf. Etats financiers, page 24

<sup>6</sup> Cf. Etats financiers, page 25

<sup>7</sup> Cf. Etats financiers, page 26

## II. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2021

Le chiffre d'affaires est en augmentation et les charges d'aménagement sont en diminution par rapport à l'exercice précédent, dans un contexte marqué par les effets de la suite de la pandémie de COVID 19. Les cessions de charges foncières, de locaux commerciaux, les participations municipales et les autres produits atteignent un total de 121,5 M€ contre 89,5 M€ en 2020, illustrant le caractère non récurrent de l'activité d'aménageur, étant précisé que le chiffre d'affaires ne comprend que les actes signés et autres créances acquises dans l'exercice.

Les charges d'aménagement s'élèvent à 95,5 M€ contre 121,7 M€ en 2020. Le compte de résultat fait ressortir un bénéfice de 23 K€, après application des règles comptables relatives aux opérations sous concession.

### Principaux éléments relatifs aux charges et produits 2021

Les montants les plus significatifs proviennent de l'opération Paris Rive Gauche. Les tableaux suivants relatent les produits et charges comptabilisés en 2021 au titre de cette opération et leur évolution par rapport à l'exercice précédent.

Produits d'exploitation PRG en M€ <sup>8</sup>	Exercice 2020	Cumul fin 2020	Exercice 2021	Cumul fin 2021
Charges foncières bureaux	0	1.655	0	1.655
Charges foncières logements	77	407	52	459
Charges foncières locaux divers	5	235	14	249
Programmes universitaires	0	286	10	296
Cession emprises publiques, participations de la Ville aux voiries et autres programmes	7	544	38	582
Autres produits et participations	1	85	1	86
<b>Total produits</b>	<b>90</b>	<b>3.212</b>	<b>115</b>	<b>3.327</b>

Charges d'exploitation PRG en M€	Exercice 2020	Cumul fin 2020	Exercice 2021	Cumul fin 2021
Acquisitions et mise en état des sols	16	1 305	21	1 326
Aménagements, participations et charges connexes :				
- couverture des voies ferrées	30	679	29	708
- travaux de VRD	10	399	13	412
- autres espaces publics		17		17
- aléas/définition des aménagements	2	51	1	52
- travaux de protection provisoires		67		67
- reconstitution installations SNCF		7		7
- parcs de stationnement privés	-1	16		16
- programmes spécifiques		162		162
- exploitation	1	19	1	20
Frais financiers et charges immatérielles	12	671	11	682
<b>Total charges</b>	<b>70</b>	<b>3.393</b>	<b>76</b>	<b>3.469</b>

Le bénéfice constaté de 23 K€ correspond au résultat de l'aménageur, les mouvements relatifs aux opérations d'aménagement étant retraités<sup>9</sup> par la constatation d'un résultat intermédiaire provisoire en application des conventions d'aménagement et des règles comptables relatives aux opérations sous concession.

S'agissant des règles comptables, il faut rappeler que :

<sup>8</sup>NB : les chiffres en millions d'euros sont nécessairement arrondis et l'arrondi des totaux ne coïncide pas systématiquement avec le total des arrondis.

<sup>9</sup>Les mouvements issus des opérations d'aménagement au risque du concédant restent sans effet sur le niveau du résultat car ils sont neutralisés sous la rubrique « neutralisation de résultat intermédiaire provisoire (RIP) ou Participation de la collectivité concédante ».

- Les écritures figurent dans des sections comptables individualisées pour chaque opération.
- Les opérations effectuées dans le cadre d'un mandat ne sont pas inscrites au compte de résultat mais en compte de tiers, à l'actif ou au passif du bilan, conformément aux règles comptables.

Le tableau ci-dessous résume les principaux postes du compte de résultat par section comptable : ZAC Paris Rive Gauche, ZAC Paul Bourget, ZAC Porte de Vincennes, ZAC Bédier-Oudiné, Opération « 90 boulevard Vincent Auriol », ZAC Bercy Charenton, ZAC Python Duvernois, Opération « Porte de Montreuil » et les mouvements propres à la SEMAPA.

*Principaux postes du compte de résultat par section*

Compte de résultat 2021 résumé en M€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	V.Auriol	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2021
Production vendue, biens	114,7	4,5	1,9	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	-	121,4
Production vendue, services (rémunération mandataire)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0
Reprise neutralisation R.I.P.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
Production stockée	(38,8)	2,4	-1,3	0,0	-0,2	2,3	2,2	11,0	-	(22,3)
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	-	-	-	0,7	-	-	-	-	0,0	0,7
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	-	-	-	-	0,1	-	-	-	-	0,1
Transfert de charges - impôt sur bénéfice aux opérations	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	0,1
Transfert de charges (rémunération concessionnaire)	-	-	-	-	-	-	-	-	9,1	9,1
Total produits d'exploitation	75,9	6,9	0,6	0,7	0,2	2,3	2,2	11,0	9,2	109,1
Charges sur concession	76,0	3,3	0,6	0,0	0,1	2,3	2,2	11,0	-	95,5
Dotations neutralisation R.I.P.	-	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	3,6
Autres achats & charges externes	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0	2,0
Impôts et taxes	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	0,1
Salaires & charges sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	6,8	6,8
Transfert de produits	-	-	-	0,7	-	-	-	-	-	0,7
Dot aux amortissements et provisions	0,1	-	-	-	0,1	-	-	-	0,1	0,2
Total charges d'exploitation	76,1	6,9	0,6	0,7	0,2	2,3	2,2	11,0	9,0	109,1
Produits et charges financiers / exceptionnels	0,2	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,2
Participation salariés / intéressement	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Résultat net	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,0)

Les principaux mouvements relatifs aux opérations d'aménagement s'inscrivent dans le compte de résultat, et s'articulent de la manière suivante, par opération d'aménagement :

*Principaux mouvements relatifs aux opérations*

Mouvements sur concessions en M€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier	V.Auriol	B. Charenton	ZAC B. Duvernois	P. de Montreuil	Total
Production vendue - biens (A)	114,7	4,5	1,9	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	121,5
Transfert de charges inter ZAC (A bis)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
Coût de revient des éléments cédés * (B)	115,0	0,9	1,9	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	118,1
RIP / Dotation neutralisation (C = B - A)	0,0	-3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6
Charges / variations des charges sur concession (D)**	76,3	3,3	0,6	0,0	0,0	2,3	2,2	11,0	95,8
Production stockée/ variation de stock sur concession (E = D - B)	(38,8)	2,4	(1,3)	0,0	(0,2)	2,3	2,2	11,0	-22,3

\* Coût de revient des éléments cédés = variation du pourcentage d'avancement x charges prévisionnelles totales.

\*\* Variation calculée après retraitement de l'activité immobilière sur commerces en 2021

## A. PRODUITS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT EN 2021

### 1. Production vendue – biens (opérations d'aménagement)

Ce poste enregistre les cessions de charges foncières réalisées au cours de l'exercice et les autres produits issus des opérations d'aménagement. Les cessions inscrites au compte de résultat se limitent aux transactions passées par acte authentique, à l'exclusion des précontrats et des versements reçus au titre des promesses signées au cours de l'exercice. Précisons que les promesses et les actes authentiques sont séparés par un délai de l'ordre de deux ans, voire supérieur (recours, instruction du PC, ...).

Le chiffre d'affaires 2021 (121,5 M€) se compose de cessions foncières (93,2 M€), de participations (26,2 M€) et de loyers ou autres produits (2,1 M€).

Les produits de la ZAC Paris Rive Gauche s'élèvent à 114,7 M€. Ils traduisent la vente de charges foncières de logements privés (51,8 M€), de charges foncières universitaires (9,3 M€) de charges foncières d'activités et de commerces (4,2 M€), de locaux commerciaux (10,5 M€) et de cession de voiries municipales (10,8 M€). Les participations municipales aux travaux d'infrastructures perçues au cours de l'exercice s'élèvent à 26,2 M€. Les autres produits concernent la gestion locative (1,9 M€).

Les produits de la ZAC Paul Bourget (4,5 M€) constatent une cession de charges foncières de logements intermédiaires ainsi que des produits financiers.

Les produits de la ZAC Porte de Vincennes (1,9 M€) constatent une cession de charges foncières d'activités (école d'enseignement supérieur).

Les produits de l'opération 90 Boulevard Vincent auriol (0,3 M€) constatent le dernier acte avec la ville concernant l'école, ainsi que des produits financiers.

### 2. Provision pour charges prévisionnelles sur opération.

Une provision pour charges prévisionnelles a été comptabilisée au titre de l'opération Boulevard Vincent Auriol pour 0,05 M€. Son calcul résulte de l'application de l'arrêté interministériel du 14/12/1999 (JORF n°302 du 30/12/1999, page 19805), le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2021, les charges insuffisantes ont été constatées par voie de provision dans le poste. La même charge se retrouve à la fois en transfert de charges prévisionnelles sur opération et en dotation aux provisions par cohérence avec le bilan. A contrario, la provision comptabilisée au 31/12/2020 au titre de la ZAC Bédier Oudiné a été reprise partiellement à hauteur de 0,7 M€, le solde apparaissant au bilan au 31 décembre 2021 à 7,7 M€. Le même produit se retrouve à la fois en transfert de produits prévisionnels sur opération et en reprise aux provisions par cohérence avec le bilan.

### 3. Production stockée

La « production stockée »<sup>10</sup> (ou déstockée) résulte de la somme algébrique des postes « variation des charges » et « coût de revient des éléments cédés ». En 2021, ce poste diminue de 22,3 M€, la valeur des travaux et autres charges de l'exercice étant inférieure au coût de revient calculé pour les éléments cédés au cours de l'exercice.

Les acquisitions foncières, travaux et autres charges relatives aux concessions d'aménagement sont comptabilisées en « Variation des charges sur concessions d'aménagement »<sup>11</sup>, poste qui passe de 122 M€ en 2020 à 95,8 M€ en 2021 (dont 0,3 M€ de commerces).

Le coût de revient des éléments cédés est calculé en fonction du pourcentage d'avancement des différentes opérations (rapport des produits réalisés sur les recettes totales prévues aux EPPC)

<sup>10</sup> Cf. Etats financiers, page 10, ligne L, colonne variation

<sup>11</sup> Cf. Etats financiers, page 10, ligne H, colonne variation

appliqué au coût de revient global prévisionnel de l'opération. Les pourcentages d'avancement qui ont servi au calcul du coût de revient sont rappelés dans le tableau suivant :

*Pourcentages d'avancement des opérations*

Pourcentages d'avancement des opérations en 2020 et 2021	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC V.Auriol	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2021	75,14%	50,90%	9,06%	35,61%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Au 31 Décembre 2020	73,00%	40,73%	7,05%	35,64%	96,77%	0,00%	0,00%	0,00%

Les pourcentages d'avancement des opérations ont très peu évolué à l'exception de la ZAC Paul Bourget.

## B. PRODUITS DE L'AMENAGEUR

La rubrique « Transferts de charges (rémunération concessionnaire) » enregistre la rémunération de l'aménageur, contrepartie des frais de gestion imputés aux concessions d'aménagement. Celle-ci n'est pas versée par la collectivité concédante mais définie par les contrats, et comptabilisée par « transfert de charges », à la différence des opérations confiées en mandat qui donnent lieu au paiement d'une prestation.

Les produits de l'aménageur au titre des huit opérations confiées à la société s'élèvent à 9,1 M€ dont 4,5 M€ au titre de l'opération Paris Rive Gauche, 0,6 M€ pour la ZAC Bédier-Oudiné, 0,03 M€ pour l'opération « 90 Vincent Auriol », 0,3 M€ pour la ZAC Paul Bourget, 0,5 M€ pour la ZAC Porte de Vincennes, 1,9 M€ pour la ZAC Bercy Charenton, 0,9 M€ pour la ZAC Python Duvernois et 0,4 M€ pour l'opération Porte de Montreuil.

Les rémunérations annuelles de l'ensemble des opérations, à l'exception de celle relative au « 90 boulevard Vincent Auriol », sont calculées en fonction des charges de l'aménageur en application des concessions d'aménagement. Elles se situent en diminution de 0,3 M€ par rapport à l'exercice précédent, en corrélation avec la maîtrise de ces charges.

Les produits financiers issus de la trésorerie positive de la structure « aménageur » se sont élevés à 0,03 M€ contre 0,02 M€ en 2020.

Au total, l'ensemble des produits de l'aménageur se situent à 9.1 M€ dont 0,03 M€ de produits financiers contre 9,4 M€ en 2020, dont 0,02 M€ de produits financiers.

Le résultat de l'exercice est bénéficiaire de 23 K€, compte tenu de ce qui précède, et notamment des règles relatives aux opérations sous concession.

## C. CHARGES RELATIVES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT.

Les charges d'exploitation<sup>12</sup> sont essentiellement liées à la réalisation des opérations d'aménagement qui se trouvent inscrites sous la rubrique « Charges sur concessions d'aménagement<sup>13</sup> ». En 2021, elles représentent 95,5 M€, provenant de la ZAC Paris Rive Gauche (76 M€), de l'opération « 90 Vincent Auriol » (0,1 M€), de la ZAC Bédier Oudiné (0 M€) du fait de la reprise de provision pour charges prévisionnelle à hauteur de 0,7 M€, de la ZAC Paul Bourget (3,3 M€), de la ZAC Porte de Vincennes (0,6 M€), de la ZAC Bercy Charenton (2,3 M€), de la ZAC Python Duvernois (2,2 M€) et de l'opération Porte de Montreuil (11 M€).

<sup>12</sup> Cf. Etats financiers, page 4

<sup>13</sup> Les normes comptables prescrivent que les charges sur concession s'inscrivent au compte de résultat ; elles figurent par ailleurs en compte de stock à l'actif du bilan pour leur partie correspondant aux éléments non encore cédés. Elles se trouvent donc en compte de résultat, à la fois au débit (charges de l'exercice) et au crédit (en « variation de charges » constatant la variation brute de stock)

## 1. Paris Rive-Gauche

Pour Paris Rive-Gauche, le poste « acquisitions foncières et mise en état des sols » représente 21,7 M€ en 2021 (contre 16 M€ en 2020). Dans ce poste où apparaissent des frais et des recettes accessoires à hauteur de - 0,5 M€, les acquisitions foncières représentent 22,2 M€ et concernent principalement les diverses acquisitions auprès des partenaires ferroviaires sur le secteur Tolbiac Sud (19,3 M€) et à l'indemnisation de Voies navigables de France sur le secteur Bruneseau Nord (2,9 M€).

Les travaux d'aménagement sont principalement constitués par les travaux de couverture des voies ferrées (29,3 M€) et les travaux de voiries et réseaux divers - « V.R.D » (13,8 M€) détaillés ci-dessous.

Le poste « Couverture des voies ferrées » constate principalement la continuation des travaux du Pont de la Salpêtrière (9,9 M€) et la poursuite des travaux de l'îlot M10 du secteur Masséna et du débouché de l'avenue de France au droit de cet îlot dans le secteur Masséna (18,1 M€).

Les travaux de voiries et réseaux divers (V.R.D) sont constitués principalement par les travaux de la voie de liaison du secteur Austerlitz A7/A8 (1,4 M€), les travaux des îlots T4, T5, T6 du secteur Tolbiac sud y compris les alvéoles du MINEFI (5,7 M€) et les travaux de réseaux du secteur Bruneseau nord (4,3 M€).

Les charges enregistrées sur le poste Aléas correspondent principalement aux travaux de décontamination des alvéoles Watt à la suite de l'incendie (0,3 M€) et à la remise à niveau des galeries techniques du secteur Masséna (0,4 M€).

Les dépenses d'exploitation enregistrent principalement les frais de gestion des ouvrages à la charge de la SEMAPA (entretien, éclairage, surveillance, ...) et les frais de gestion des commerces. Elles sont stables par rapport à 2020 à 0,8 M€.

Les charges immatérielles de PRG (11,6 M€) comprennent :

- les frais financiers supportés au titre des emprunts, qui se sont limités à 2 M€
- la rémunération de l'aménageur pour PRG imputable à l'exercice 2021 (4,5 M€)
- les autres charges immatérielles de PRG (5,1 M€) sont constituées d'honoraires (maîtrise d'ouvrage déléguée, maîtrise d'œuvre, contrôle), de frais d'études générales, d'architectes et urbanistes, de frais de planification, d'assurances, de frais de communication et de concertation.

## 2. Autres opérations concédées :

Charges relatives à la ZAC Paul Bourget : les charges de l'exercice totalisent 3,3 M€ dont 2 M€ qui correspondent à des travaux de démolition, 0,7 M€ qui correspondent à des travaux d'aménagement et 0,3 M€ à la rémunération d'aménageur.

Charges relatives à l'opération « 90 boulevard Vincent Auriol » : les charges de l'exercice (0,05 M€) incluent uniquement la dotation à la provision pour charges prévisionnelles. S'agissant d'une opération dont la réalisation est achevée, les autres charges avaient été constatées antérieurement.

Charges relatives à la ZAC Porte de Vincennes : les charges de l'exercice s'élèvent à 0,5 M€ correspondant principalement à la rémunération de l'aménageur (0,45 M€).

Charges relatives à la ZAC Bédier-Oudiné : les charges de l'exercice (0 M€), correspondent à des charges globales de 0,75 M€ constituées essentiellement de frais d'études et de maîtrise d'œuvre (0,1 M€) et de la rémunération de l'aménageur (0,5 M€), annulées en totalité par la reprise de provision sur charges prévisionnelles constituée en 2020 à hauteur de 0,7 M€.

Charges relatives à la ZAC Bercy Charenton : les charges de l'exercice (2,3 M€) concernent la rémunération de l'aménageur (1,9 M€), des frais d'études et de communication (0,3 M€) et de préparation de terrain (0,1 M€).

Charges relatives à la ZAC Python Duvernois : les charges supportées en 2021 (2,2 M€) concernent principalement l'acquisition des lots 8 et 9 à la ville (Ilots piscine 0,2 M€), les espaces publics (0,2 M€), les études et honoraires (0,6 M€) et la rémunération de l'aménageur (0,9 M€)

Charges relatives à l'opération Porte de Montreuil : les charges supportées en 2021 (11 M€) concernent l'acquisition auprès de la Ville des lots 2D et 3 (10 M€), des honoraires, études et frais financiers (0,6 M€) et la rémunération de l'aménageur (0,4 M€)

### **3. Dotation aux provisions pour neutralisation des résultats intermédiaires provisoires**

Ce poste correspond à la variation positive des résultats intermédiaires provisoires des opérations d'aménagement. Les résultats intermédiaires provisoires (RIP) de l'exercice<sup>14</sup> proviennent de la différence entre les produits sur opérations d'aménagement réalisés au 31 décembre 2021 et le coût de revient des éléments cédés.

L'augmentation des résultats intermédiaires provisoires des opérations d'aménagement de 3,7 M€ en 2021 concerne principalement l'opération Paul Bourget.

Le résultat intermédiaire provisoire au 31 décembre 2021 de la ZAC Paris Rive Gauche reste équilibré après actualisation de son budget prévisionnel. Les excédents éventuels des autres opérations seront reversés à la collectivité concédante à l'issue de la reddition des comptes de ces opérations.

## **D. AUTRES CHARGES (AMENAGEUR) ET RESULTAT DE L'EXERCICE :**

Les autres charges d'exploitation représentent les frais de fonctionnement de la SEMAPA. Elles s'élèvent à 9,1 M€ en 2021 contre 9,4 M€ en 2020, marquant une économie en frais de structure, notamment en frais de personnel.

Les dépenses de personnel passent de 7,037 M€ en 2020 à 6,808 M€ en 2021, l'effectif moyen passant de 72,6 à 71,8 (en équivalent temps plein hors mandataires sociaux), l'impact de la reprise des provisions pour congés payés et CET étant globalement de 0,165 K€ et l'économie apportée par le nouveau contrat de mutuelle étant de 0,03 K€.

Le poste « autres achats et charges externes » stagne de 1,99 M€ en 2020 à 2,02 M€ en 2021, L'analyse de ce poste constate une diminution sur le poste informatique (-0,01 M€), d'importants coûts de migration ayant été supportés sur 2020, l'augmentation la plus significative étant sur le poste « assurances Indemnités de départ en retraite » (+0,01 M€).

Les impôts et taxes autres que l'impôt sur les sociétés s'élèvent à 0,130 M€ et sont inchangés.

Les commerces acquis en VEFA dans la ZAC Paris Rive Gauche sont inscrits à l'actif du bilan sous la rubrique « immobilisations corporelles ». Ils donnent lieu à un amortissement annuel inscrit au compte de résultat. S'agissant de biens achetés sous concession, la charge en résultant est cependant neutralisée par réincorporation dans les dépenses d'aménagement de la ZAC.

Enfin, la provision pour intéressement constituée en 2021 s'élève à 0,09 M€.

Le résultat de l'exercice est bénéficiaire de 23 K€, compte tenu de ce qui précède, et notamment des règles relatives aux opérations sous concession.

---

<sup>14</sup> Cf. Etats financiers, page 4 et page 10, ligne G.

### III. BILAN DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2021

#### A. PRINCIPALES EVOLUTIONS

Le bilan de la société au 31 décembre 2021 reflète l'activité des opérations et la stratégie financière mise en œuvre depuis 2015 qui comporte chaque année des émissions obligataires, pour les financements à moyen et long terme, et des NEUCP (Negotiable European Commercial Papers, ex-billets de trésorerie) pour le court terme.

L'activité de l'exercice fait apparaître les éléments suivants :

Immobilisations :

- Très peu d'évolution sur ce poste hormis un amortissement récurrent de 0,13 M€ et une sortie de valeur nette d'un commerce acquis précédemment en VEFA effectuée à hauteur de 0,15 M€.

Stock :

- La diminution globale du stock est de 22 M€ et concerne les opérations de Paris Rive-Gauche, Porte de Vincennes et Boulevard Vincent Auriol dont le stock diminue respectivement de 38,7 M€, 1,3 M€ et 0,2 M€.

Les stocks des autres opérations sont donc en augmentation :

- Paul Bourget de 2,4 M€
- Bercy Charenton de 2,3 M€
- Python Duvernois de 2,2 M€
- Porte de Montreuil de 11 M€

Postes clients :

- Augmentation du poste Créances clients de 7,4 M€ du fait du solde sur l'acte signé fin 2021 concernant le secteur Masséna de Paris Rive-Gauche (M9A +35,6 M€) et du solde restant dû à fin 2021 sur les participations Ville (+2,6 M€), compensés par les échéances versées sur 2021 concernant B3A (-30 M€) et du solde sur la cession d'un commerce rue du Chevaleret (- 0,9 M€).

Postes acomptes fournisseurs :

- Augmentation du poste acomptes fournisseurs de 9,7 M€ du fait de l'application sur l'exercice du protocole 3 bis avec Gares et Connexions concernant le secteur Austerlitz.

Postes autres créances :

- La diminution de ce poste de 5,2 M€ provient essentiellement de la créance de TVA concernant l'opération Porte de Montreuil existante à fin 2020 à hauteur de 5,6 M€, qui a été remboursée début 2021.

Financement et disponibilités :

- Financement par émission de nouveaux titres de dettes négociables (+79,3 M€) et de billets de trésorerie (+60 M€) sans remboursement d'EMTN en 2021.
- Mobilisation de deux emprunts bancaires auprès de la caisse d'épargne Ile-de-France (+ 60 M€),
- Remboursement de la troisième échéance de l'emprunt bancaire souscrit en 2016 auprès du Crédit agricole Ile de France (- 5 M€) et de l'amortissement de l'emprunt souscrit auprès du Crédit Coopératif en 2019 (- 2,8 M€).
- Augmentation des disponibilités placées (+159 M€), conséquence des mouvements précédemment décrits et des besoins financiers des opérations en 2021 (+ 32,7 M€) Cf point 4 ci-dessous « valeurs mobilières de placement et disponibilités ».

Postes clients sous promesses, acomptes perçus :

La diminution de ce poste provient notamment du solde des acomptes via les participations Ville concernant le Gymnase Charcot à hauteur de 11,2 M€

Les tableaux présentés dans les paragraphes suivants (actif et passif) résument les principaux postes du bilan par section comptable : ZAC Paris Rive Gauche, ZAC Bédier Oudiné, Opération 90 Vincent Auriol, ZAC Paul Bourget, ZAC Porte de Vincennes, ZAC Bercy Charenton, ZAC Python Duvernois et

Opération Porte de Montreuil, le mandat Pôle des langues et civilisations, pour lequel des flux liés au Quitus demeurent, et les mouvements propres à la SEMAPA.

Les mouvements sont imputés dans des sections comptables individualisées pour chaque opération.

## B. PRINCIPAUX ELEMENTS D'ACTIF (STOCKS, CREANCES, ...)

De même que le compte de résultat, le bilan de la SEMAPA contient les éléments relatifs aux opérations d'aménagement (effectués pour la réalisation des opérations d'aménagement concédées par la Ville de Paris), les éléments réalisés pour compte d'un mandant (comptes de tiers) et ceux qui concernent la société elle-même (fonctionnement).

Bilan Actif <sup>15</sup> 2021 résumés : principaux postes par section en M€.

Actif 2021 en M€	ACTIVITES SOUS CONCESSION									Mandats	Sté	Contrepartie emprunts	Total 2021	Rappel 2020
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil					
Actif immobilisé	4,1		-	-	-	-				-	0,8	-	4,9	5,2
Stock	138,3		0,0	0,0	12,9	8,1	8,8	3,3	39,3	-	-	-	210,7	232,7
Fournisseurs, acomptes versés	59,4		-	-	-	-				-	-	-	59,4	49,7
Créances clients	162,4		0,0	0,3	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	162,7	155,3
Etat, TVA	5,7	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	2,0	-	0,1	-	8,3	13,3
Créances sur Région	-		-	-	-	-					0,1	-	0,1	0,1
Autres créances	0,1		-	-	-	-				-	0,2	-	0,2	0,3
Prime émission emprunt	-		-	-	-	-				-		0,2	0,2	0,3
Disponibilités et V.M.P.	-294,6	0,3	9,9	6,5	15,7	-7,9	-8,8	-3,2	-41,2	0,0	11,3	608,3	296,0	137,1
<b>Total Actif</b>	<b>75,6</b>	<b>0,3</b>	<b>10,0</b>	<b>6,8</b>	<b>28,6</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>	<b>608,5</b>	<b>742,7</b>	<b>594,0</b>
				<b>121,8</b>										

### 1. Actif immobilisé

Ce poste intègre les locaux commerciaux de la ZAC Paris Rive Gauche, acquis en VEFA pour 3,8 M€. Ces investissements contribuent au développement des commerces dans les secteurs nouvellement aménagés.

Est inclus également sous cette rubrique le coût des travaux de façades financé par l'opération Paris Rive Gauche dans le cadre de la signature de conventions d'occupation temporaire de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments universitaires, ces derniers revenant en fin de convention au rectorat (0,3 M€).

### 2. Stock sur concession d'aménagement

Le stock<sup>16</sup> correspond aux charges relatives aux éléments non encore cédés. Son montant s'élève à 210,7 M€ dont Paris Rive Gauche pour 138,3 M€, Paul Bourget pour 12,9 M€, Porte de Vincennes pour 8,1 M€, Bercy Charenton pour 8,8 M€, Python Duvernois pour 3,3 M€ et Porte de Montreuil pour 39,3 M€.

### 3. Créances

Fournisseurs, acomptes versés : sous cette rubrique, sont inscrites les sommes versées à SNCF Gares et Connexions au titre du préfinancement des travaux réalisés sur le site de la gare d'Austerlitz conformément aux protocoles Ville de Paris-SNCF-SEMAPA du 7 novembre 2011 et du 28 mars 2019. Ces avances viendront en déduction du prix d'acquisition des terrains situés sur le secteur Austerlitz gare. Elles font l'objet d'une rémunération financière.

Créances clients : ce poste est constitué principalement des créances issues des actes de ventes signés non encore encaissés (158,3 M€), provenant en quasi-totalité de l'opération Paris Rive Gauche. Ces créances sont assorties de garanties émises par des établissements bancaires ou par

<sup>15</sup> Cf. Etats financiers, page 2

<sup>16</sup> Cf. Etats financiers, page 10, ligne K

exception, de suretés réelles sur les créances, le projet T5B connaissant des retards de paiement. Les autres créances clients résultent essentiellement d'un solde sur le paiement des participations 2021 sur Paris rive gauche (2,6 M€) et de la gestion locative des commerces (1,7 M€).

N B : Les créances sur le projet T5B inscrites à l'actif à hauteur de 36 M€, sont échues depuis le 31 mars 2020, étant précisé que la vente est assortie du privilège de vendeur qui a été renouvelé. Le versement des 36 M€ n'a pu intervenir depuis l'échéance de ces créances, en raison de difficultés avec la banque du débiteur liées à l'épidémie de la COVID 19 ; de plus, une poutre est tombée sur les voies ferrées durant le chantier en décembre 2020. Dans ce contexte difficile, les discussions se poursuivent en vue de la signature d'un avenant visant à redéfinir le calendrier de paiement. L'équilibre de l'opération PRG ne se trouverait toutefois pas impacté par la résolution éventuelle de ces ventes, car les programmes objet de ces actes seraient à nouveau commercialisés.

Autres créances, Etat TVA : Ce poste enregistre principalement des créances se rapportant à la TVA récupérable (7,9 M€) ainsi qu'un dégrèvement attendu de taxes foncières sur PRG (0,4 M€).

Le détail chiffré des créances figure dans les Etats financiers, page 12, rubrique 5.

#### 4. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Le tableau suivant distingue l'origine de la trésorerie, en provenance des activités sous concession, des mandats et de la structure.

En M€ HT	Activités en concessions									Total opérations	Mandats	Structure	31/12/2021	31/12/2020	Variation 2021-2020
	PRG	Rungis *	Bédier	BVA	P.Bourget	Pte.Vincennes	B. Charenton	P.Duvernois	Pte de Montreuil						
a/ Trésorerie (+) ou (-) avant emprunts	- 325,1	0,3	9,9	6,5	15,7	- 7,9	- 8,8	- 3,2	- 41,2	- 353,9	0,0	11,3	- 342,6	- 309,9	- 32,7
c/ Avance Ville de Paris	30,5									30,5			30,5	30,5	- 0,0
c/ Trésorerie issue des emprunts **	547,3	-	-	-	-	7,9	8,8	3,2	41,2	608,4			608,4	416,8	191,6
d/ placements / trésorerie après emprunts (c=a+b+c)	252,7	0,3	9,9	6,5	15,7	-	-	-	-	285,0	0,0	11,3	296,3	137,4	158,9
Produits financiers	-				0,1					0,1			0,1	0,1	-
Charges financières	2,0								0,1	2,1			2,1	2,9	- 0,8

\* La reddition des comptes est effectuée, mais il reste encore des points en suspens, en cours de reversement à la Ville.

\*\* Dont NeuCP 120 M€ fin 2021 contre 60 M€ fin 2020.

La situation de trésorerie des opérations d'aménagement, avant financement, au 31 décembre 2021 correspond à un besoin de financement global qui a augmenté, passant de 309,9 M€ à 342,6 M€, Paris Rive Gauche se stabilisant à -325,1 M€ (contre -319,3 M€ l'année dernière).

L'augmentation du besoin de financement global n'a pas affecté le niveau de la trésorerie, l'augmentation des emprunts étant plus conséquente. En effet, 79,3 M€ ont été empruntés par émission de nouveaux titres de dettes négociables à des conditions très avantageuses, deux emprunts bancaires ont été mobilisés à hauteur de 60 M€ et les NeuCP sont passés de 60 à 120 M€, emprunts de court terme émis à taux négatifs.

## C. PRINCIPAUX ELEMENTS DU PASSIF (DETTES, AVANCES REÇUES, ...) :

Le passif de la société résulte principalement des opérations de financement des opérations d'aménagement. Les emprunts représentent le poste le plus important.

Bilan Passif 172021 Résumé : principaux postes par section en M€.

Passif 2021 en M€	ACTIVITES SOUS CONCESSION									Mandats	Sté	Emprunts	Total 2021	Rappel 2020	
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De montreuil						
Capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,7	-	8,7	8,7	
Provision pour risques & charges	0,0		7,7	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	1,5	-	9,3	9,9	
Emission de titres de créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431,1	431,1	291,6	
Emprunts et dettes / ets. crédit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177,4	177,4	125,1	
Clients (avances reçues)	4,1	0,0	0,0	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	13,4	25,4	
Dettes fournisseurs	27,2	0,2	0,1	0,2	0,8	0,2	0,0	0,2	0,1	-	0,3	-	29,3	66,4	
Dettes fiscales et sociales	12,4	0,0	0,0	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-	2,0	-	14,8	11,7	
Autres dettes	1,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-	1,4	1,5	
Avances reçues de Ville de Paris	30,5		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,5	30,5	
Avances reçues du conseil rég. IDF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-	-	0,0	0,0	
Neutralisation des RIP	-	-	2,1	6,4	18,1	0,1	0,0	0,0	0,0	-	-	-	26,7	23,0	
Produits constatés d'avance	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2	
<b>Total passif</b>	<b>75,6</b>	<b>0,3</b>	<b>10,0</b>	<b>6,8</b>	<b>28,6</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>	<b>608,5</b>	<b>742,7</b>	<b>594,0</b>	
	<b>121,8</b>														

### 1. Provisions pour risques et charges <sup>18</sup>

La provision pour charges prévisionnelles à hauteur de 8,4 M€ au 31 décembre 2020 concernant la ZAC Bédier-Oudiné, en application de l'arrêté interministériel du 14/12/1999, le coût de revient des éléments cédés étant inférieur au cumul des charges comptabilisées, a été reprise partiellement à hauteur de 0,7 M€ pour aboutir à 7,7 M€. La même provision a été constituée au 31 décembre 2021 pour l'opération 90 Boulevard Vincent Auriol (0,05 M€).

En 2020, une provision de 1,25 M€ a été constituée afin de tenir compte des aléas fiscaux sur les contentieux devant la Cour Administrative d'Appel et le Conseil d'Etat concernant les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008.

Par ordonnance du 6 avril 2021, la CAA a rejeté la requête de la SEMAPA concernant l'imputation des déficits fiscaux 2006 à 2008. La SEMAPA poursuit en conséquence le contentieux devant le Conseil d'Etat, ce dernier n'ayant pas encore rendu sa décision à la clôture du présent exercice. L'autre contentieux est maintenant terminé. En effet, le CE a rejeté par arrêt du 22 avril 2021 l'autre requête demandant que l'abandon des impositions 2006 à 2008 soit reconnu, compte tenu des dégrèvements effectués par l'administration fiscale.

Enfin, la provision en matière d'impôts locaux (C V A E), au titre des exercices 2012 à 2013 (0,2 M€) est maintenue.

### 2. Emprunts et dettes assimilées

Le détail chiffré des dettes figure dans les Etats financiers, page 13, rubrique 6.

Ce poste intègre l'émission de nouveaux emprunts obligataires qui s'inscrit dans le cadre du programme de titres de créances engagé depuis 2015. Plusieurs émissions ont été réalisées au cours de l'exercice pour un montant de 79,3 M€ s'ajoutant aux 355 M€ souscrits à fin 2020, permettant d'assurer un financement des opérations jusqu'en 2028 pour certaines d'entre elles à des conditions financières moins onéreuses que celles pratiquées par les organismes bancaires. Ces émissions ont été assorties d'une garantie à 80% de la Ville de Paris, après délibération par le Conseil municipal. Aucun remboursement n'ayant été effectués en 2021, l'encours obligataire s'élève à 309,3 M€ (+ intérêts courus non échus pour 1,7 M€).

<sup>17</sup> Cf. Etats financiers, page 3

<sup>18</sup> Cf. Etats financiers, page 15, rubrique 12

Des billets de trésorerie (Neucp) ont également été souscrits tout au long de l'année 2021 sur des périodes de moins d'un an. Au 31 décembre 2021, leur encours s'élève à 120 M€ contre 60 M€ l'année précédente.

Le premier emprunt souscrit auprès du Crédit agricole Ile de France et amortissable (45 M€) est à échéance 2028, le second mobilisé en 2020 (30 M€) à échéance 2026, celui auprès du Crédit Coopératif (12 M€ amorti à hauteur de 3 M€ en 2021) à échéance 2025 et enfin, celui auprès de la Banque Postale (30 M€) à échéance 2025. Au cours de cet exercice, deux emprunts ont été mobilisés auprès de la Caisse d'épargne Ile de France à hauteur de 60 M€ (40 M€ à échéance 2024 et 20 M€ à échéance 2025). L'encours des emprunts bancaires s'établit par conséquent à 177 M€.

L'endettement financier global s'établit à 608 M€, contre 417 M€ en 2020. L'endettement net est toutefois bien inférieur car les placements et disponibilités à l'actif s'élèvent à 296 M€ (cf § B 4 ci-dessus)

### **3. Dettes hors emprunts**

Clients sous promesses, acomptes perçus : ce poste enregistre les acomptes perçus au cours de l'exercice et des précédents, à la suite de la signature de protocoles de vente ou de baux à construction, pour lesquels les actes de transfert de propriété ne se sont pas encore réalisés au 31 décembre 2021.

La forte diminution du poste s'explique par le solde des acomptes versés par la ville concernant le Gymnase Charcot en contrepartie du produit constaté en 2021 en participation Ville, l'acte ayant été signé et la fiche d'ouvrage arrêtée.

Dettes fournisseurs : les dettes fournisseurs sont liées à l'activité courante ; voir au paragraphe IV.A.6 les informations prévues par le Code de Commerce (art.D.441-1.-1°).

Dettes fiscales et sociales : elles se composent de dettes sociales (1,8 M€) et fiscales (13 M€) dont 11,9 M€ de TVA décaissée en janvier 2022 du fait d'actes de ventes signés en fin d'année 2021 pour PRG.

Autres dettes et avances reçues de la Ville de Paris : elles incluent l'avance non productive d'intérêt consentie par la Ville de Paris à l'opération Paris Rive Gauche (30,5 M€).

### **4. Autres passifs**

Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires : ce poste représente les résultats intermédiaires provisoires (RIP) excédentaires des opérations au 31 décembre 2021<sup>19</sup>. Ces montants représentent une partie du résultat final prévisionnel, les RIP étant calculés chaque année en fonction de l'avancement des produits de chaque opération. Le détail du calcul de ces RIP figure aux états financiers (page 10, rubrique 3, ligne G).

Les résultats de fin d'opération devront être reversés à l'autorité concédante lorsque les redditions de comptes seront réalisées. En application de l'avis du Conseil national de la Comptabilité homologué par arrêté du 14 décembre 1999, les RIP excédentaires neutralisés au compte de résultat trouvent leurs contreparties au bilan (passif) sous cette rubrique.

Le RIP 2021 de Paris Rive Gauche reste équilibré à zéro, après actualisation du budget prévisionnel de l'opération. Les RIP cumulés fin 2021 s'établissent à 26,7 M€ et concernent :

• Bédier	2,1 M€
• Boulevard Vincent Auriol	6,4 M€
• Paul Bourget	18,1 M€
• Porte de Vincennes	0,1 M€

Produits constatés d'avance<sup>20</sup> : Ils correspondent aux loyers perçus d'avance ne concernant pas l'activité de l'exercice.

<sup>19</sup> Cf. Etats financiers, page 10, ligne G

<sup>20</sup> Cf. Etats financiers, page 14.

## IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Les éléments qui suivent regroupent des informations prévues par diverses dispositions du Code de commerce.

### A. INFORMATIONS FINANCIERES

#### 1. Résultats antérieurs

Réf : C Com article R. 225-102.

NATURE DES INDICATIONS	2017 (Euros)	2018 (Euros)	2019 (Euros)	2020 (Euros)	2021 (Euros)
I - Situation financière en fin d'exercice :					
a) Capital social	472 287,00	472 287,00	472 287,00	472 287,00	472 287,00
b) Nombre d'actions émises	30 980,00	30 980,00	30 980,00	30 980,00	30 980,00
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
II - Résultat global des opérations effectives :					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	169 292 044,76	73 385 384,36	139 920 182,40	89 553 724,97	121 495 628,81
b) Bénéfices avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	707 951,87	155 842,81	1 248 654,37	914 438,37	176 643,65
c) Impôts sur les sociétés (revenant à la structure)	-	-	-	32 694,00	8 388,00
d) Participation des salariés et intéressement	98 860,00	91 800,00	95 700,00	84 300,00	87 800,00
e) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	520 705,74	55 719,90	1 401 576,65	-1 165 931,90	23 265,96
f) Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
III - Résultat des opérations réduit à une seule action :					
a) Bénéfices après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	15,89	2,07	36,81	24,78	0,23
b) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	16,81	1,80	45,24	-37,63	0,75
c) Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés au 31 décembre	74	73	75	74	75
b) Montant de la masse salariale	4 198 853,03	4 281 347,42	4 477 931,81	4 500 941,88	4 347 172,18
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc..)	2 385 446,38	2 432 707,84	2 496 165,53	2 536 499,32	2 461 705,15

#### 2. Dividendes

Néant

Réf : article 243 bis du code général des impôts

#### 3. Filiales et participations

Néant : aucune filiale ou prise de participation n'est à mentionner.

Réf : C Com, art L 233-6 et L 247-1.

#### 4. Titres de capital

Néant : aucune information à communiquer.

- Autocontrôle : Néant (article L. 233-13)
- Avis du comité d'entreprise sur les modifications de l'organisation économique ou juridique (article L. 225-105 al. 5) : Néant
- Opérations de rachat d'actions (article L. 225-211 al.2) : Néant

- Actionnariat salarié : Néant. La SEMAPA est une Société Publique Locale d'Aménagement dont les actionnaires ne peuvent être que des collectivités locales ou leurs groupements (syndicats, etc...). Elle ne peut avoir d'actionnaires salariés (Réf : art. L 225-102, al 1).
- Décision de l'Autorité de la concurrence (article L. 464-2 al.5) : Néant

## **5. Instruments de couverture - financement**

En référence à l'article L.225-100 4° du Code de Commerce, il est précisé qu'aucune utilisation d'instrument financier n'a été pratiquée au cours de l'exercice.

Les risques de crédit, de liquidité et de trésorerie sont réduits par le recours à des financements pluriannuels souscrits auprès de plusieurs financeurs.

Pour assurer le financement de ses opérations dans les meilleures conditions, la SEMAPA dispose depuis juillet 2014 d'une notation financière publiée par FITCH Ratings.

Un programme de billets de trésorerie a été mis en place en novembre 2014, et un programme obligataire EMTN en mars 2015.

Le besoin de financement des opérations d'aménagement se traduit par une trésorerie négative, couverte par les emprunts souscrits. Cette situation va se poursuivre au cours des prochaines années, compte tenu des prévisions d'encaissements et de décaissements, et conduira à mettre en place de nouveaux financements ou à les renouveler.

Le risque lié à l'évolution des taux d'intérêt est pris en compte dans la mise à jour annuelle des prévisions relatives aux opérations en intégrant les perspectives relatives aux taux futurs reflétés par les taux à long terme.

Le besoin de financement de la SEMAPA est directement lié à l'activité d'aménageur et à la taille de l'opération Paris Rive-Gauche, et dans le futur, de Bercy-Charenton. L'activité d'aménageur conduit à financer les équipements et travaux (dalles, voiries, réseaux...) avant d'encaisser le produit des droits à construire (lots vendus) ou des participations (prévues par convention).

Le poids de ces dépenses (plusieurs dizaines de millions d'euros) et la durée du cycle d'exploitation (plusieurs années) conduisent à un besoin de financement de plusieurs centaines de millions d'euros. Compte tenu de l'ampleur du montant à financer, la stratégie de financement ne peut pas reposer sur les fonds propres de la société, ni sur des avances des actionnaires, et un financement externe est nécessaire.

## **6. Délais de paiement**

En application du Code de Commerce (articles L. 441-6-1 al. 1 et D.441-4-1°), les précisions suivantes sont apportées :

Les créances comportant des retards de paiement concernent de manière récurrente la gestion locative des commerces.

A fin 2021, elles concernent également et principalement des créances issues des actes notariés relatifs aux cessions de charges foncières du lot T5B situé dans Paris Rive-Gauche à hauteur de 36 M€. Ces créances sont garanties par des sûretés réelles. (Voir le commentaire plus haut à ce sujet au point B.3 « Créances »).

Le tableau suivant en indique les montants totaux de ces retards et le pourcentage par rapport au chiffre d'affaires réalisé en 2021.

	Article D.441 6.-2° : Factures émises non réglées à la clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>					
Nombre de factures concernées					145
Montant total des factures concernées HT	0,01M€	2,20M€	0,17M€	37,83M€	40,20M€
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	0,01%	1,68%	0,13%	28,89%	30,70%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>					
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 446-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours - Délais légaux : 30 jours				

Les factures reçues des fournisseurs non réglées au 31 décembre 2021 dont le terme est échu sont représentées sous le tableau suivant :

	Article D.441 6.-1° : Factures reçues non réglées à la clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>					
Nombre de factures concernées					282
Montant total des factures concernées HT	3,85M€	0,20M€	0,20M€	0,06M€	4,31M€
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	3,90%	0,20%	0,20%	0,06%	4,36%
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice					
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>					
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 446-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours - Délais légaux : 30 jours				

## 7. Prêts

Montant des prêts inter-entreprises consentis dans le cadre de l'article L. 511-6 3 bis du code monétaire et financier : néant.

## **8. Charges fiscalement non déductibles**

Néant. Réf : articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts

## **B. AUTRES INFORMATIONS**

### **1. Informations spécifiques « EIP »**

Les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé (ou « entités d'intérêt public », EIP) doivent mentionner dans leur rapport de gestion les informations ci-dessous (Art. L. 225-100-1, I al 5, 6 et 10 modifié). La Semapa a émis des obligations EMTN admises à la cote officielle Euronext Paris, dont les échéances s'étendent jusqu'en 2028.

#### **a) Risques liés au changement climatique et stratégie bas-carbone**

Cf. rapport d'activité, dans les développements concernant les opérations d'aménagement et les précisions concernant ces thématiques dans le chapitre spécifique intitulé « Le développement durable ».

Cf également la Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF), qui succède depuis 2018 au rapport « RSE » (Responsabilité Sociétale des Entreprises), et qui fait partie intégrante du rapport de gestion.

#### **b) Informations sociales, sociétales et environnementales**

Cf. Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF), qui fait partie intégrante du Rapport de Gestion.

### **2. Autres précisions**

Réf.: Art L 232-1, II C Com.

#### **a) Evénements post clôture**

Certains événements post clôture 2021 relèvent des aléas inhérents à l'activité d'aménageur.

Dans ce cadre, le contentieux contre le permis de construire de l'opération A7A8 se poursuit avec un pourvoi des associations devant le Conseil d'Etat, ce qui conduit à un décalage complémentaire de plusieurs mois du calendrier de ce lot et des encaissements attendus.

De même, le décalage des travaux causé par la chute d'une poutre sur les voies ferrées intervenue en décembre 2020 sur le chantier privé du lot T5B se poursuit et a un impact sur le planning de réalisation des lots voisins T5A et T6A, qui sont décalés d'autant.

Enfin, pour l'opération Bercy-Charenton, le protocole foncier Ville de Paris/SEMAPA/SNCF étant devenu caduc au 31 décembre 2020, les discussions se sont poursuivies entre les partenaires en 2021. Parallèlement, l'opération est réinterrogée et a fait l'objet d'une conférence citoyenne. Elle fera l'objet d'une nouvelle concertation en 2022.

S'agissant des aléas externes, il est encore trop tôt pour apprécier les impacts sur l'exercice 2022 de la guerre en Ukraine, qui s'est déclarée après la clôture de l'exercice 2021.

La pandémie de Covid 19, qui perdure en 2021, n'a pas d'impact significatif sur l'activité de la SEMAPA dans la mesure où l'activité liée à l'aménagement se poursuit et que la société est organisée pour fonctionner en télétravail. Cependant, certains projets ont été ralentis ou décalés.

#### **b) Succursales existantes**

Néant : pas de succursale à mentionner.

#### **c) Activités de recherche et de développement**

Néant : pas d'activité à mentionner à ce titre.

#### **d) Activités polluantes ou à risque**

Néant : pas de risque « Seveso seuil haut » à mentionner à ce titre (Réf. art 225-102-2, al. 1)

## V. ANNEXE : RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

### A. PRINCIPAUX RISQUES CONCERNANT LA SOCIETE

Réf. Art. L 225-100-1 -3° modifié.

Les activités de la SEMAPA sont par nature soumises aux aléas économiques et en particulier à la nature cyclique du secteur de l'immobilier.

#### 1. Domaines d'activités et risques :

Les activités et missions exercées par la SEMAPA portent sur l'urbanisme (des études à la réalisation du programme constructible), la maîtrise d'ouvrage des aménagements et de certains équipements (des études à la réalisation des travaux), l'acquisition des terrains, la cession des charges foncières, et le financement (pour l'ensemble du cycle de l'opération).

##### a) **Risques relatifs au rôle de maître d'ouvrage :**

La réalisation des ouvrages d'infrastructure dans le cadre des zones d'aménagement concerté est exclue du champ d'application de la loi « MOP »<sup>21</sup> relative à la maîtrise d'ouvrage<sup>22</sup> publique. Cependant, les missions confiées à la société correspondent à celles dévolues au maître d'ouvrage par le titre 1<sup>er</sup> de la Loi<sup>23</sup>, car la société est chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements.

La mission de maître d'ouvrage est confiée à la société par la Ville de Paris par des conventions d'aménagement. Du fait de cette mission, les principaux domaines de risques sont liés à la responsabilité technique, juridique, budgétaire et le financement de l'ensemble de l'opération que la société assume en qualité de maître d'ouvrage.

##### b) **Risques financiers découlant des missions :**

Le risque financier lié au résultat des opérations est assumé dans le cadre des conventions par la Ville de Paris, et par la caution financière qu'elle peut accorder sur les emprunts nécessaires dans les limites prévues par la loi. Les comptes fournis par la société font partie du périmètre de notation financière de la Ville de Paris notamment du fait de la garantie qu'elle accorde aux emprunts contractés pour les opérations d'aménagement.

La sécurité financière de l'opération est appréciée par la collectivité à travers le compte rendu financier annuel (CRA), comportant le budget révisé de l'ensemble de l'opération, le plan de trésorerie et l'ensemble des informations justifiant ces états.

#### 2. Nature et niveaux de risques :

##### a) **Risques systémiques**

Des risques systémiques pèsent sur les opérations d'aménagement confiées à la société : le risque de crise immobilière représente le premier de ces risques, puisqu'une telle crise réduit fortement les recettes de charges foncières qui permettent de financer les travaux d'aménagement.

Il faut mentionner également le risque pesant sur la conception économique du programme ; le dimensionnement des équipements mis à la charge d'une opération d'une part, et le niveau des prévisions initiales d'autre part, pouvant créer un déséquilibre structurel.

<sup>21</sup> Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique

<sup>22</sup> « Le maître de l'ouvrage est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre. »

<sup>23</sup> « Il lui appartient, après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, d'en assurer le financement, de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé et de conclure, avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux ».

La nature de ces risques et leur incidence, déterminante sur les opérations, relèvent de décisions stratégiques de programmation, seules susceptibles d'adapter les opérations d'aménagement à la réalité économique.

En dehors du risque systémique de crise, il faut rappeler le risque lié à la conjoncture immobilière, dont les variations peuvent être très fortes dans le marché immobilier parisien.

#### **b) Risques dans la mise en œuvre des opérations**

Dans la mise en œuvre des opérations, les risques essentiels sont liés à la constructibilité d'une part et à l'évolution des coûts d'autre part.

La constructibilité prévue au programme d'une opération doit en effet être confirmée par les études urbaines et architecturales ultérieures, à défaut de quoi une perte de recettes serait constatée, ce qui risquerait de compromettre le financement des équipements de l'opération.

Les niveaux de coûts retenus pour une opération doivent également pouvoir être analysés au rythme de son exécution. Dans une opération de long terme, le rythme d'évolution des coûts peut être différent du rythme d'évolution des recettes, car ces deux évolutions relèvent de marchés différents, celui des travaux publics d'une part et celui de l'immobilier d'autre part. A terme, le risque demeure que l'évolution du prix des terrains constructibles ne couvre pas totalement l'évolution du prix des travaux publics.

#### **c) Risques liés à l'exploitation.**

Les relations avec les fournisseurs, notamment dans le cadre des marchés, peuvent donner lieu à des réclamations ou litiges dans le cours habituel de ces activités. Ces réclamations ou litiges font l'objet de provisions pour risques et selon leur nature les litiges sont traités dans le cadre contractuel, par voie d'avenants, d'expertise amiable ou lors du décompte général des marchés, et plus rarement soumis aux tribunaux.

La complexité, le formalisme et l'évolution permanente caractérisent l'environnement fiscal dans lequel s'exercent ces activités, ce qui génère des risques liés à l'évolution des règles applicables, étant précisé que les sujets fiscaux sont suivis avec la Ville et un avocat fiscaliste.

#### **d) Risque sur le financement des opérations.**

Le besoin de financement de la SEMAPA est directement lié à l'activité d'aménageur et à la taille des opérations d'aménagement notamment Paris Rive-Gauche et dans le futur Bercy-Charenton. L'activité d'aménageur conduit à financer les équipements et travaux (voiries, dalles, réseaux...) avant d'encaisser le produit des droits à construire (lots vendus) ou des participations (prévues par convention).

Le risque est réduit pour la SEMAPA, car elle met en œuvre l'ensemble des possibilités de financement :

- programme obligataire EMTN depuis 2015,
- programme de billets de trésorerie (NEuCP) depuis 2014,
- notation financière par FITCH Ratings depuis 2014 avec une note long terme seulement un cran inférieure à celle de la Ville,
- trésorerie en back-up des émissions de Neucp,
- consultations bancaires.

### **3. Facteurs particuliers :**

Le principal élément stabilisateur pour l'opération Paris Rive Gauche est constitué par la convention passée entre les propriétaires ferroviaires du groupe SNCF, la Ville et la SEMAPA en 2011, avenantée en 2018. En définissant la valeur des emprises nécessaires, leur indexation et en permettant de programmer les acquisitions, cette convention permet de limiter très fortement les aléas pesant sur le coût du foncier relevant de ladite convention.

Un protocole global avec les propriétaires ferroviaires, aujourd'hui caduc, avait également été signé pour l'opération Bercy-Charenton, prévoyant les modalités d'acquisitions des emprises foncières par la SEMAPA et définissant la détermination des prix. Un nouveau protocole sera mis en place, en parallèle de la réinterrogation de l'opération.

Pour la réalisation des travaux au-dessus des voies ferrées, la SNCF intervient comme maître d'ouvrage mandaté et comme maître d'œuvre. Ces relations contractuelles permettent de limiter les risques opérationnels pour ces travaux mais rendent également les opérations dépendantes des contraintes ferroviaires, voire des priorités de la SNCF, notamment pour la mise en œuvre des moyens nécessaires.

Par ailleurs, les cessions foncières requièrent l'accord de la Ville sur le prix, ce qui doit permettre de réduire le risque de non-concordance avec les valeurs retenues par l'Etat Prévisionnel des Produits et Charges approuvé par la collectivité concédante. L'actualisation annuelle de cet état permet de préciser et de réviser le niveau des recettes prévisionnelles par catégorie, et d'en rendre compte à la collectivité.

De même, les coûts des travaux d'infrastructure et des charges sont révisés tous les ans. En matière d'équipements, la réduction des risques peut résulter des études menées en concertation avec les services de la Ville, collectivité concédante.

## **B. CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE**

Réf. Art. L 22-10-35.

Le contrôle interne de la société tient compte des risques de ses activités, décrits précédemment. Il repose à la fois sur son organisation et sur différents processus qui visent à assurer la maîtrise des missions de service public et activités exercées.

### **1. Définition, objectifs et environnement :**

#### **a) Définition et objectifs du contrôle interne**

En l'absence de définition légale, le contrôle interne évoqué par le présent rapport reprend la définition proposée par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, à savoir : *« l'ensemble des politiques et procédures mises en œuvre par la direction afin d'assurer une gestion rigoureuse et efficace des activités de la société »*.

Le contrôle interne s'étend donc au-delà des questions directement liées aux fonctions du système comptable et ne se limite pas au contrôle de gestion proprement dit ; les procédures de contrôle interne de la société visent ainsi principalement à :

- Promouvoir l'efficacité, la qualité et l'atteinte des objectifs de la société dans les différentes missions exercées,
- Vérifier que les informations comptables et financières, ou relatives à la gestion, reflètent avec sincérité l'activité et la situation de l'entreprise,
- Veiller à ce que les activités et actes de gestion s'inscrivent dans le cadre défini par les règles et procédures légales ainsi que les règles internes à l'entreprise, et prévenir les risques liés à l'activité de l'entreprise, y compris les risques d'erreurs ou de fraude (le contrôle interne est destiné à réduire ces risques au maximum, dans la mesure où il est impossible de donner une garantie absolue quant à leur élimination).

Les objectifs portent essentiellement sur l'information financière et les actes de gestion, et comportent notamment :

- Le respect des lois, des règlements et des normes techniques.
- Le respect des procédures budgétaires, d'engagement financier, et d'enregistrement des informations financières.
- L'intégration systématique et le traitement des actions opérationnelles, actes juridiques et autres données dans le système informatique.
- La production d'informations permettant le pilotage des activités.

Le contrôle de l'information financière vise particulièrement à assurer :

- La production et la diffusion des comptes dans les délais légaux.
- Une information financière exhaustive et fiable sur la situation de la société.
- La préservation du crédit de la société.

Le contrôle des actes de gestion a pour objectifs particuliers :

- Le respect des normes juridiques ou techniques spécifiques applicables aux activités.
- Le respect des principes d'organisation.
- La sauvegarde des infrastructures d'aménagement, principaux actifs de la société.

Le contrôle de l'information financière et le contrôle des actes de gestion sont déterminants pour le respect des objectifs budgétaires, la confiance de la Ville dans la société, et la qualité de réalisation des opérations d'aménagement qui lui sont confiées. Ces contrôles constituent en conséquence, des enjeux essentiels de contrôle interne.

## **b) Environnement de contrôle**

L'environnement de contrôle est notamment caractérisé par la spécificité de l'activité d'aménageur, le statut de Société Publique Locale ainsi que le cadre fixé par la Ville de Paris et le conseil Régional d'IDF, ses actionnaires.

### ***La spécificité de l'activité d'aménageur :***

- L'activité exercée pour le compte de la Ville de Paris, qui relève du régime des délégations de service public, est une « opération d'aménagement » au sens du Code de l'Urbanisme.
- Les conventions d'aménagement attribuées à la société comportent un « contrôle technique, financier et comptable » de la collectivité, prévu par l'art L-300-5 du Code de l'Urbanisme.
- Pour chaque concession, le compte rendu financier annuel est soumis à l'examen de l'organe délibérant de la collectivité concédante, qui se prononce par un vote (C. Urb. Art.L300-5)
- Le compte rendu financier annuel de chaque opération comporte un Etat Prévisionnel des Produits et Charges qui fait partie des comptes annuels.
- les cessions foncières sont réalisées avec l'accord de la Ville de Paris sur le prix et le cessionnaire (obligation de la convention d'aménagement).
- le programme d'urbanisme et les aménagements sont réalisés dans le cadre des orientations fixées par les délibérations de la collectivité contractante, actionnaire principal.

### ***Le statut de Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) :***

- Du fait du cadre juridique défini pour les SPLA, les collectivités actionnaires disposent sur la société d'un contrôle analogue à celui exercé sur leurs propres services ; le contrôle des actionnaires est mentionné notamment à l'article 25 des statuts.
- Chaque opération est réalisée dans le cadre des orientations fixées par la collectivité contractante.
- Pour ses marchés, la société est soumise à la réglementation nationale relative à la commande publique ainsi qu'au principe de mise en concurrence fixé par les directives européennes transposées en droit français.
- La société est soumise au contrôle de la Chambre Régionale des Comptes.

### ***Le cadre fixé par la Ville de Paris, principal actionnaire, concernant Paris Rive-Gauche, opération la plus importante en termes financiers, confiée à la SEMAPA :***

- les principales acquisitions foncières sont réalisées dans le cadre d'une convention, renouvelée en 2011 et amendée en 2019, signée avec les propriétaires ferroviaires.
- les opérations techniques de couverture des voies sont réalisées dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage mandatée et de maîtrise d'œuvre passée avec la SNCF.

### ***Un secteur d'activité fortement contrôlé :***

Les délibérations du Conseil d'Administration et des Assemblées Générales sont communiquées au représentant de l'Etat, ainsi que les comptes annuels et les rapports des Commissaires aux Comptes (art. 26 des statuts ; CGCT art L1524-1 et L1523-2 à L1523-4).

L'activité de la société entre dans le champ de compétence de divers organismes officiels. Mentionnons à ce titre les contrôles suivants :

- Contrôle de l'Inspection Générale de la Ville de Paris
- Contrôle de la Chambre Régionale des Comptes
- Contrôles de l'Administration Fiscale
- Contrôle de l'URSSAF

Dans ce cadre, un contrôle de la Chambre Régionale des Comptes est actuellement en cours concernant notamment l'opération Paris Rive-Gauche. Le contrôle comprend également un volet qui concerne la Ville de Paris. Fin 2021, le contrôle était toujours en cours.

### ***La notation financière et l'émission de titres de dette :***

- Les informations financières de la société sont étudiées par l'agence de notation FITCH Ratings dans le cadre de la notation financière de la SEMAPA.
- Les programmes d'émission obligataire EMTN (Euro Medium Term notes) et d'émission de NEUCP (ex-billets de trésorerie) donnent lieu à des documents d'information, soumis à la Banque de France, s'agissant des Neucp.

## **2. Organisation et structures concourant au contrôle interne :**

### **a) Principes d'organisation :**

#### ***Comité de Direction :***

L'organisation des structures de la société est déterminée par sa Direction Générale, qui en fixe les orientations et veille à leur mise en œuvre avec le Comité de Direction.

Le comité de Direction est composé de l'ensemble des Directeurs : la Directrice Générale, le Directeur Général Adjoint, le Directeur des Infrastructures et de la Construction, son Directeur Adjoint, le Directeur Administratif, Financier, Juridique et Foncier, le Directeur de la Programmation et de l'Urbanisme et la Directrice de la Communication.

Le rôle du Comité de Direction en matière de contrôle interne se traduit par la coordination de la conduite de l'ensemble des opérations et de l'organisation de la société. Il se réunit chaque semaine et examine :

- la conduite des opérations d'aménagement,
- le suivi des orientations, directives et recommandations,
- les risques à identifier dans les opérations en cours ou prévues,
- les directives relatives aux actes de gestion et les procédures,
- le cas échéant, les procédures à définir ou modifier.

Les activités relatives aux différentes opérations, de nature très complexe tant sur le plan réglementaire que technique, représentent une source potentielle de risques. Du fait de leurs compétences et de leur expérience, les directeurs et leurs collaborateurs sont amenés à identifier et hiérarchiser les risques propres à leur domaine de responsabilité opérationnelle ou fonctionnelle.

#### ***Signatures et séparation des fonctions :***

En matière financière, les signatures sont effectuées en tenant compte :

- du principe de séparation des fonctions, notamment entre « gestionnaires » et « contrôleurs », ou entre « opérationnels » et « fonctionnels ».
- du principe de double signature pour les paiements au profit de tiers.
- du principe de subsidiarité pour l'engagement des dépenses, les engagements importants relevant d'une procédure spécifique.

La mise en œuvre de ces principes vise à prévenir et limiter les risques d'erreurs ou de fraudes.

### **b) Rôles des Directions non financières**

Certaines directions de la société jouent un rôle particulier en matière de contrôle interne, eu égard au domaine d'activités de la société :

La Direction de la Programmation et de l'Urbanisme (DPU) pilote les études et veille au respect des règles juridiques ou techniques et des procédures propres au domaine de l'urbanisme et de la construction, en liaison avec les architectes coordonnateurs éventuellement chargés du secteur considéré. Elle pilote, en lien avec la DFJ, les consultations pour la cession des charges foncières.

La Direction des Infrastructures et de la Construction (DIC) dirige les études et travaux de réalisation des infrastructures et l'ensemble des aménagements ou de certains équipements, en liaison avec les maîtres d'œuvre et veille au respect des règles juridiques ou techniques et des procédures propres à son domaine de responsabilité.

La Direction Foncière et Juridique (DFJ) prépare et exécute les opérations foncières en liaison avec les notaires ; elle est responsable des dossiers juridiques de la société en liaison avec les avocats éventuellement chargés de leur suivi. Elle assure la contractualisation et la gestion des polices d'assurances responsabilité, patrimoine et construction de la SEMAPA.

La Direction de la Communication exerce les fonctions classiquement dévolues à un service de communication ; s'agissant de l'information financière, elle élabore la plaquette annuelle, sur la base du rapport de gestion et des états financiers annuels préparés par la Direction Administrative et Financière.

### **c) Rôle de la Direction Administrative et Financière**

#### ***Le service Audit, Budgets et Contrôle de gestion :***

Le service « Audit, budgets et contrôle de gestion » est rattaché au Directeur Administratif et Financier. Le champ de compétences du service porte sur les prévisions (budgets et trésorerie), le reporting (informations financières périodiques) et le contrôle, notamment budgétaire.

#### ***Le Bureau des marchés et engagements :***

Le bureau des Marchés a un rôle d'assistance et de contrôle auprès des autres services, pour la mise en œuvre des procédures relatives aux marchés. Il est le garant de la veille réglementaire liée à ce domaine particulier. Le Bureau des marchés assure :

- le Secrétariat de la CAO, en veillant au respect des procédures définies et du règlement intérieur de la Commission d'Appel d'Offres de la société. Il assure la gestion des interfaces nécessaires à la conformité de l'ensemble des pièces.
- la vérification des procédures relatives à la passation des marchés de la société selon une procédure interne définie dans le cadre du Code de la Commande Publique
- le contrôle de l'exécution du marché jusqu'à sa phase finale (fin du délai de garantie).

La mise en œuvre de ces compétences permet à la fois :

- le respect des dispositions légales par validation, en complémentarité avec les services opérationnels.
- la prévention des risques d'erreur par un travail de contrôle.

#### ***Le Service comptable et financier :***

Le Service Comptable et Financier établit les bilans annuels et l'ensemble des documents comptables de la société. Le responsable de la comptabilité supervise les chaînes de traitement des factures fournisseurs et clients, les charges relatives au personnel et l'ensemble des écritures permettant d'établir les états financiers annuels.

Le rôle de la comptabilité porte essentiellement sur :

- l'enregistrement des écritures comptables
- l'arrêté des comptes et la consolidation des différentes opérations : mandats, conventions publiques d'aménagement,
- les rapprochements, l'analyse et le contrôle des comptes, la formalisation des données permettant l'arrêté des comptes.

Les délégations exercées portent sur les déclarations fiscales et sociales, les procédures comptables, la gestion de trésorerie au jour le jour et le paiement des échéances d'emprunt.

### **3. Processus et actions concourant au contrôle interne :**

Les processus et actions concourant au contrôle interne sont directement liés aux domaines d'activités de la société et aux risques attachés.

#### **a) Processus spécifiques et réalisation des missions :**

##### ***Processus internes spécifiques :***

Certains des processus principaux liés à la réalisation des opérations donnent lieu à des documents internes spécifiques (maquettes de présentation ou notes de procédure) portant sur les marchés et engagements, les données budgétaires et le contrôle budgétaire, les traitements comptables courants, le suivi de la trésorerie.

Les procédures sont mises à jour et complétées par la Direction Administrative et Financière et notamment par le Bureau des Marchés ou le Service Audit, Budgets et Contrôle de Gestion.

Les procédures ou processus évoqués ne donnent lieu à une diffusion écrite que pour certains des processus spécifiques à la société, lorsque des éléments particuliers le nécessitent. Les procédures relevant d'obligations légales ou réglementaires ne donnent pas lieu systématiquement à l'élaboration d'un document. Toutefois, lors d'une modification d'ampleur d'une règle légale, une information est transmise par mail ou est présentée au cours d'une réunion spécifique.

#### ***Processus généraux de réalisation des missions :***

Ces processus permettent ou facilitent la maîtrise des activités et le contrôle interne de la société ; ils sont mis en œuvre par les principales directions de la société, les directeurs assurant le contrôle du respect des normes techniques et juridiques par les consignes, directives et le suivi des processus appropriés :

- La Direction de la Programmation et de l'Urbanisme (DPU) veille en particulier au respect des objectifs de constructibilité, éléments déterminant directement les recettes des opérations,
- La Direction des Infrastructures et de la Construction (DIC) veille en particulier au respect des normes relatives aux travaux publics et à la qualité des études techniques, éléments déterminant directement les charges des opérations,
- La Direction Foncière et Juridique (DFJ) veille en particulier au respect des stipulations des conventions, notamment celles relatives aux acquisitions d'emprises ferroviaires, et à leur application au mieux des intérêts des opérations confiées à la société ; elle veille également à l'obtention des garanties financières et juridiques lors de la signature des actes de cession aux promoteurs.

Les processus relatifs à l'urbanisme et à l'aménagement concernent principalement le suivi des programmes mis en œuvre par les Directions concernées (cf. paragraphes relatifs au rôle des Directions) ; ils ne donnent pas systématiquement lieu à des consignes écrites :

- études préalables à l'opération, études urbaines, permis de construire : DPU
- élaboration des budgets prévisionnels de produits : DPU-DAF
- élaboration des budgets prévisionnels de charges : DIC-DAF
- maîtrise foncière et cessions : DFJ
- études préalables à la réalisation des travaux, et à l'exécution des travaux : DIC
- suivi budgétaire des programmes, des budgets prévisionnels, et réclamations : DIC+DAF
- financement : DAF

Les processus de mise en œuvre des activités opérationnelles se caractérisent par une réglementation et des enjeux budgétaires importants. Il s'agit de :

- la maîtrise d'ouvrage : contrôle et suivi des situations approuvées par les maîtres d'œuvre.
- la gestion courante des opérations : gestion des travaux (suivi des chantiers, vérification des situations financières...), gestion des marchés (appels d'offres, ordres de service, travaux supplémentaires...).
- des litiges et contentieux : procédures d'analyse et de traitement des réclamations, suivi des procédures contentieuses.

#### ***Processus concernant l'information financière :***

Les processus comptables et financiers sont traités selon leur nature par le Service comptable et financier, le service Audit, budgets et contrôle de gestion, ou le Bureau des marchés :

- gestion budgétaire et prévisionnelle : Service contrôle de gestion,
- gestion des engagements : Bureau des marchés,
- gestion des facturations : Service comptable,
- gestion des recettes : Service comptable,
- synthèse des projets : Service contrôle de gestion,
- gestion des tiers (création des fournisseurs, identification des RIB) : Service comptable.

#### ***Les processus budgétaires (EPPC, CRACL) : élaboration, révision et contrôle :***

Les processus de contrôle interne mis en œuvre par le Service Audit, Budgets et Contrôle de Gestion comportent notamment :

- en matière de prévisions : le contrôle de l'élaboration des budgets, l'élaboration des plans de trésorerie, la vérification et la cohérence des projections budgétaires et financières, et leur mise à jour dans le respect des règles de gestion,

- en matière de reporting (information financière périodique) : l'établissement des tableaux de bord trimestriels et des prévisions de trésorerie,
- en matière de contrôle : le contrôle de l'exécution budgétaire et l'analyse des écarts ; le contrôle et l'intégrité des données du système informatique de gestion.

L'exigence de fiabilité nécessitée par le compte rendu financier annuel ou CRACL a donné lieu à un planning retraçant son processus d'élaboration, à partir des données comptables et des éléments opérationnels, et en liaison avec l'ensemble des services concernés de la société et de la Ville de Paris (Direction de l'Urbanisme et Direction des Finances et des Achats). La synthèse des données, après analyse et vérification de leur cohérence est assurée par le service Audit, Budget et contrôle de gestion, avant arbitrages internes et observations de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction des Finances et des Achats.

Le suivi des éléments prévisionnels s'appuie sur :

- le contrôle de l'exécution budgétaire : imputation dans les centres de coûts, prévention des dépassements, analyse des écarts.
- la vérification du respect des engagements contractuels et financiers : visa des notes internes de demande d'engagements financiers.
- les tableaux de Bord trimestriels destinés à la Ville de Paris : notamment, mise à jour du réalisé, perspectives relatives au calendrier des cessions et cautions reçues.
- les prévisions de trésorerie permettant l'analyse du réalisé, la mise à jour des prévisions et des perspectives de trésorerie de l'ensemble des opérations.

Le travail de contrôle est réalisé ou facilité par des processus, qui font fréquemment intervenir d'autres services :

- le suivi des engagements (bureau des marchés).
- le respect des contraintes budgétaires (contrôle de gestion).
- le suivi des actifs : suivi analytique des stocks d'aménagement, rapprochements bancaires, relances, facturations complémentaires et refacturations (service comptable),
- la protection des actifs (service foncier : assurances).

La partie budgétaire prévisionnelle des états financiers annuels est communiquée aux Commissaires aux Comptes au titre des informations financières de la société.

#### ***Les processus de contrôle relatifs aux marchés :***

L'engagement financier dans le système de gestion est effectué par le Bureau des Marchés, sur la base des justificatifs fournis (marché ou avenant examiné en CAO, contrat ou commande, validé par un signataire autorisé). Le Bureau des Marchés a l'exclusivité des engagements financiers, qui conditionnent la possibilité de paiement.

Les principaux processus de contrôle interne relatifs aux marchés sont :

- l'engagement financier dans le système informatique de gestion.
- le suivi des ordres de service.

#### ***Les processus d'élaboration de l'information comptable :***

Les procédures d'élaboration et de traitement des états comptables et financiers annuels suivent un planning coordonné portant sur :

- la procédure et le calendrier d'arrêté des comptes,
- le calendrier d'élaboration et le contrôle du budget (EPPC), qui fait partie des comptes annuels

Le contrôle de la qualité des informations financières et comptables est réalisé par le Service comptable et financier en collaboration avec le Contrôle de gestion.

Les processus comptables concernent les champs d'application suivants :

- Enregistrement des charges et produits dans des sections comptables séparées pour chaque opération (ZAC, mandat) en application des conventions ;
- Sécurisation des flux de trésorerie, contrôle du paiement au bon créancier, vérification des oppositions et cessions de créances ;
- Suivi des engagements hors bilan : contrôle de la Ville de Paris des emprunts garantis, suivi des garanties, suretés et cautions reçues ;

- Traitement et comptabilisation des rémunérations et cotisations sociales avec l'appui d'un prestataire extérieur spécialisé ;
- Elaboration des documents fiscaux ;
- Elaboration des documents financiers annuels.

Le traitement des produits donne lieu à l'enregistrement de l'ensemble des mouvements par le service comptable, dès la survenance de l'événement générateur (signature des actes notariés ou conventions, émission des factures clients ou des avis de loyers, etc...).

Le contrôle du respect de la qualité de l'information comptable normée est assuré chaque année notamment par la procédure d'audit et de certification des comptes, mission légale des Commissaires aux Comptes de la société. Le contrôle du respect de la réglementation fiscale est assuré avec l'assistance d'un cabinet d'avocats, en liaison avec le fiscaliste de la Direction des Finances et des Achats de la Ville de Paris.

Des réunions sont organisées entre le Directeur administratif et financier, la comptabilité et les Commissaires aux Comptes, pour la préparation de l'arrêté des comptes, ainsi que pour les questions ponctuelles ou le traitement de l'actualité comptable et fiscale et la gestion des problèmes opérationnels. Des conseillers externes interviennent également, notamment en matière juridique et fiscale pour des questions particulières.

## **b) Autres processus et moyens concourant au contrôle interne**

### ***Protection des actifs, assurances :***

En matière de protection des actifs, la société a porté son attention sur le niveau d'assurances souhaitable ; des polices appropriées sont souscrites après mise en concurrence.

### ***Les processus de fonctionnement de la société***

Les caractéristiques propres de la société et ses orientations de gestion participent à la mise en œuvre du contrôle interne :

- la procédure de recrutement s'appuie sur la compétence de cabinets extérieurs spécialisés
- la société ne constitue qu'une structure de taille moyenne (environ 75 personnes) ; le contrôle interne implique de ce fait l'ensemble des services.
- la démarche de certification implique l'ensemble des salariés (certification ISO 14001) en matière de management environnemental. Elle concerne l'ensemble des Conventions publiques d'aménagement gérées par la SEMAPA ainsi que la maîtrise d'ouvrage. Cette démarche a développé une forte adhésion des salariés aux valeurs de qualité.
- un accord d'intéressement, signé régulièrement tous les trois ans, associe l'ensemble des salariés à l'atteinte des objectifs de la société, développant leur adhésion aux objectifs poursuivis.

### ***Référentiel et logiciels***

Pour réaliser les actes de gestion courante, les personnels de la société se réfèrent notamment aux sources suivantes :

- textes légaux et réglementaires, normes professionnelles ou avis techniques publiés,
- conventions d'aménagement ou mandats qui constituent les documents juridiques de référence des opérations,
- recommandations de la Ville de Paris,
- notes et procédures internes, communications de service.

Les références supplémentaires en matière d'information comptable et financière sont :

- le plan comptable des opérations d'aménagement, les recommandations de la Fédération des Entreprises Publiques Locales,
- les normes professionnelles (réglementation comptable relevant du Comité National de la Comptabilité, du Comité de la Réglementation Comptable, ...),
- le Code Général des Impôts et documentation fiscale périodique.

En l'absence de référentiel unique opposable ou communément admis en France pour la mise en œuvre du contrôle interne, la société s'appuie en tant que de besoin sur les recommandations publiées par les organismes officiels (ordre des experts comptables, compagnie des commissaires aux

comptes) ou organismes professionnels qualifiés (Fédération nationale des EPL, Institut français des auditeurs consultants internes – IFACI).

Les progiciels de gestion utilisés au sein de la société sont :

Le progiciel JD Edwards version E1

Ce logiciel est utilisé pour la comptabilité générale, et la gestion budgétaire et prévisionnelle. Il est également utilisé pour la gestion de l'opération d'aménagement Paris Rive-Gauche.

Le logiciel Gesprojet :

Ce logiciel est destiné à la gestion budgétaire et prévisionnelle. Il est utilisé pour la gestion des opérations d'aménagement autres que PRG. Il a été utilisé également pour le suivi des opérations réalisées sous mandat pour le compte de la Ville de Paris (construction de deux bâtiments universitaires et études préalables pour l'opération Bédier-Oudiné), et du Conseil Régional d'Ile de France (construction du pôle de langues et civilisations orientales).

---

# DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

## EXERCICE 2021

Le présent rapport ou « déclaration de performance extra financière » se réfère au cadre fixé par les articles L225-102-1 et R225-105-1 du Code de Commerce<sup>24</sup>.

La SEMAPA intègre très largement les **valeurs sociétales et environnementales** du fait de ses **missions**, à savoir :

- La création de solutions urbaines et environnementales permettant en particulier :
  - Aux actionnaires de faire face à un environnement complexe et de sauvegarder l'équilibre économique de leurs opérations d'aménagement ;
  - A la SEMAPA de figurer en tant qu'aménageur de référence pour les opérations complexes.
- La contribution aux objectifs « Urbanisme, Logement et Développement Économique » mais également « développement durable » de ses actionnaires et des autres parties prenantes.

Dans ce cadre :

- La SEMAPA a développé une démarche de **management environnemental** et a été le **premier aménageur certifié ISO 14 001 en France**, en septembre 2000.
- La SEMAPA porte une attention particulière à la formation de ses salariés et à leur cadre de travail, **les compétences et la motivation** de chaque collaborateur étant primordiales pour la réussite de ses missions.

La SEMAPA est une société publique locale sur laquelle l'actionnaire majoritaire dispose d'un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services.

Grâce à cette proximité, la SEMAPA peut apporter son expertise technique dès la conception d'un projet urbain, pour consolider sa faisabilité, son modèle économique et juridique, mais également apporter une expertise urbaine et d'usages.

---

<sup>24</sup> L'ordonnance du 19 juillet 2017 et le décret du 9 août 2017 ont introduit des seuils pour les exercices ouverts à compter du 1er septembre 2017 (40 millions d'euros et plus de 500 salariés permanents employés) pour la production de la déclaration de performance environnementale, ce qui exonère ainsi légalement la SEMAPA de cette obligation. La SEMAPA a choisi cependant de produire cette déclaration et de la faire certifier dans une démarche volontaire.

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b><u>UN MODELE D’AFFAIRES DEDIE A L’URBANISME PARISIEN</u></b> .....	<b>89</b>
1.1	<u>LA SEMAPA, OPERATEUR CONTROLE ET PILOTE PAR LA VILLE DE PARIS</u> .....	89
1.2	<u>L’ACTIVITE DE LA SEMAPA, AMENAGEUR URBAIN</u> .....	90
1.3	<u>LES RESSOURCES HUMAINES ET FINANCIERES MOBILISEES</u> .....	92
1.4	<u>UNE APPROCHE DEONTOLOGIQUE D’ENSEMBLE</u> .....	94
1.5	<u>LES PARTIES PRENANTES DES OPERATIONS CONDUITES PAR LA SEMAPA</u> .....	95
1.6	<u>RISQUES ET ENJEUX - MATRICE DE MATERIALITE</u> .....	98
<b>2</b>	<b><u>RISQUES ET ENJEUX STRATEGIQUES :</u></b> .....	<b>100</b>
2.1	<u>RISQUE DE NON-MIXITE URBAINE</u> .....	100
2.2	<u>RISQUES LIES AU NIVEAU DE QUALITE DES ESPACES URBAINS ET DU BATI</u> .....	101
2.3	<u>BIODIVERSITE, ENERGIE, CARBONE : IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET CLIMATIQUE ET RISQUES ASSOCIES</u> .....	102
<b>3</b>	<b><u>RISQUES ET ENJEUX STRUCTURANTS</u></b> .....	<b>108</b>
3.1	<u>RISQUES LIES AUX INNOVATIONS</u> .....	108
3.2	<u>RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SUR LA QUALITE DE VIE ET LA SANTE DES USAGERS</u> .....	110
3.3	<u>RISQUES LIES AUX REJETS DANS L’AIR, L’EAU ET LE SOL</u> .....	112
3.4	<u>RISQUES CONCERNANT LA GESTION DE L’EAU</u> .....	113
3.5	<u>DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DIALOGUE URBAIN PARTENARIAL : RISQUES D’INADEQUATION</u> 114	
3.6	<u>RISQUES SUR LA GESTION DES DECHETS ET L’ECONOMIE CIRCULAIRE</u> .....	116
3.7	<u>MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DES OPERATIONS : RISQUES D’INADEQUATION DE LA GOUVERNANCE ENVIRONNEMENTALE</u> .....	118
3.8	<u>LES NUISANCES SONORES ET LA POLLUTION LIEE AUX ACTIVITES</u> .....	119
<b>4</b>	<b><u>LES AUTRES RISQUES ET ENJEUX SIGNIFICATIFS</u></b> .....	<b>121</b>
4.1	<u>LES COMPETENCES ET LE POTENTIEL DES EQUIPES</u> .....	121
4.2	<u>RISQUES RELATIFS AU DIALOGUE SOCIAL</u> .....	123
<b>5</b>	<b><u>REFLEXION ENGAGEE SUR LA TAXONOMIE VERTE</u></b> .....	<b>127</b>
5.1	<u>CONTEXTE ET CADRE NORMATIF</u> .....	127
5.2	<u>ANALYSE DES ACTIVITES AU REGARD DE LA TAXONOMIE</u> .....	127
5.3	<u>LES INDICATEURS ENVISAGES</u> .....	130
<b>6</b>	<b><u>NOTE METHODOLOGIQUE</u></b> .....	<b>132</b>

# **1 UN MODELE D'AFFAIRES DEDIE A L'URBANISME PARISIEN**

## **1.1 LA SEMAPA, OPERATEUR CONTROLE ET PILOTE PAR LA VILLE DE PARIS**

La SEMAPA est un des principaux aménageurs des opérations d'urbanisme de la Ville de Paris (cf. plus loin § 2 Aperçu des activités). Outre Paris Rive Gauche (PRG), principale opération d'aménagement en Ile de France, la SEMAPA a pour mission l'aménagement de plusieurs quartiers situés notamment dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris : (Joseph Bédier-Porte d'Ivry (devenu Bédier-Oudiné), Paul Bourget et 90 bd Vincent Auriol).

En dehors de cet arrondissement, la SEMAPA s'est vu confier l'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes (12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements), l'importante opération Bercy Charenton (12<sup>ème</sup> arrondissement), ainsi que, plus récemment, les opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil situées dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement.

Elle réalise également des missions de maîtrise d'ouvrage, étroitement liées à la réalisation des opérations d'urbanisme en cours.

Principales opérations de la SEMAPA Au 31/12/2021 :

<b>Paris Rive Gauche</b>	Ville de Paris	30-juin-28	4 399,6
<b>Bédier - Oudiné</b>	Ville de Paris	31-déc-30	175,4
<b>90 boulevard Vincent Auriol</b>	Ville de Paris	31-déc-20	26,9
<b>Paul Bourget</b>	Ville de Paris	31-déc-25	96,5
<b>Porte de Vincennes</b>	Ville de Paris	31-déc-22	95,4
<b>Bercy Charenton</b>	Ville de Paris	31-déc-32	964,8
<b>Python-Duvernois</b>	Ville de Paris	31-déc-26	136,4

La mission d'aménageur exercée par la SEMAPA consiste à mener des opérations d'aménagement, notion définie par le Code de l'urbanisme (articles L.300-1 et suivants) :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques (...). »

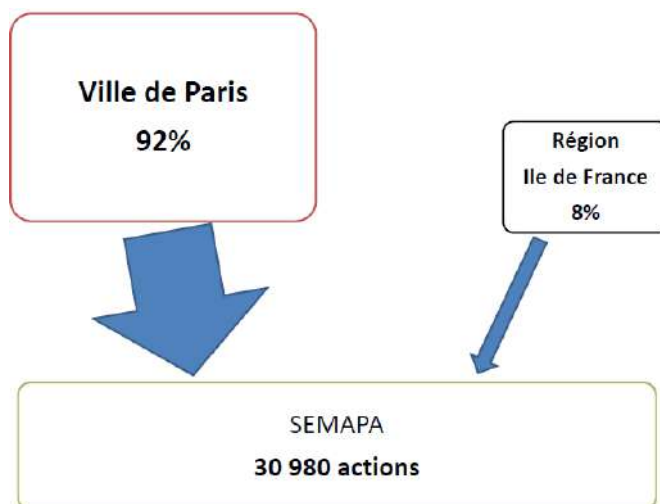
Du fait de son statut de SPLA (cf. § Informations juridiques), la SEMAPA ne peut exercer ses activités qu'au profit de ses actionnaires : la Ville de Paris (92%), et la Région Ile de France (8%). Les collectivités locales actionnaires sont en effet les donneurs d'ordres exclusifs de la SEMAPA, en application des dispositions légales concernant les Sociétés Publiques Locales.

La SEMAPA est une "quasi régie" de la Ville de Paris, qui dispose sur elle d'un contrôle analogue à celui exercé sur ses propres services (cf. § Contrôle exercé par la Ville de Paris).

Au titre du contrôle analogue, précisons que :

- les contrats de la SEMAPA donnent lieu à une autorisation préalable des actionnaires, comme les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées en exécution des contrats,
- sur le plan contractuel, les missions exercées ne peuvent être reçues que des collectivités actionnaires, et les programmes sont décidés par elles,
- un Comité de Pilotage organisé par la Ville de Paris se réunit préalablement à chaque conseil d'administration pour assurer le pilotage des activités de la SEMAPA.

Les activités exercées par la SEMAPA pourraient être réalisées directement par ses collectivités actionnaires ; la SEMAPA agit pour leur compte dans une situation proche du mandat, qui offre aux actionnaires une meilleure efficacité, par la souplesse du cadre juridique privé qui régit la SEMAPA (qui a le statut de SA) et le caractère privé de ses financements, non soumis à l'annualité budgétaire ni au dépôt des fonds au Trésor Public.



## **1.2 L'ACTIVITE DE LA SEMAPA, AMENAGEUR URBAIN**

La SEMAPA a la charge d'opérations d'urbanisme sur des territoires dont la taille et/ou la situation les rend porteurs de grands enjeux et à plusieurs échelles, allant de l'échelle locale (reconfiguration d'une parcelle en cœur de ville) à l'échelle métropolitaine (opération urbaine de plusieurs dizaines d'hectares en interface entre Paris et ses communes voisines). Les projets traitent en effet de reconnections entre quartiers, entre villes au travers d'une reconfiguration d'un foncier complexe... Il s'agit pour l'essentiel de territoires que l'histoire de Paris a en partie destinés à de grandes infrastructures qui ont généré des situations d'enclavement et des fractures urbaines, et qu'il s'agit désormais de mieux intégrer pour rétablir des continuités, installer de nouvelles fonctions et de nouveaux usages, avec des objectifs ambitieux en termes de qualité environnementale et d'amélioration du cadre de vie. Il s'agit également de requalifier des quartiers issus d'opérations d'urbanisme des années 60 qui souffrent d'enclavement et d'un manque de mixité sociale et fonctionnelle.

Afin de poursuivre ces objectifs sur ces territoires complexes, la SEMAPA a développé une compétence importante en matière de génie civil / travaux d'infrastructure et d'urbanisme permettant de consolider les projets et leur mise en œuvre. Une équipe renforcée d'ingénieurs, d'architectes et d'urbanistes constitue ainsi l'une des spécificités RH de la SEMAPA. Les métiers des équipes de la SEMAPA sont destinés aux fonctions opérationnelles évoquées, mais couvrent également l'ensemble des compétences fonctionnelles : action foncière et questions juridiques, budgets et financement, communication et concertation, qui interviennent ensemble pour mettre en œuvre des projets caractérisés par l'intérêt public et la longue durée.

Par leur nature, les activités de la société invitent à une approche responsable ; le cadre urbain dans lequel ces activités s'exercent conduit logiquement à une démarche de développement durable.

Quelques étapes clé de nos missions :

1991 : Conclusion du traité de concession Ville de Paris-SEMAPA pour Paris Rive Gauche (PRG), définissant le programme de l'opération et les missions confiées à la SEMAPA : définition des équipements à réaliser et des surfaces constructibles à commercialiser.

1993 : Consultation internationale d'urbanisme pour le quartier Austerlitz.

1995 : Consultation internationale d'urbanisme pour le quartier Masséna ; inauguration de la Bibliothèque Nationale de France ; engagement des travaux de l'avenue de France, quartier Tolbiac.

2000 : Protocole entre la Ville de Paris, l'État et la Région Ile-de-France pour créer un pôle universitaire de 30.000 étudiants et chercheurs dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) PRG.

Obtention de la certification ISO 14 001 « Management Environnemental » pour l'opération PRG ; la SEMAPA est le premier aménageur à disposer d'une certification environnementale (ce qui témoigne de l'intérêt de la SEMAPA pour l'environnement).

2003 : avenant au traité de concession de la ZAC PRG, inflexion programmatique en faveur du logement et notamment du logement social, des équipements publics et de la création d'espaces verts.

2004 : l'aménagement de la ZAC Gare de Rungis, approuvée en 2003 par le Conseil de Paris, est confié à la SEMAPA.

2006 : Première rentrée universitaire pour l'Université Paris 7 Diderot et l'école d'Architecture Paris-Val-de-Seine dans leurs nouveaux locaux sur le territoire de PRG, traduisant les premières réalisations du programme universitaire de la ZAC.

2008 : Livraison des bâtiments de Biologie et de Chimie de l'Université Paris 7 Diderot réalisés par la SEMAPA comme mandataire de la Ville.

2010 : Révision simplifiée du PLU du secteur Masséna Bruneseau, permettant le développement de projets de grande hauteur et la connexion entre Paris et Ivry-sur-Seine. Avenant au traité de concession.

2011 : Nouvelle convention de partenariat Ville de Paris/SEMAPA/SNCF/Réseau Ferré de France, succédant à la convention fondatrice de 1991.

2012 : Transformation de la SEMAPA en SPLA, opérationnelle sur l'ensemble du territoire parisien. Désignation du projet Duo lauréat de la consultation internationale pour les premiers immeubles de grande hauteur du secteur Bruneseau de la ZAC PRG. Inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques de la Halle Freyssinet.

2015 : Concession d'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes (12<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> arrondissements), créée en 2013 par le Conseil de Paris, confiée à la SEMAPA.

2017 : lancement de la construction des Tours Duo, inauguration de Station F, plus grand incubateur de Start up au monde au sein de la Halle Freyssinet.

2018 : Signature avec la Ville de Paris de la concession pour la ZAC « Bercy Charenton », importante opération d'aménagement (80 ha) située à Paris 12 ; l'opération comporte un partenariat économique avec les entreprises ferroviaires, propriétaires des emprises à aménager.

2019 : Concessions d'aménagement des opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, délibérées par le Conseil de Paris et confiées à la SEMAPA.

### **1.2.1 La création de valeur pour la Collectivité**

L'aménageur, lorsqu'il réalise une opération d'urbanisme, crée un nouveau quartier, un « morceau de ville », dans toute la mixité de ses fonctions. Il intervient également parfois pour requalifier ou « réparer » un quartier existant. Il agit in fine en création de valeur, qu'elle soit immobilière, fiscale, patrimoniale, environnementale et/ou d'usages.

Sur le plan économique, le modèle d'affaires de la SEMAPA peut être décrit de la manière suivante :

- **Ses produits sont générés par la constructibilité** du programme de construction, **via la vente des emprises foncières équipées** (à des promoteurs ou bailleurs sociaux) ;
- **Les équipements publics et le foncier sont les charges** que ces produits doivent couvrir, complétés par des participations de la collectivité.

Dans le cadre de ses opérations, l'aménageur assume en effet deux missions principales pour ses collectivités actionnaires, prévues par les conventions d'aménagement :

- La réalisation de programmes de constructions ;
- La réalisation d'un programme d'espaces et d'équipements publics.

## **1.2.2 Des logements et des équipements au service du territoire**

Les programmes des opérations d'aménagement prévoient une diversité de destinations au service d'une ville mixte socialement et fonctionnellement.

À cet égard, les opérations d'urbanisme concourent à la production de **logements** neufs de tout type (privés, sociaux, familiaux et/ou spécifiques (résidences gérées)).

Le programme **d'espaces et d'équipements publics** comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres, de jardins publics et d'installations diverses nécessaires à la vie des habitants ainsi que les équipements publics de proximité, ou des équipements publics rayonnant au-delà de la zone d'aménagement.

## **1.2.3 Créer des opportunités de développement de l'activité économique**

Le programme de construction des opérations ne se limite pas au logement ou aux équipements publics mais comporte une part toujours significative d'activités économiques (bureaux, activités, commerces, services, etc.).

Les tableaux ci-dessous récapitulent les programmes de construction des opérations confiées à la SEMAPA et font apparaître la mixité des fonctions, avec la dimension économique, la dimension résidentielle, et les équipements.

en m <sup>2</sup>	PRG	Bédier Oudiné	Vincent Auriol	Paul Bourget	Porte de Vincennes	Bercy Charenton	Porte de Montreuil	Python Duvernois
Activités	1 150 000	13 400	500	33 761	31 400	281 000	51 400	66 500
Habitat	585 000	35 400	10 800	31 259	2 700	258 000	0	25 200
Équipements	720 000	6 800	2 000	975	4 050	28 500	6 600 <sup>25</sup>	11 500
Total	2 455 000	55 600	13 300	65 995	38 150	567 500	58 000	103 200

## **1.3 LES RESSOURCES HUMAINES ET FINANCIERES MOBILISEES**

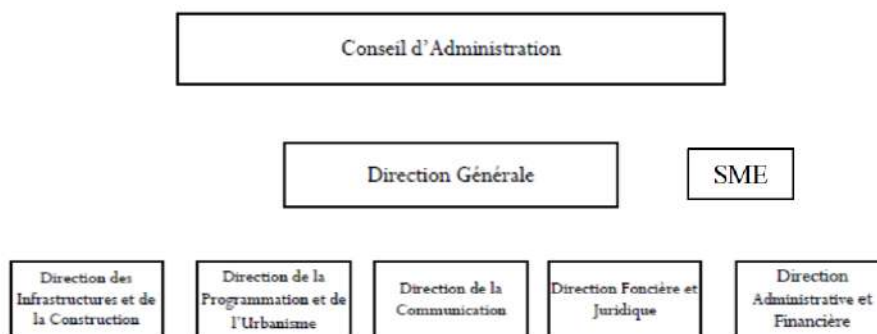
Pour la réalisation de ses opérations, la SEMAPA mobilise des ressources importantes, essentiellement humaines, mais également financières. Son activité nécessite des compétences de haut niveau en gestion de projets, urbanisme et architecture, maîtrise d'ouvrage d'infrastructures et de bâtiments, montage d'opérations et mise au point contractuelle, commande publique, gestion budgétaire et financière, communication et concertation.

### **1.3.1 Des équipes pluridisciplinaires**

Les activités de la SEMAPA nécessitent un personnel ayant une connaissance approfondie des métiers, et de l'environnement professionnel, technique et réglementaire. Pour mettre en œuvre ses missions, la SEMAPA mobilise des équipes pluridisciplinaires dont les compétences portent les différents thèmes ci-dessus cités, réparties au sein de différentes directions :

---

<sup>25</sup> Nouvelle halle du marché aux puces.



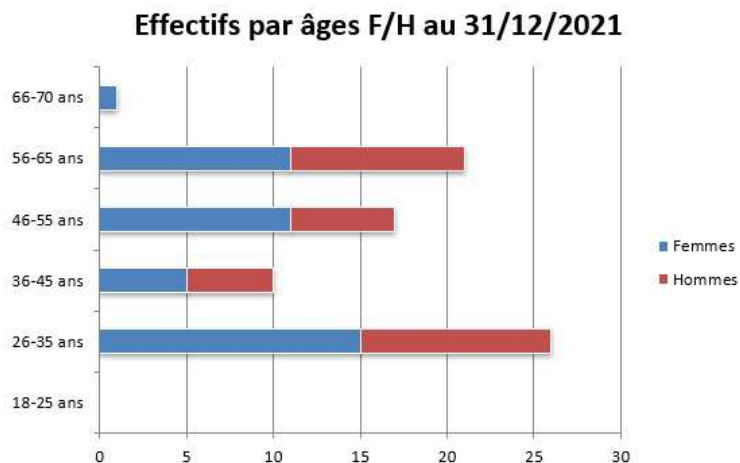
### Effectifs et répartition

La SEMAPA s'engage de façon très concrète auprès de ses salariés, notamment dans sa politique de recrutement. La majorité des effectifs de la SEMAPA est en contrat à durée indéterminée (CDI), ce qui représente un réel gage de stabilité pour les collaborateurs.

**Au 31 décembre 2021, l'effectif de la SEMAPA était de 75 salariés, dont 6 salariés à temps partiel.** L'effectif de la SEMAPA était composé de **43 femmes et 32 hommes** (comparé à 42 femmes et 32 hommes au 31/12/2020).



**En 2021, l'âge moyen au niveau de la société était de 45.65 ans et l'ancienneté moyenne de 13.12 ans, en hausse par rapport à l'année précédente (44,94 ans pour la moyenne d'âge et 12,32 ans d'ancienneté en 2020).**



### **1.3.2 Une stratégie de financement au service du développement**

Afin de diversifier ses capacités de financement et de tirer parti de la concurrence sur les marchés financiers en empruntant à moindre coût, la SEMAPA a mis en place depuis 2014 une notation financière. L'agence Fitch Ratings a été retenue par la SEMAPA après mise en concurrence.

Les notes attribuées par Fitch Ratings à la SEMAPA en 2021 sont :

- Pour la note de long terme : A+ assortie d'une perspective stable (seulement un cran en dessous de celle de la Ville de Paris<sup>26</sup>) ;
- Pour la note court terme : F1+ (meilleure notation possible).

Cette notation a permis à la SEMAPA de diversifier ses sources de financement en mettant en place :

- Fin 2014 un programme de billets de trésorerie (aujourd'hui NEU CP) de 250 M€ depuis 2015 visé par la Banque de France chaque année ;
- Et depuis 2015 un programme d'emprunts obligataires EMTN (Euro Medium Term Notes) de 340 M€.

Conformément à la stratégie financière adoptée en 2015, la SEMAPA souscrit ses financements principalement sous la forme d'emprunts obligataires. Des NEUCP (ex-billets de trésorerie) complètent le financement pour le court terme (jusqu'à un an) dans le cadre de son programme et dans la limite des financements servant de « back up ».

Financements (en ME) : capital restant dû au 31/12/2021

Crédits bancaires	177.2
Obligations EMTN	229.3
Financements NSV	80
Avance Ville de Paris	30.5
Dette LT totale	517

La dette de la SEMAPA peut donner lieu à une garante explicite à 80% de la Ville de Paris. Le montant du capital garanti au 31/12/2021 était de 387.7 M€ en incluant l'avance de la Ville, pour un plafond de garantie de 504 M€.

### **1.4 UNE APPROCHE DEONTOLOGIQUE D'ENSEMBLE**

La SEMAPA exerce une activité fortement réglementée (urbanisme, marchés...) et le risque d'erreur ou de distorsion de concurrence doit être pris en compte. Une déontologie claire permet de limiter le risque de critique ou d'infraction.

La SEMAPA respecte le vœu du Conseil de Paris (2014 V 159) "relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux pratiques sobres et éthiques des dirigeants des établissements et entreprises locales de la collectivité parisienne."

Une Charte de déontologie a été adoptée par le Conseil d'Administration de la SEMAPA d'octobre 2018. L'objet de la Charte est de définir les principes d'intégrité et de transparence que doivent respecter les salariés de la SEMAPA, et de préciser leurs modalités pratiques d'application.

La SEMAPA est soumise en matière de marchés publics à au Code de la Commande Publique. En conséquence, le choix des candidats et le choix de l'attributaire du marché sont réalisés dans ce cadre.

Pour les cessions aux promoteurs, même s'il n'existe aucune obligation en la matière, des consultations sont systématiquement organisées, sauf rares exceptions, prises en liaison étroite avec la Ville, liées à des projets portés par les futurs utilisateurs (Station F, Le Monde) et systématiquement au prix du marché.

Elle met par ailleurs en œuvre un dispositif de contrôle interne et assure un suivi attentif de ses obligations fiscales.

<sup>26</sup> Fitch Ratings applique une différence d'un cran avec la note de la Ville de Paris, considérant que la SEMAPA ne présente pas une importance stratégique pour la Ville en cas de situation budgétaire tendue.

Bien que supprimée de la réglementation de la commande publique qui lui est applicable, la SEMAPA a décidé de conserver une Commission d'appel d'offres. Celle-ci a pour objet d'émettre un avis préalable sur l'attribution des marchés passés selon une procédure de consultation formalisée ainsi que pour la conclusion des avenants à ces contrats lorsque ceux-ci augmentent ou diminuent le montant initial de plus de 5%.

La Commission d'appel d'offres est composée de trois membres à voix délibérative : le Président de la SEMAPA et deux Conseiller/es de Paris , tous trois présents au Conseil d'Administration de la SEMAPA (administrateurs). Les autres membres sont des personnalités désignées par le Président de la Commission en raison de leur compétence en fonction de l'ordre du jour (représentants SNCF par exemple), la Directrice Générale et le Directeur Financier de la SEMAPA, les représentants des services des collectivités territoriales actionnaires concernés par l'ordre du jour ainsi que le représentant de la Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de l'Ile de France (DREETS).

Cette approche déontologique et ces actions visent à prévenir les risques de corruption et d'évasion fiscale. Enfin précisons pour les actions concernant les droits de l'homme, que la SEMAPA intervient exclusivement à Paris et, dans ce cadre, respecte le droit en vigueur en France. Aucune action spécifique en faveur des droits de l'homme n'est entreprise pour le moment.

Pour autant, la SEMAPA reconnaît et affirme son attachement aux valeurs supérieures énoncées dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, aux principes énoncés dans les conventions fondamentales de l'OIT, ainsi que son engagement à respecter les lois, normes et réglementations nationales et internationales.

Aucun incident de discrimination n'a été déclaré à la SEMAPA.

## **1.5 LES PARTIES PRENANTES DES OPERATIONS CONDUITES PAR LA SEMAPA**

Par son activité, par la diversité des problématiques à traiter pour mettre en œuvre les opérations, la SEMAPA est amenée à dialoguer avec un grand nombre de parties prenantes.

Les différents intervenants sont représentés sur le graphique page suivante.

Il est important de noter que le dialogue conduit par la SEMAPA avec l'ensemble de ces interlocuteurs passe par le prisme de la Ville de Paris, collectivité concédante ayant en charge les compétences aménagement et urbanisme sur son territoire.

Pour la SEMAPA, rappelons que la Ville est également l'actionnaire à 92% et qu'elle dispose du « contrôle analogue » sur son aménageur.



Pour ces 3 missions, la SEMAPA pilote, sauf exception, en direct les prestataires d'études et de travaux auxquels elle confie le programme qu'elle a élaboré à partir des orientations et des objectifs fixés par la Ville de Paris. Les ouvrages réalisés étant néanmoins in fine restitués à la Ville de Paris qui en assure l'exploitation, cette dernière a une très forte influence sur la programmation et les choix de conception et peut imposer un certain nombre de dispositions.

- Cession des lots de bâtiments aux constructeurs (promoteurs, bailleurs) et suivi des études.

Pour cette mission, la SEMAPA impose par le biais de cahiers des charges un certain nombre d'exigences et d'objectifs de performance aux opérateurs désignés pour la réalisation des lots de bâtiments. Les études et la réalisation passant sous la responsabilité directe de l'opérateur désigné, la SEMAPA impose puis contrôle et mesure les performances mais sans avoir de réel pouvoir de maîtrise sur le résultat, au-delà cependant de sanctions financières dissuasives prévues dans les actes de vente. La SEMAPA, peut par ailleurs, refuser le dépôt d'un permis de construire si elle considère que le projet ne répond pas aux objectifs fixés.

La SEMAPA a par ailleurs établi des partenariats avec certains organismes certificateurs tels que Certivéa et Cerqual. Elle vient de renouveler son partenariat avec l'organisme Certivéa.

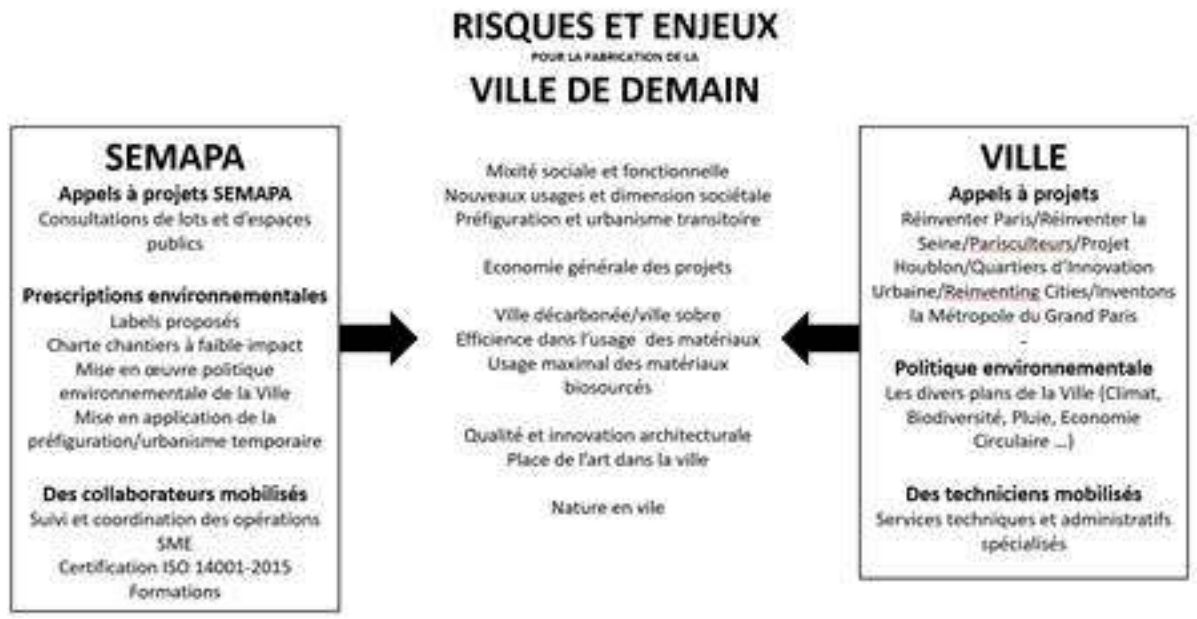
Le recours à la certification et à la labellisation est généralisé pour toutes les opérations de construction selon la typologie de bâtiment (NF HQE niveau Excellent pour les programmes de bureaux et NF Habitat HQE E3C2 complété du label Effinergie + pour les programmes de logements) avec des exigences ambitieuses en termes de profil. Par ailleurs, la SEMAPA encourage les promoteurs à recourir à des certifications/labels complémentaires (BBCA, BEPOS, Biodiversity etc.).

Enfin, dans l'ensemble des marchés et contrats, notre politique environnementale est systématiquement transmise et des niveaux de performance environnementale ambitieux sont demandés.

Au-delà, la lutte contre le dérèglement climatique désormais constaté par des phénomènes climatiques inédits (augmentation du nombre de canicules ...) questionne désormais les processus de fabrication de la ville de façon plus profonde. Il ne s'agit plus de raisonner seulement en adaptation d'un modèle à un contexte climatique nouveau mais bien d'appréhender le projet urbain comme un outil même de lutte contre ces évolutions, dans sa conception, sa construction et, in fine, son usage.

Ce contexte amène donc à adapter le développement des projets urbains engagés depuis plusieurs dizaines d'années en intégrant ces enjeux dans chaque strate de production interne ou externe et à les inclure dès l'amont pour les opérations naissantes.

## Répondre aux enjeux de fabrication de la ville de demain



### 1.6 RISQUES ET ENJEUX - MATRICE DE MATERIALITE

La DPEF s'attache aux risques et enjeux les plus significatifs pour nous et pour nos parties prenantes.

L'analyse des risques et opportunités a servi de base à la réflexion. Cette analyse a permis de faire ressortir les principaux risques et les grands enjeux qui en découlent.

Ces risques et enjeux sont figurés sur une matrice de matérialité du type nuage de points avec en abscisse l'importance de l'enjeu pour la SEMAPA, et en ordonnée l'importance de l'enjeu pour les parties prenantes ; ils forment la trame principale de la DPEF.

Ces risques et enjeux sont classifiés selon leur position dans cette « matrice » :

**Risques et enjeux stratégiques** : Constitutifs de notre utilité sociale et de la construction de la ville durable de demain : la **mixité urbaine**, la **qualité des espaces urbains et du bâti**, et l'**impact environnemental et climatique** : **biodiversité, énergie, carbone**, ils ont une dimension stratégique pour la SEMAPA et la Ville de Paris, principale partie prenante car ils représentent sa raison d'être comme aménageur urbain.

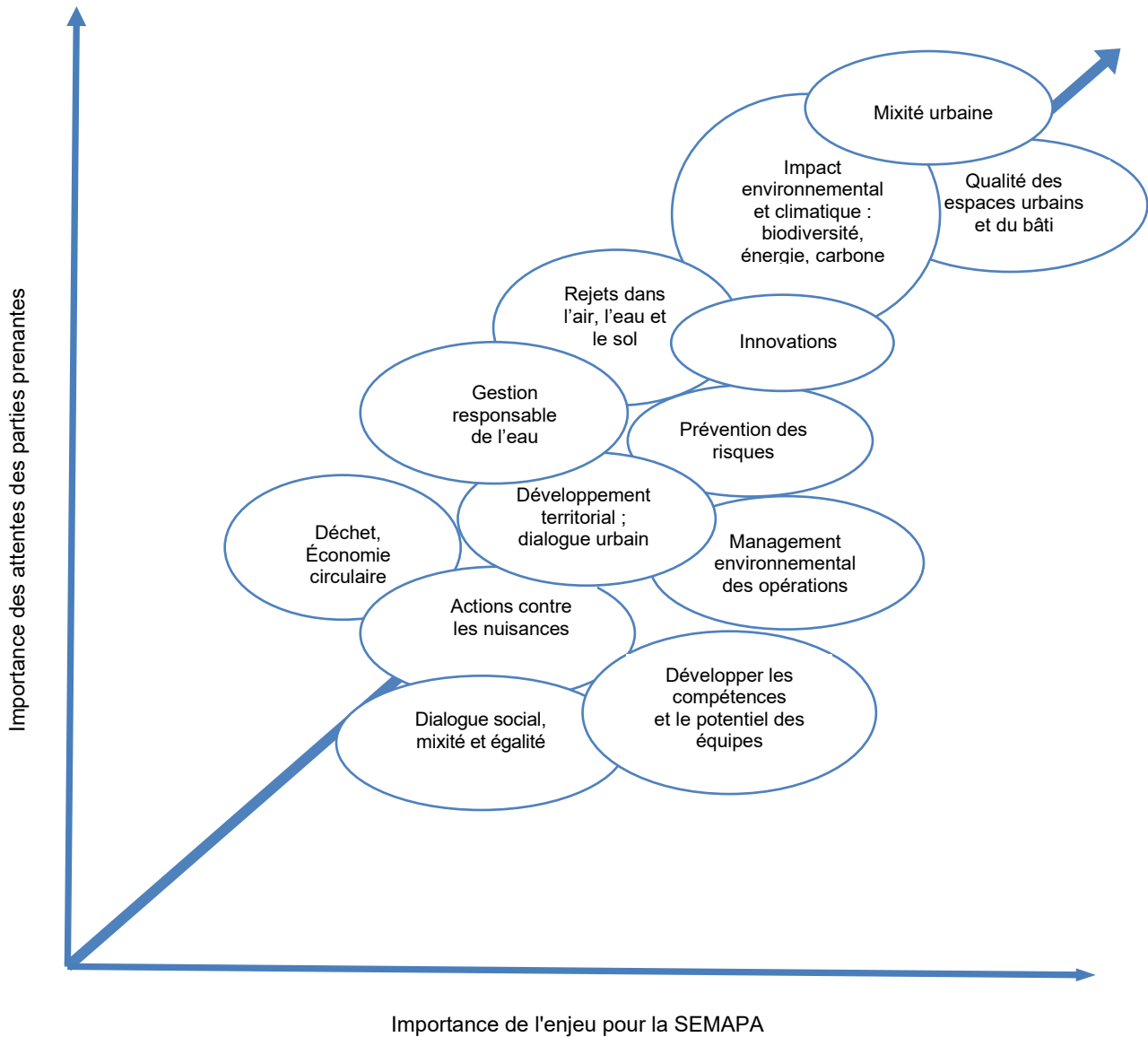
**Risques et enjeux structurants** : déterminants pour notre performance, ils sont considérés comme les plus importants pour les parties prenantes ou pour la SEMAPA elle-même :

- Innovations
- Prévention des risques environnementaux, qualité de vie et santé des usagers
- Rejets dans l'air, l'eau et le sol
- Gestion responsable de l'eau
- Développement territorial ; dialogue urbain partenarial
- Déchets, Économie circulaire
- Management environnemental des opérations
- Actions contre les nuisances sonores et la pollution liée aux activités

**Risques et enjeux significatifs** : ils constituent un risque ou une opportunité mais ne sont pas considérés comme « structurants » pour les parties prenantes :

- Développer les compétences et le potentiel des équipes
- Dialogue social, mixité et égalité

### Matrice de matérialité des principaux risques et enjeux



La matrice de matérialité ci-dessus traduit la hiérarchie des risques et des enjeux associés.

Les développements qui suivent présentent les risques et opportunités de ces enjeux et objectifs, par ordre de signification, en commençant par les risques et enjeux les plus importants.

## **2 RISQUES ET ENJEUX STRATEGIQUES :**

### **2.1 RISQUE DE NON-MIXITE URBAINE**

*Risques : opération d'aménagement limitée à des aspects quantitatifs classiques (surfaces produites...), répartition spatiale de cette mixité en « zoning » à l'intérieur du périmètre d'intervention (secteurs résidentiels, secteurs d'activité) à l'encontre de la notion de mixité, banalisation des ensembles immobiliers et des fonctions, voire standardisation, spécialisation des commerces ne correspondant pas aux attentes de la population*

*Opportunités : mixité sociale : créer des quartiers mixtes avec un équilibre dans la répartition des logements, développer la complémentarité des activités économiques, animation de la ville à toutes les heures et réponse aux besoins du plus grand nombre*

La volonté de la Ville de Paris dans les opérations d'aménagement est de créer des quartiers mixtes fonctionnellement, avec un équilibre dans la composition des logements en matière de mixité sociale. Dans ces quartiers, l'équilibre est trouvé par une mixité de la population : familles, étudiants, EHPAD, classes moyennes, classes populaires, classes supérieures, salariés, usagers ...

Par ailleurs, concernant les logements, la SEMAPA applique depuis 2015 la charte anti-spéculative de la Ville de Paris dont les préconisations permettent à la SEMAPA de ne pas contribuer activement à l'augmentation des prix de vente. L'application de cette charte implique que le prix de vente des logements constitue un critère de sélection et d'analyse lors des réponses aux consultations, le prix moyen de vente sur lequel les opérateurs s'engagent dans la durée étant un paramètre contractuel, au risque de payer sinon de fortes pénalités en cas de dépassement à la hausse.

La mixité s'entend aussi en termes d'activités économiques. Il s'agit d'accueillir des entreprises locales et des entreprises de rayonnement national, voire international, des activités commerciales, tertiaires et de production, répondant aux besoins de proximité aussi bien que d'échelle plus large.

La SEMAPA met ainsi en œuvre ces objectifs dans le développement du foncier devant accueillir des projets de construction, sur la base de la programmation transcrite dans les traités de concession ainsi que dans le programme des équipements publics.

La SEMAPA agit également en faveur de l'ouverture de commerces diversifiés dans les opérations d'aménagement, à mesure de leur réalisation, afin de fournir aux habitants et usagers des zones aménagées des services de proximité.

Dans ce but, la SEMAPA reste sur Paris Rive Gauche propriétaire temporaire de certaines surfaces commerciales qui ont pu et peuvent être louées avec des franchises et des loyers adaptés à l'accueil de commerces diversifiés afin de permettre une ouverture sans attendre la chalandise prévue à la livraison complète des programmes de la ZAC.

Dans le cadre des nouvelles consultations, la programmation des commerces est mise au point avec les concurrents dont les équipes incluent les utilisateurs préfigurés et le cas échéant des investisseurs commerciaux. Ce processus permet aux activités commerciales et de services d'être opérationnelles dès la réalisation des programmes immobiliers et d'être parfaitement adaptés à l'usage envisagé.

## **2.2 RISQUES LIES AU NIVEAU DE QUALITE DES ESPACES URBAINS ET DU BATI**

*Risques* : adaptation aux besoins non optimisée, conflits d'usages, faible qualité de construction, contraintes d'entretien.

*Opportunités* : qualité des bâtiments et des aménagements, prise en compte des différents usages, mutualisation, création de valeur, amélioration du vivre ensemble, lutte contre le changement climatique, mécanisme de « contrôle qualité » et de sanction

Par ses missions, la SEMAPA contribue à façonner le cadre de vie des habitants et usagers du site (salariés, visiteurs ...). En parallèle des sujets techniques et environnementaux, les enjeux portent sur la façon dont les citoyens « s'approprient » les quartiers, en termes d'usages mais aussi d'image, d'identité... Les édifices et les espaces publics s'inscrivent dans l'histoire urbaine de Paris, en assumant leur nature contemporaine, pour laquelle il est important que les usagers puissent avoir une représentation positive.

L'enjeu, rendre la ville accueillante, attractive et durable, implique de porter une attention particulière à la qualité d'aspect de ce qui la constitue, à produire des espaces qui concilieront générosité, confort, protection, bien-être, le tout empreint de bon sens économique.

### **2.2.1 Une architecture négociée**

Tous les bâtiments font l'objet de concours ou de consultations dont les modalités sont adaptées à chaque situation, et définies selon les problématiques du contexte. Ces consultations, qui se clôturent par la sélection d'un projet par un jury, permettent de comparer différents partis architecturaux en les croisant avec l'ensemble des critères énoncés par le règlement. Depuis 2015, ces concours s'inspirent des Appels à Projets Urbains Innovants initiés par la ville de Paris (cf. § innovations urbaines ci-dessous). Ceux-ci s'adressent à des équipes pluridisciplinaires qui élaborent un projet global, où la qualité architecturale s'apprécie non seulement pour ses caractéristiques intrinsèques, mais aussi pour sa capacité à relayer les questions de confort d'usage, de qualité de vie, de performance environnementale, d'innovation...

Selon les cas, le processus de consultation intègre une ou plusieurs étapes intermédiaires qui permettent à la fois de déceler des éventuels écarts par rapport aux enjeux, notamment techniques, et de challenger les équipes concurrentes sur l'ensemble des critères, dans une quête de qualité optimale.

Dans certains contextes particuliers, la procédure de consultation n'est pas nécessairement adaptée. La mise en concurrence porte alors sur le choix d'une équipe après expression des intentions et audition. Le projet est ensuite élaboré dans le cadre d'ateliers de conception thématiques animés par la SEMAPA, auxquels sont associées les différentes parties prenantes. Le travail en atelier permet un développement et une consolidation progressive de chacun des aspects du projet.

Des ateliers de conception ont notamment été organisés pour :

- L'ensemble A7A8 de Paris Rive Gauche (bureaux, logements, commerces, hôtel, services ferroviaires, infrastructures complexes), qui mobilise 6 agences d'architecture.
- L'opération du 90 boulevard V. Auriol, qui regroupe 4 agences pour réaliser un ensemble comprenant une école et trois immeubles de logements.

### **2.2.2 Une conception des espaces publics au service des usages**

La qualité urbaine repose largement sur la qualité des espaces publics, qui constituent la trame pérenne de la ville. Ceux-ci assurent de multiples fonctionnalités : celles qui relèvent de la mobilité et

l'irrigation (déplacements, desserte, réseaux...) et celles qui permettent de s'arrêter (places, jardins, promenades...).

Les espaces publics réunissent ainsi une large variété d'usages et de temporalités, parfois antinomiques, qu'il s'agit d'organiser de sorte qu'ils s'inscrivent dans un objectif de partage raisonné, de protection, de confort, d'inclusion, et qu'ils soient eux aussi porteurs des ambitions environnementales telles que les continuités écologiques, la réduction des îlots de chaleur, la limitation des rejets d'eaux pluviales...

Dans son rôle de maître d'ouvrage des espaces publics et espaces verts qui lui sont confiés, la SEMAPA s'attache à trouver le meilleur équilibre entre les multiples critères fonctionnels, à relayer les objectifs environnementaux de la Ville de Paris, à veiller à la qualité d'aspect et de pérennité des aménagements, le tout en s'inscrivant dans une logique où le rapport coût/objectif est maîtrisé.

Les espaces publics sont également porteurs des démarches d'innovations initiées par Urban Lab dans le cadre des QIU – Quartier d'Innovation Urbaine (cf. § sur les actions de partenariat ou de mécénat).

## **2.3 BIODIVERSITE, ENERGIE, CARBONE : IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET CLIMATIQUE ET RISQUES ASSOCIES**

*Risques* : création d'îlots de chaleur, consommation excessive en énergie pour rafraîchir, plantes desséchées, inconfort intérieur par fortes chaleurs, constructions fragilisées, inondations, mélanges des eaux de pluie avec la pollution, mise en œuvre de bâtiment à fort impact carbone, non-respect des prescriptions environnementales durant le chantier, matériaux émissifs, dispositifs énergivores pour chauffage / rafraîchissement / éclairage, abandon des dispositifs pour l'accueil faune/flore en cours d'études / travaux, introduction de trop nombreuses plantes horticoles

*Opportunités* : privilégier la création d'espaces publics et de cœur d'îlot végétalisés, désimperméabilisation, consolider des trames vertes, anticiper la conception bioclimatique, efficacité et durabilité des projets paysagers avec une palette végétale résistante, utilisation de matériaux pérennes, récupération des eaux, abatement des eaux de pluie sur les toitures et les espaces libres, matériaux de construction vertueux, renforcement des prescriptions environnementales pour la phase chantier et mise en œuvre d'innovations pouvant améliorer les performances de l'opération, efficacité énergétique, énergie renouvelable, apports d'espaces verts sur les territoires dépourvus, espaces verts créateurs du lien social (jardinage/agriculture urbaine), mobilité durable

### **2.3.1 Prévenir le changement climatique**

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA met en œuvre des solutions sur ses propres opérations visant à atténuer et accompagner les effets négatifs du changement climatique pour les usagers et les habitants. Elle encourage d'ailleurs les opérations promotionnelles à s'engager sur des solutions innovantes.

Ces mesures et solutions luttent contre le réchauffement climatique et ses conséquences, telles que notamment :

- Les îlots de chaleur urbains, par la réalisation d'espaces verts privés et publics et en prescrivant aux constructeurs la végétalisation du bâti et des espaces libres qui permet un rafraîchissement nocturne naturel ;
- La surconsommation énergétique pour se chauffer et se rafraîchir par une conception bioclimatique des bâtiments et l'intégration d'équipements performants ;
- Une biodiversité en déclin par le choix d'une palette végétale locale et rustique ;

- Un bâtiment souffrant des intempéries et des variations de température par la mise en œuvre de matériaux pérennes et un souci accru au confort d'été au sein des immeubles ;
- Les inondations dues aux fortes pluies, la saturation des réseaux et les éventuelles pollutions qu'elles engendrent par la mise en œuvre de surfaces végétalisées permettant l'infiltration diffuse et/ou l'évapotranspiration et de systèmes de récupération.

La SEMAPA s'attache aujourd'hui à l'aménagement d'espaces publics et au suivi de leurs qualités environnementales.

Ce suivi, par le biais de fiches recueillant des données, existe déjà sur les projets des lots à construire. La fiche de suivi environnemental fait partie des pièces obligatoires à rendre dans les offres des appels à projets. C'est ainsi que la SEMAPA peut suivre la qualité environnementale des projets, et ce dès la phase de conception du projet jusqu'à leur réalisation.

La mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) conduit également à mettre en place des dispositifs visant à contenir ou réduire les nuisances en cas de crue. C'est le cas en particulier du secteur Bruneseau qui garantit dans son projet urbain des accès à tous les logements par un niveau haut, au-delà des niveaux connus des crues de la Seine. À noter que la SEMAPA a mis en œuvre les réseaux eaux usées/ eaux pluviales sur l'avenue de France en séparatif.

Depuis 2018, le Plan Pluie de la Ville de Paris impose différents seuils d'abattement des eaux de pluie. A titre d'exemple, les opérations de Paris Rive Gauche sur l'avenue de France doivent désormais abattre 16mm de pluie sur leur propre emprise. L'opération Paul Bourget a vu les aménagements des espaces publics intégrer cette ambition. L'opération Bercy-Charenton cherchera quant à elle à atteindre une performance « Zéro Rejet ». L'opération de la ZAC Python-Duvernois, votée en Conseil de Paris en décembre 2019, cherchera quant à elle à profiter de l'aménagement d'un vaste parc paysager en son cœur et de la reconfiguration de toutes les voiries, pour dépasser les objectifs réglementaires du Plan Pluie dans une zone hydrogéologique pourtant défavorable (secteur de présence de gypses en sous-sol).

Le Plan Pluie pousse également les espaces publics à inclure une gestion des eaux pluviales sur place. C'est pourquoi le programme de la consultation pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics M9AB aborde notamment un point particulier sur la Rue Jacques Lacan et la possibilité d'utiliser les fosses de plantation comme réservoir de stockage pour temporiser et évapo-transpirer les premières pluies. Du fait du contexte particulier de la rue Lacan, à savoir sur une dalle au-dessus de voies ferrées, les études en cours ont confirmé la possibilité de réaliser un tel système de rétention d'eau. Des échanges sont en cours avec la SNCF pour leur assurer qu'il n'y aura pas de risque de fuite dans le volume ferroviaire.

### 2.3.1.1 Continuités écologiques et biodiversité

La préservation et le renforcement de la biodiversité sont des composantes essentielles dans les processus de création de la ville de demain. Face aux problématiques contemporaines, telles que le dérèglement climatique, l'extinction de certaines espèces faunistiques et floristiques ou encore l'artificialisation des espaces, il est nécessaire de réintroduire et de valoriser la nature en ville pour participer à la résilience urbaine et à l'adaptation au changement climatique.

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA veille à ce que la conception des espaces publics et privés intègre pleinement ces enjeux afin de concilier aménagement de la Ville et biodiversité. Il est demandé, notamment dans l'ensemble de la conception des espaces publics, d'intégrer au minimum 50% d'espèces locales dans la palette végétale, et de veiller à représenter toutes les strates. Des inventaires faune-flore sont également réalisés dans les nouvelles opérations afin d'appuyer les prescriptions relatives aux milieux constitués pour les adapter aux enjeux particuliers de chaque opération. En 2020, la ZAC Python-Duvernois a notamment fait l'objet d'une telle étude.

La SEMAPA participe à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain en réalisant des espaces plantés publics les plus vastes possible, de qualité et en se souciant de leur entretien et leur pérennité en prévoyant les dispositions nécessaires (accès, arrosage, etc.).

La SEMAPA prescrit ces mêmes exigences aux constructeurs : végétaliser le bâti et les espaces libres, tout en veillant à la proportion d'espèces régionales afin de favoriser la restauration, la diversification et la création de milieux à caractère naturel favorables à l'accueil d'espèces animales.

Le suivi des performances relatives à la biodiversité se fait par le biais de fiche de suivi environnemental complétée à chaque phase du projet, du concours à la réalisation.

Ainsi, 4225 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ont été livrées en 2020 contre 3788 m<sup>2</sup> en 2019 et 700 m<sup>2</sup> en 2020. Durant l'année 2021, deux lots sur Paris Rive Gauche (B1B1-B3 + B3 A) ont été livrés, avec 2 182 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées en toiture.

Le contexte particulier de Paris Rive Gauche, par exemple, a réellement présenté l'opportunité de créer de nouveaux espaces verts sur un ancien site industriel jusqu'à même en développer en sursol au-dessus des voies ferrées. Pour ce dernier cas, la reconstitution d'un espace naturel sur dalle avec une épaisseur de terre viable pour la biodiversité est limitée par des contraintes techniques, en particulier de descentes de charges et d'étanchéité. Les épaisseurs de terre mises en place ont toutefois été largement suffisantes pour proposer des espaces plantés généreux et pérennes.

Cette opportunité de créer des paysages ex nihilo et de retisser du lien dans la Trame Verte peut également provoquer le risque de vouloir introduire une proportion trop grande de plantes horticoles exotiques. La continuité de la Trame Verte pourrait en souffrir et créer des déséquilibres écologiques. La vigilance face à ces risques appelle le suivi fin de la SEMAPA avec la Ville de Paris, pour garantir la réalisation d'espaces verts pérennes et pouvant facilement s'entretenir. À l'échelle propre du projet, ces risques peuvent paraître anodins, mais ils participent à qualifier au long terme nos opérations à l'échelle globale.

La mise en œuvre de dispositifs pour accueillir la faune et la flore sont également des gestes programmatiques à intégrer en amont. Ils sont sollicités dans nos prescriptions environnementales au lancement des consultations de promoteurs.

L'inventaire écologique du secteur Bruneseau a ainsi abouti à la rédaction d'une charte en faveur de la biodiversité qui développe des préconisations concrètes et ciblées, comme la végétalisation des espaces publics et du bâti selon des principes de recours aux essences indigènes, ou encore la mise en place d'abris ciblés pour la faune locale. Cette charte est rendue applicable et opposable à tous les constructeurs amenés à intervenir sur les territoires concernés.

Concernant la ZAC de la Porte de Vincennes, l'intégration du végétal en ville est l'un des objectifs fondamentaux du projet. Il prend tout son sens dans ce secteur caractérisé par un maillage routier dense, peu qualifiant et très minéral mais profitant néanmoins de la proximité, sur une échelle plus étendue, avec du Bois de Vincennes, « réservoir » de biodiversité, ainsi qu'avec le réseau de « relais écologiques » que sont les talus du boulevard périphérique. Les aménagements d'ores et déjà réalisés (Squares Delaporte et Carnot ainsi que le corridor écologique du pont de Lagny s'inscrivent dans cette stratégie.

Sur l'opération 90 Bd Vincent Auriol, des ateliers de conception avec l'ensemble des concepteurs et du conseil de quartier menés en 2017 ont conduit à prévoir des abris pour la faune au sein des immeubles de logement. Les derniers bâtiments qui ont été livrés en 2021, ont ainsi intégré ces dispositifs.

La SEMAPA encourage par ailleurs lors des consultations la labellisation des bâtiments vertueux en termes de prise en compte de la biodiversité, en inscrivant le projet dans la démarche Biodiversity.

Le projet Bercy-Charenton a vu pour sa part la mise en œuvre des premiers diagnostics de biodiversité réalisés par les AMO désignés par la SEMAPA au cours de l'année 2019, ils ont été finalisés en 2020. Ces éléments vont contribuer à nourrir la réflexion urbaine et à consolider les stratégies en la matière, tenant compte de cet enjeu stratégique.

Concernant le bilan arboricole, la SEMAPA s'attache à optimiser autant que possible les soldes positifs définis préalablement dans le cadre des orientations urbaines de chaque projet qui lui est confié. Sur l'ensemble des opérations, le bilan est positif (+806 arbres).

Ayant conscience de l'importance de la contribution de l'arbre en ville en termes écologiques et de services écosystémiques, la SEMAPA a notamment expérimenté en 2020 sur la ZAC Python-Duvernois, avec l'appui des services de la Ville de Paris, un outil permettant une approche novatrice de l'inventaire des sujets arborés, dépassant l'approche quantitative au profit d'une approche qualitative et écologique, permettant d'enrichir les objectifs de plantation des opérations.

### 2.3.1.2 Efficacité énergétique et énergies renouvelables

L'évolution des conditions climatiques a un impact sur le confort intérieur des bâtiments. Les besoins et les consommations énergétiques pour se chauffer ou se rafraîchir tendent à augmenter. Dans le cadre de ses opérations, la SEMAPA met en application le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Ville de Paris, dont la nouvelle version a été votée en 2018 pour encourager en particulier la conception bioclimatique et les économies des consommations énergétiques.

L'engagement pour la mise en œuvre du PCAET est un des éléments centraux de la politique environnementale de la SEMAPA qu'elle a renforcé en signant en 2019 la Charte Paris-Action-Climat, niveau « or ».

Le PCAET fixe des objectifs qui sont atteints grâce au renforcement des exigences réglementaires et des prescriptions prévues dans nos consultations en termes de consommation énergétique des bâtiments. Ces exigences s'imposent à l'ensemble des constructeurs amenés à intervenir dans les opérations de la SEMAPA et elles sont contrôlées à chaque phase des projets par un système de suivi mis en place par la SEMAPA.

Des seuils de performances pour les projets des constructeurs sont établis, au travers notamment de l'indicateur  $K_{whep}/m^2/an$ , visant à améliorer le bilan énergétique des opérations tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation. Ces indicateurs poussent à développer des immeubles durables, à faible consommation, impactant positivement l'anticipation des charges et coûts qui en découlent pour les futurs utilisateurs. La SEMAPA exige effectivement une part des besoins en énergie qui doit être couverte par des approvisionnements issus d'énergies renouvelables et de récupérations.

Parmi les autres exigences prescriptives, la demande de la SEMAPA est de s'inscrire dans l'expérimentation E+/C- qui garantit également un haut niveau de performances énergétiques. Pour les nouvelles opérations engagées, la SEMAPA impose l'atteinte du niveau E3, qui nécessite le recours à des énergies renouvelables produites in situ. Ces exigences seront réévaluées en 2022 suite à la mise en vigueur de la RE 2020. Les moyens suggérés sont le recours systématique aux énergies renouvelables, par le biais de dispositifs mis en œuvre directement sur les bâtiments ou par le raccordement aux réseaux des concessionnaires de la Ville de Paris tels Climespace, et CPCU qui, lui, propose déjà plus de 50% de son énergie issue de sources renouvelables (pourcentage en constante augmentation).

Cette part étant vouée à augmenter dans les prochaines années, la SEMAPA ajustera en conséquence la couverture des besoins énergétiques par des énergies renouvelables pour les prochaines consultations. La SEMAPA a par ailleurs engagé en 2020, dans le cadre de l'opération de la ZAC Python-Duvernois, l'étude d'une boucle d'eau tempérée dédiée au quartier, alimentée par la géothermie locale, permettant de répondre aux besoins de chaud et de froid des immeubles. En 2021, dans la continuité des études, la SEMAPA a diligenté des sondages de reconnaissance pour caractériser la nappe au niveau du projet.

En 2021, les bâtiments livrés ont obtenu les labels suivants :

- B1B1-B3 : pour la partie logement label Habitat et Environnement, Label Effinergie +, pour l'école : NF HQE Bâtiments tertiaires, Label Effinergie + et pour tout le programme : le label BIODIVERCITY
- B3A : HQE 2011 Passeport Exceptionnel, LEED v4 Platinum WELL Platinum, et Effinergie+.

Le manque de données, en attente de transmission, ne permet pas encore de déterminer la part des bâtiments dont la consommation est inférieure à  $50 K_{whep}/m^2/an$  pour l'année 2021.

Les autres lots, lancés ultérieurement, sont en phase de labellisation sur la base des labels E+C- et/ou BBCA (cf. page suivante).

### 2.3.1.3 Choix raisonné des matériaux de construction et Analyse du Cycle de Vie

Afin de s'inscrire dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour lequel l'ensemble du territoire parisien est engagé via notamment le PCAET, la SEMAPA porte une logique

d'amélioration du bilan carbone et d'économie de matière dans ses opérations à travers les grands principes d'actions suivants :

- Le recours systématique aux outils d'Analyse de cycle de Vie, visant à faire des choix de matériaux et de mise en œuvre de ceux-ci selon leur impact à long terme sur l'environnement.
- L'obligation de mettre en œuvre des matériaux biosourcés au sein des projets, dès lors qu'ils sont adaptés et pertinents.
- La généralisation du label E+C- dans toutes les opérations et le développement du label BBCA dès que cela est possible et pertinent.
- La promotion de l'économie circulaire et du réemploi dans les projets.

L'année 2021 a été marquée par la remise du prix Territoire Bas Carbone BBCA 2021 pour l'aménagement du quartier 90 boulevard Vincent Auriol. La SEMAPA poursuit par ailleurs son engagement en faveur des constructions bas carbone et recours aux matériaux biosourcés et renouvelables. L'année 2021 a été notamment dédiée aux études avec les opérateurs au regard de l'application des normes ou de nouveaux référentiels de sécurité incendie sur ce type d'immeuble.

Le lot B1B1B3 comporte plusieurs exemples d'emplois de matériaux biosourcés (Bardage mélèze dans les loggias, plinthe bois dans les logements, panneaux isolants en fibre de bois, faux plafond et habillage bois dans l'école, Portes et huisseries bois). Il s'agit d'un lot qui a été lancés dans une ancienne forme de consultation et de reporting environnemental, le taux d'emploi de matériaux biosourcé n'a donc pas été calculé à la différence des lots plus récents.

L'on peut recenser sur l'ensemble des opérations de la SEMAPA, les démarches suivantes :

- Construction bois : parmi les lots remarquables l'on peut noter B1B2, M9B1B2, T6B, M9A (PRG) en structure et façade bois au PC obtenu ; lot 6 (Paul Bourget) /Études pré-PC en cours ; École 90 BVA / livrée.
- Label E+C- :
  - **1 lot labélisé définitivement** à la livraison (90 BVA : école maternelle) ;
  - **11 lots** sont en cours de labellisation (PRG : T6B, M9A, B1A3, B1B2, B1B4 / Pte de Vincennes : lot F / Paul Bourget : 3, 6, 9, 10-12, 11) ;
- Label BBCA :
  - **1 lot** labélisé définitivement à la livraison (90 BVA : école maternelle) ;
  - **6 lots** en cours de labellisation (PRG : M9A, B1A3, B1B2, B1B4, Paul Bourget : lot 6, PDV : Lot F).
- Label biosourcé :
  - **3 lots** labélisés 90BVA : lots B, C1 et C2
  - **1 lots** en cours de labellisation (/ PRG : T6B).

Pour anticiper la RE 2020, la SEMAPA a généralisé à l'ensemble de ses opérations les exigences du label E+/C- en l'intégrant pleinement à son socle de prescriptions de base pour tous les bâtiments, en visant un niveau de performance ambitieux. Cette exigence fixe des objectifs élevés en termes de réduction de consommation des matières premières, autant pour les matériaux mis en œuvre dans la construction que pour les matières liées à la production et la consommation énergétiques.

En effet l'exigence C2 fixe le niveau d'émission de gaz à effet de serre maximal de l'ensemble des produits de construction et équipements du bâtiment à 900kgeq CO2/m<sup>2</sup>SDP+Mpark (modulation relative aux places de parking imposées) pour les programmes de bureaux et à 750kgeq CO2/m<sup>2</sup>SDP +Mpark pour les logements et autres programmes soumis à la RT. Ces objectifs s'avèrent difficiles à atteindre pour tout projet notamment devant reprendre des charges pour répondre à une implantation complexe, ou devant intégrer un parking souterrain. Les bâtiments présentant des infrastructures complexes peinent à satisfaire ces objectifs, et ce même si la superstructure propose un système plus vertueux. Le lot M9A, bâtiment sur dalle aux points d'appuis limités, en a été en 2021 un cas de figure, en s'attachant dès lors à redéfinir le périmètre de sa démarche de certification avec les organismes agréées afin que les efforts réalisés dans la superstructure soient valorisés.

L'année 2022 marquera une remise à plat des exigences environnementales sur les lots à construire au regard de la RE 2020, en vigueur dès le mois de janvier.

### **2.3.2 Mobilités durables**

La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre passe également par la réduction du bilan carbone lié aux déplacements. La SEMAPA s'inscrit pleinement dans cette action dans la continuité de celle de la Ville de Paris retranscrite notamment dans le Plan Climat Air Energie Territorial 2018 en développant les axes principaux suivants dans l'ensemble de ses opérations :

- Diminution de la place de la voiture individuelle dans l'espace public à la faveur des mobilités douces et actives en mettant en œuvre des espaces publics confortables et sécurisés pour les piétons et les cycles ;
- Développement de l'offre des nouvelles mobilités et du partage des véhicules en réservant des espaces de stationnement et des stations dédiés ;
- Développement des transports en commun métropolitains en réservant les espaces nécessaires au sein des opérations ;
- En complément du volet carbone, la SEMAPA s'engage également à l'amélioration de l'accessibilité de l'ensemble des espaces et bâtiments par tous les publics.

C'est en outre une démarche d'accompagnement d'évolution des usages en matière de mobilité, pour laquelle il est nécessaire d'agir avec agilité au regard des évolutions rapides en la matière.

La SEMAPA a mené les études de conception d'espaces publics pour la rue Jacques Lacan, autrefois une voie de passage pour les véhicules. La rue sera finalement une rue piétonne et sera réalisé en 2022

Par ailleurs, la désignation du lauréat d'« Inventer Bruneseau » a permis de confirmer la prise en compte de mesures conservatoires au sein des bâtiments (et en sous-sol) permettant le prolongement futur de la ligne 10 du métro dans le secteur Bruneseau, ainsi que la réservation d'un accès station au pied de la tour B1D. Le projet retenu propose également de développer une offre de véhicules partagés.

Les études des espaces publics de la Porte de Montreuil vise à maintenir la circulation motorisée en périphérie de la place constituant la porte pour favoriser au maximum les modes actifs et doux et prioriser les cyclistes dans les carrefours. Le projet permettra donc de transformer une place majoritairement circulée par l'automobile en place accessible et conformable pour les piétons et cyclistes. En 2021, peu d'espaces publics ont été livrés et la SEMAPA n'a pas réalisés d'accroches vélo.

Dans le cadre du fonctionnement interne, la SEMAPA n'enregistre plus de consommation de carburant et incite ses employés à l'utilisation du vélo ou des transports en commun plutôt que de la voiture. Des vélos sont également mis à disposition des salariés pour qu'ils se rendent en réunion à l'extérieur. La SEMAPA a par ailleurs passé, fin 2020, un accord avec ses collaborateurs pour la mise en œuvre du Forfait Mobilités Durables, à savoir la prise en charge par la SEMAPA des frais de transports personnels « alternatifs » entre le domicile et le lieu de travail.

Ainsi la SEMAPA prend en charge les moyens suivants à hauteur de 400€/pers/an :

- 50% du forfait NAVIGO ;
- Abonnement Vélib' ;
- Utilisation du vélo personnel pour se rendre sur son lieu de travail (électrique ou non) ;
- Covoiturage en tant que conducteur ou passager ;
- Services de mobilité partagée : location ou libre-service d'engins de déplacement motorisés ou non (ex : trottinettes), de véhicules à moteur à faibles émissions (électriques, hybrides rechargeables ou à hydrogène) ;
- Transports publics, hors abonnements Navigo ou SNCF (tickets à l'unité par exemple).

## **3 RISQUES ET ENJEUX STRUCTURANTS**

### **3.1 RISQUES LIES AUX INNOVATIONS**

*Risques : incertitude intrinsèque au principe même d'expérimentation, défaillance des processus d'évaluation, contraintes financières, techniques et réglementaires, difficulté de mise en œuvre juridique des actions de soutien, de partenariat ou de mécénat, complexité d'usage sur l'espace public.*

*Opportunités : intégrer les évolutions des usages en amont, susciter et accompagner les innovations techniques ou sociétales et l'expérimentation de solutions urbaines innovantes, favoriser l'innovation en matière d'intervention artistique dans l'espace public ou au sein des bâtiments (innovation artistique, réalisation d'œuvres de Street Art parfois éphémères, incitation des maîtres d'ouvrage à intégrer dans leurs bâtiments une intervention d'artiste dès la phase de concours d'architecture), favoriser le développement de projets d'urbanisme temporaire et de préfiguration urbaine, créer des identités aux territoires par les usages.*

#### **3.1.1 Favoriser les innovations urbaines**

La SEMAPA s'inscrit dans la dynamique des appels à projets qui ont refondé son approche en matière d'attribution des programmes de construction aux maîtres d'ouvrages (promoteurs, bailleurs).

Cette méthode nouvelle créée par la Ville de Paris a permis de renouveler la manière de fabriquer la ville par une émulation beaucoup plus large et la mise en concurrence d'équipes pluridisciplinaires. Ces appels à projets, en mettant en avant l'innovation comme l'un des critères de sélection, ont également émergé de nouveaux acteurs. L'élaboration des projets s'effectue de façon transversale et associe de nombreux partenaires dans une démarche commune : promoteurs, architectes, bureaux d'études, mais aussi exploitants, entrepreneurs, artistes, start-ups... afin de trouver sur nos territoires de projet des sites d'expérimentation ou d'industrialisation de l'innovation et de répondre, parallèlement, à l'évolution des modes de vie des habitants et usagers de ces territoires que ces innovations peuvent préfigurer.

Cette méthodologie est mise en œuvre sur l'ensemble des lots mis en compétition par la SEMAPA depuis 2015.

Cette approche visant à mettre l'innovation au cœur de la conception permet une approche transversale agile sur l'ensemble des thématiques liées au processus de fabrication de la Ville : innovations constructives, innovations environnementales, innovations d'usages ...

En 2018, l'Urban Lab de Paris and Co et la SEMAPA ont lancé le Quartier d'Innovation Urbain « Paris Rive Gauche » dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement avec plusieurs partenaires publics et privés. L'objectif était de concentrer à l'échelle du quartier de « Paris Rive Gauche » 15 innovations pour répondre aux enjeux écologiques et sociaux de la ville de demain. L'évaluation de cette démarche a été rendue en juin 2020. Sur les 15 projets lauréats, 12 ont pu être déployés dont 7 projets qui se sont terminés en janvier 2020 et 5 projets méritant davantage de temps d'expérimentation pour aboutir à une évaluation pertinente.

Fort de cette première saison d'expérimentation réussie, la SEMAPA, Urban Lab et ses partenaires ont lancé en 2020 une nouvelle saison du Quartier d'Innovation Urbain sur « Paris Rive Gauche ». Un nouvel appel à projet innovant a donc été lancé en juillet 2020 autour de 3 thématiques :

- Produire, consommer, transformer les déchets en ressources à l'échelle locale,
- Renforcer la végétalisation, le rafraîchissement et la place de l'eau,
- Optimiser les déplacements et les flux, faciliter l'accessibilité du quartier.

73 candidatures complètes ont été reçues par l'Urban Lab. Le jury des 17 et 18 novembre a choisi de retenir 15 projets d'expérimentation de solutions innovantes répartis dans l'ensemble des thématiques prédéterminées. Ces expérimentations seront mises en place pendant l'année 2021 et évaluées en 2022.

En 2021 plusieurs expérimentations ont démarré :

- *Les Alchimistes*, lauréat de l'appel à projet ont pu mettre en place 5 borne d'apport volontaires de déchet organiques au niveau du secteur Masséna et a pu commencer le fonctionnement de son système d'abonnement. Il est prévu un déploiement plus large de borne pour massifier l'expérimentation.
- Le projet d'urbanisme temporaire porté par *Plateau Urbain* a aussi pu commencer son installation pour une ouverture au printemps 2022.
- *Uzaje*, qui propose des consignes pour les restaurateurs a mis en place son système au sein de restaurant interne de la Ville de Paris.
- *Les fourmis qui jardinent* ont mis en place partiellement leur expérimentation de ferme productive sur le toit d'une école primaire. L'équipe a réussi à réaliser les travaux et a accueillir des projets pédagogiques pour les enfants de l'école, en revanche, il n'est pas possible pour le moment d'accueillir des personnes extérieures à l'école.
- Le système *Vertuo* de récupération des eaux pluviales de toitures dans du mobilier urbain a été mis en place dans une résidence Paris Habitat.
- *Paris2Connect* qui expérimente un transport collectif autonome a démarré en 2021 entre les gares de Lyon et d'Austerlitz.

Parmi les autres lauréats, plusieurs expérimentations seront mises en place en 2022 :

- *Ezimob* qui expérimentera son système de guidage pour personne mal voyante dans les locaux de la SEMAPA.
- *Aquacoop* qui a trouvé un site de débitumage sur un espace public en rive de la ZAC Paris Rive Gauche et travaille sur les derniers éléments techniques

### **3.1.2 Les actions de partenariat ou de mécénat**

La SEMAPA est depuis de nombreuses années un acteur local pour l'accès de tous à la culture. À ce titre, elle participe à la réalisation d'œuvres de Street Art parfois éphémères (1010 sur le périphérique dans le secteur Bruneseau, la tour 13 dans le quartier Austerlitz, intervention de Da Cruz sur l'école de l'opération 90 Vincent Auriol, Mlle Maurice sur l'opération Paul Bourget ...) ou pérennes (mise en lumière par Laurent Grasso des silos Calcia). Au cours de l'année 2021, la SEMAPA n'a pas mis en œuvre ou participé à ce type d'action.

Depuis 2013, la SEMAPA incite, par ailleurs, les maîtres d'ouvrage à intégrer dans leurs bâtiments une intervention d'artiste dès la phase de concours d'architecture. L'objectif est que cette intervention, a priori visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre l'art et l'architecture.

En 2015, la SEMAPA a aménagé de manière provisoire et met à disposition un volume en rez-de-chaussée d'un immeuble de bureau (espace Scope) pour y exposer des œuvres éphémères conçues par des artistes ou des étudiants des écoles d'arts de Paris et sa Région.

En 2021 une œuvre y a été présentée :

- 1er décembre 2020 - 10 mars 2021 : **Julia Borderie « La salle des collègues »** : L'installation est conçue comme une ombre portée de la table de réunion de la salle du collège du Haut Conseil de l'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (HCERES) située quelques étages au-dessus de l'espace Scope.

Par ailleurs, la SEMAPA s'engage en faveur de la mise en œuvre d'un urbanisme temporaire. Ainsi, dans le secteur Bruneseau Nord, l'opérateur « Plateau Urbain », partenaire du lauréat de l'appel à projets « Inventer Bruneseau » a mis en œuvre une stratégie d'ensemble à partir du printemps 2020, constituée d'installations temporaires accueillant des interventions culturelles, artistiques, associatives et événementielles. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la « Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien » mise en œuvre par la Ville de Paris, et dont la SEMAPA est l'un des signataires. Les travaux concernant les pieds d'immeuble au niveau de l'Allée Paris Ivry et les installations sous l'échangeur du périphérique ont démarré en 2021 suite à la délivrance du permis de construire. L'objectif est une livraison début 2021 pour les commerces et mai 2021 pour le lieu de plein air.

## **3.2 RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SUR LA QUALITE DE VIE ET LA SANTE DES USAGERS**

*Risques* : pollution non suffisamment mise en évidence et donc provisions et aléas insuffisants, impact négatif sur l'environnement,

*Opportunités* : intégrer les risques environnementaux au plus tôt, prendre en compte les enjeux à toutes les phases de l'opération d'aménagement, permettre d'améliorer la situation existante

### **3.2.1 Prévention et management des risques**

La SEMAPA est certifiée ISO 14001-2015 et elle a, à ce titre, un Système de Management Environnemental qui induit des procédures visant notamment à identifier, réduire et prévenir les risques et impacts environnementaux.

Une liste identifiant les situations d'urgence possibles a été établie. Elle identifie les sources potentielles de risques, énonce les mesures préventives à prendre en compte afin de réduire ou éviter les impacts liés à celles-ci et prévoit une procédure pour répondre au plus vite à la survenance d'une de ces situations.

Au démarrage des opérations d'aménagement, la SEMAPA et/ou la Ville de Paris diligente des études préalables (diagnostics environnementaux, analyse de la qualité de l'air, études acoustiques, analyse de la pollution des sols, études biodiversité etc...) permettant de mettre en exergue les enjeux et risques environnementaux spécifiques à chaque opération.

À la suite de ces études préalables, une charte chantier à faibles nuisances (ou équivalent) est éditée pour chaque opération. C'est notamment à travers ces cahiers des charges que la SEMAPA prescrit des actions de préventions des risques environnementaux et des pollutions.

Lorsque la loi l'oblige, la SEMAPA a recours à des Coordinateurs Sécurité et Protection de la Santé (CSPS). En plus de leurs missions de base, ils peuvent se voir confier des missions de suivi environnemental de qualité des chantiers, quand celles-ci ne sont pas attribuées à la MOE ou encore aux BET environnementaux ou aux AMO dédiés.

Si le prestataire titré constate un écart lors de sa visite de chantier, il le signale dans son compte rendu environnemental et détermine le délai sous lequel l'écart doit être levé. S'il constate par la suite que l'écart n'a pas été levé dans le délai imparti, l'ouverture d'une fiche de non-conformité est effectuée. Ces fiches de non-conformité permettent de résoudre les situations problématiques et permettent également de les prévenir dans la mesure où elles définissent des mesures préventives visant à éviter que ces situations ne se reproduisent. En 2020, 4 non-conformités portant sur les difficultés d'application des clauses d'insertion sociale dans les marchés de travaux ont été constatées. Ces non-conformités, liées à un contexte particulier (pleine période COVID) ont fait l'objet d'un traitement individualisé par entreprise. Une convention de partenariat avec l'EPEC, organisme d'accompagnement pour la mise en œuvre et le suivi de ce type de clause, va être signé en 2021 afin de mieux encadrer et accompagner la SEMAPA et les entreprises pour une meilleure prise en compte de cette ambition.

Des missions de contrôle, de suivi des études d'impact, de réalisation de mesures acoustiques, de sondages de pollution, etc. sont par ailleurs confiées, pour chaque opération, à des prestataires extérieurs (AMO DD, BET ...).

Enfin, dans le cadre de nos chantiers, les entreprises doivent notamment nous remettre des SOSED (Schéma d'Organisation et de Suivi de l'Élimination de Déchets). Ce fichier identifie les responsables environnement de chaque chantier et renseigne un certain nombre de données utiles (filière élimination des déchets, système de tri des déchets sur site etc.), nous permettant de nous assurer de la bonne prise en compte des potentiels risques environnementaux.

À cet égard, le bilan de la SEMAPA au 31/12/2020 ne comporte aucune provision pour risques en matière d'environnement.

Dans les États Prévisionnels des Produits et Charges (EPPC) des opérations, qui prévoient les prévisions de charges, on retrouve les frais de mise en décharge contrôlée des terres (frais de « dépollution »). Par ailleurs, dans des EPPC plus récents, certaines charges supplémentaires sont prévues pour prévenir les risques environnementaux à travers la réalisation d'études spécifiques.

De ces mesures découle l'opportunité d'identifier des méthodologies de mise en œuvre en phase chantier et de coordination optimisant l'utilisation de matériaux pour une économie de matière et poussant à recourir à des innovations telles que l'économie circulaire.

### **3.2.2 Santé, sécurité, qualité de vie et confort des habitants et usagers**

Lors des études préalables à la réalisation des opérations, la SEMAPA conduit des diagnostics de l'état environnemental du site : études de pollution des sols et de l'air, études acoustiques, diagnostics amiante ou encore plomb, voire des études dites « Études Quantitatives des Risques Sanitaires » (EQRS) lorsque cela est nécessaire afin de confirmer la compatibilité des programmes projetés avec la qualité des terrains et de l'environnement. Ces études, prenant en compte l'exposition des populations sur le long terme, permettent de garantir un principe de précaution et de protection maximale de la santé des usagers et futurs habitants.

La fabrique de la ville doit en effet intégrer les enjeux de santé de ses habitants. C'est pourquoi il est nécessaire d'activer tous les leviers disponibles pour améliorer à court et à long termes le confort et la qualité des espaces urbains en intégrant la notion de santé environnementale à chaque étape de la conception des projets d'aménagement. Les interactions entre santé et environnement sont déterminantes et la ville moderne doit permettre à chacun d'accéder à des espaces de tranquillité, tout en travaillant à la réduction de l'exposition aux nuisances, aux pollutions et aux risques.

La SEMAPA s'inscrit pleinement dans les orientations de la Ville de Paris notamment retranscrites dans les Plans Vélo et Paris Santé Environnement ainsi que dans la stratégie « Paris piéton ». Elle réalise ainsi des espaces publics favorisant les mobilités douces et la diversité d'usages de la rue, des espaces verts et des îlots de fraîcheur participant à la lutte contre le dérèglement climatique ainsi que des dispositifs réduisant l'exposition aux nuisances acoustiques.

A ce titre, la démarche de développement durable de la ZAC de la Porte de Vincennes vise tout particulièrement à l'amélioration du cadre de vie et notamment à la maîtrise des nuisances (bruit, pollution de l'air, etc.) dues à la présence du boulevard périphérique. En 2017, une étude acoustique avait été menée sur la ZAC par le bureau d'études GAMBIA avec l'objectif de limiter les nuisances du boulevard périphérique sur les espaces avoisinants. En 2019-2020, une nouvelle étude de maîtrise d'œuvre urbaine a été menée sur le square Carnot Est de la Porte de Vincennes et un dispositif acoustique ludique de 9m de haut a été envisagé afin de réduire les nuisances acoustiques. Une étude acoustique a en effet confirmé l'impact positif de ce dispositif sur l'exposition au bruit des logements voisins.

En 2020, un talus anti-bruit a ainsi été livré dans le square Delaporte. Ce dispositif permet non seulement de réduire les nuisances acoustiques dans le square mais réduit également l'exposition au bruit des logements attenants.

Les squares Delaporte et Carnot Ouest (Marguerite Huré) de la Porte de Vincennes, livrés en 2020, intègrent par ailleurs une mare écologique et des brumisateurs qui font de ces espaces verts de véritables îlots de fraîcheur dont les vertus rafraichissantes seront fort appréciées lors des prochaines périodes chaudes et caniculaires.

Par ailleurs, la ZAC Python-Duvernois confiée à la SEMAPA en 2019 est la première opération d'aménagement parisienne à avoir fait l'objet d'une Étude d'Impact Santé visant à faire de la santé et du confort des habitants un enjeu clé de l'amélioration d'un quartier où vit aujourd'hui une population très fragile et fortement exposée aux nuisances du boulevard périphérique. La SEMAPA poursuivra donc cet objectif fort dans le développement opérationnel de la ZAC dans les années à venir. En 2021, le dispositif d'atténuation n'a pas encore été réalisé et est en cours d'études de conception.

### **3.3 RISQUES LIES AUX REJETS DANS L'AIR, L'EAU ET LE SOL**

*Risques* : impact sur l'environnement oublié et/ou mal traité, pollution et impact sur la santé humaine

*Opportunités* : s'assurer de la prise en compte satisfaisante de l'impact et risques environnementaux, réactivité et préparation au traitement des situations d'urgence

Lors de la réalisation des études d'impact et des études préalables par la Ville de Paris ou par la SEMAPA, un tableau de mesure ERC pouvant traiter des rejets dans l'air, l'eau et le sol et spécifique à l'opération est édité. Tout au long du projet, la SEMAPA et les intervenants de l'opération d'aménagement (promoteurs, bailleurs, maîtres d'œuvre, assistants à maître d'ouvrage, etc.) s'assurent de la mise en place et du suivi de ces mesures.

En effet, l'activité de la SEMAPA induit un grand nombre de chantiers qui peuvent générer des nuisances pour le voisinage et les usagers qu'il convient de prévenir ou, lorsque cela n'est pas possible, de réduire. Ces chantiers peuvent également provoquer des pollutions accidentelles qu'il convient de traiter dans les meilleurs délais possibles.

Les risques soulevés en phase chantier sont liés à la survenue d'un incident technique causant une pollution de l'environnement pouvant nuire à la santé des riverains.

La SEMAPA, certifiée ISO 14001, a mis en place, à ce titre, un Système de Management Environnemental (SME) qui lui permet notamment d'identifier, réduire et prévenir les risques et impacts environnementaux, via notamment une procédure spécifique dite de « situation d'urgence », pour laquelle l'identification, la réduction et le traitement rapide des risques et impacts environnementaux pouvant provoquer des pollutions accidentelles est établie.

La définition des causes potentielles de survenance de ces situations a permis d'établir des mesures destinées à prévenir ou à atténuer leurs impacts environnementaux. Des fiches de suivi et de capitalisation en cas de survenance (Fiches NC-SU) sont intégrées à notre Système de Management Environnemental.

Par ailleurs, en phase d'exploitation des bâtiments, les risques identifiés sont liés à la conception du bâti : à savoir le choix et la mise en œuvre de matériaux émissifs, et la mise en place de dispositifs énergivores pour le chauffage et la climatisation.



En 2021 aucune situation d'urgence n'a été constatée.

Sur ses opérations, la SEMAPA prend en compte la pollution et la dépollution des sols dans les actes de cessions, par la réalisation d'études diverses : Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS), études géotechniques et environnementales, etc. Les chartes chantiers à faibles nuisances

appliquées sur ses chantiers sont imposées aux constructeurs (tri, protection des sols contre les fuites, propreté...).

Chaque opération possède une charte chantier à faibles nuisances (ou équivalent) qui permet de garantir la mise en œuvre d'actions de préventions des risques d'impacts environnementaux et des pollutions accidentelles. Ces chartes imposent par ailleurs la formalisation d'un SOSED (Schéma d'Organisation du Suivi de l'Élimination des Déchets) ou équivalent qui garantissent une traçabilité et un traitement adapté des déchets et notamment des déchets dangereux pouvant provoquer des pollutions en cas de négligence dans leur élimination.

La SEMAPA recourt à des missions de suivi des prescriptions environnementales liées aux risques en phase chantier qu'elle confie soit au CSPS, soit à des AMO ou BET responsables du contrôle plus général de la performance environnementale. Cette obligation s'applique aussi à tous les constructeurs amenés à intervenir au sein de nos opérations.

### **3.4 RISQUES CONCERNANT LA GESTION DE L'EAU**

*Risques*: injonctions contradictoires entre les ambitions et les pratiques d'exploitation et de maintenance de l'espace public

*Opportunités*: optimisation de la consommation, prise en compte en amont, sensibilisation des usagers, résilience

La ville de demain devra faire face à une raréfaction de la ressource en eau et à la nécessité de traitement de plus en plus complexe, coûteux et impactant pour l'environnement. Par ailleurs, la Ville de Paris a subi dans son histoire récente plusieurs périodes de crue de la Seine qui vont avoir tendance à se répéter en raison du changement climatique en cours. En parallèle, le taux d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols parisiens a conduit à une canalisation excessive des eaux pluviales dans le réseau historiquement unitaire de la ville, aboutissant à des épisodes de rejets massifs d'eaux usées par débordement dans le milieu naturel et en particulier dans la Seine lors des épisodes de pluie. Ce phénomène crée une pollution et une dégradation importante des milieux aquatiques contre lesquelles il faut lutter. Par ailleurs, certaines stations d'épuration francilienne sont déjà très chargées. Le traitement des eaux pluviales par des techniques alternatives et de l'infiltration locale constitue ainsi la meilleure solution pour éviter des engorgements lors d'épisode pluvieux et donc les surverses vers les milieux naturels qui portent atteinte à l'environnement.

Dans ce contexte, la SEMAPA, conformément aux ambitions de la Ville de Paris retranscrites dans son Plan Paris Pluie, étudie dans ses projets d'aménagement la possibilité d'infiltrer localement les pluies dites « courantes » (période de retour de 6 mois) et de les traiter autant que possible par le biais de méthodes alternatives non enterrées afin de limiter leur rejet dans le réseau d'assainissement. Elle peut parfois avoir pour objectif la réalisation d'opération « zéro rejet » comme pour la ZAC Bercy Charenton.

En tant que maître d'ouvrage des espaces publics, la SEMAPA a d'ores et déjà mis en place des réseaux séparatifs (eaux pluviales / eaux usées) dès le démarrage de l'opération Paris Rive Gauche. Au début des années 90, ce système était novateur, car l'assainissement de Paris était effectué, depuis le 19<sup>e</sup> siècle, au moyen d'un réseau unitaire dans lequel étaient mélangées les eaux usées et les eaux pluviales.

Des bassins de récupération des eaux de pluie ont par ailleurs été intégrés dans les espaces publics en vue d'une réutilisation dans les espaces verts tels que le Jardin Charles Trenet, implanté dans la ZAC de la gare de Rungis (opération clôturée) et le Jardin Abbé Pierre situé dans le quartier Masséna de PRG.

La SEMAPA étudie également la reprise et le développement des réseaux spécifiques d'eau non potable, destiné principalement au nettoyage et à l'arrosage de l'espace public et visant à réduire considérablement la consommation d'eau potable pour ces usages d'entretien.

La réutilisation de l'eau pluviale et/ou des eaux grises offre l'opportunité de réduire de manière conséquente la consommation en eau potable et le coût qui y est associé d'une part et favorise la sensibilisation des usagers d'autre part. C'est pourquoi la SEMAPA sensibilise les futurs constructeurs par le biais de ses cahiers des charges qui intègrent des prescriptions / préconisations incitant à la mise en place de dispositifs visant à la récupération et à la réutilisation des eaux pluviales et eaux grises recyclées notamment pour l'arrosage des espaces végétalisés, l'entretien des parties communes et même l'alimentation des chasses d'eau.

Les entreprises sont également sensibilisées à cet enjeu, elles sont invitées à surveiller leur consommation (mise en place de compteurs spécifiques etc.), de systèmes hydro-économiques etc.

La SEMAPA, sous l'égide de la Ville de Paris a signé en 2020, un contrat appelé « Paris-Eau-Climat » avec l'Agence de l'Eau Seine Normandie. Cet accord engage à solliciter de manière systématique des subventions pour la réalisation de systèmes alternatifs de gestion de eaux pour la plupart des projets d'aménagement.

Au titre de ce contrat, la ZAC Python-Duvernois a inscrit en 2021 la prise en charge d'une partie des études d'AVP des espaces publics de voirie relative aux dispositifs de traitement à la source des eaux pluviales, des études de démolition/désimperméabilisation du Centre Sportif Bagnole, ainsi que des essais de perméabilité des sols.

Au regard des avancements opérationnels, aucun permis d'aménager n'a été obtenu en 2021. Les études environnementales de la ZAC Python-Duvernois ont en revanche permis de fixer cette année un objectif d'abattement des petites pluies courantes de 24h à 10mm à l'échelle du périmètre de l'opération, soit plus de 2 fois supérieur au seuil réglementaire du Plan Pluie applicable à cette zone (4mm). L'atteinte de cet objectif sera vérifiée tout au long du développement du projet.

### **3.5 DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DIALOGUE URBAIN PARTENARIAL : RISQUES D'INADEQUATION**

*Risques : mauvaise prise en compte des demandes locales exprimées, manque de dialogue avec les habitants et les usagers, représentativité des acteurs associatifs mobilisés, inadaptation des outils de concertation et de communication aux publics visés, mauvaise coordination avec les autres instances de dialogue avec la population sollicitées hors cadre des projets urbains, incertitude sur la pérennité du dispositif public pour l'action zéro chômeur de longue durée,*

*Opportunités : développement local, innovation sociale, pouvoir traiter des projets en amont afin de recueillir les avis de chacun et intégrer dans la conception ou les cahiers des charges les demandes ou remarques exprimées*

#### **3.5.1.1 Un dialogue permanent avec les habitants, usagers et partenaires**

La SEMAPA mène un dialogue constant avec les habitants présents sur le territoire des opérations pour lesquelles elle est missionnée. Des courriers sont envoyés informant sur les travaux en cours et à venir, des réunions publiques de concertation sont organisées, des lettres d'information sont diffusées, des panneaux expositions sur les projets sont installés sur l'espace public... Il est aussi possible de poser des questions directement sur le site internet de la SEMAPA. Toutes les questions reçoivent une réponse. La SEMAPA dispose également d'un compte Twitter qui permet aux différents interlocuteurs de suivre l'actualité de nos opérations et de nous interpeler directement.

Pour les opérations situées dans le 13ème arrondissement, la SEMAPA édite trimestriellement un magazine, *Treize Urbain*, qui traite de l'actualité des opérations. Les associations et les conseils de quartier, membres de la concertation de Paris Rive Gauche, disposent par ailleurs d'une page d'expression dans ce magazine.

Au cours de l'année 2021, les principales concertations menées ont été :

#### Pour Python Duvernois

Plusieurs actions ont été mises en place :

- **des échanges en pieds d'immeubles** afin de pouvoir donner de l'information et recueillir le ressenti des habitants directement sur le projet d'aménagement mais aussi sur les relogements réalisés par la RIVP (28 avril et 30 juin),
- **une concertation sur le futur parc** (5 juin, 16 juin, 19 juin, 30 juin et 11 septembre),
- **la réalisation d'une annexe citoyenne** qui synthétise les recommandations des habitants pour la construction des futurs logements. Cette annexe sera jointe aux futurs cahiers des charges des consultations (19 octobre, 3 novembre, 16 novembre et 30 novembre).

#### Pour Bercy-Charenton

L'opération étant dans une phase de ré-interrogation, La Ville de Paris a souhaité que nous sollicitions un panel de citoyens sur l'évolution du projet urbain. Un panel de 50 citoyens tirés au sort a été constitué. Ils se sont réunis durant 5 matinées (29 mai, 5 juin, 12 juin, 19 juin et 26 juin) afin de réfléchir sur différentes thématiques liées au projet urbain.

A l'issue de ce travail, **le comité citoyen** a remis un recueil de 50 préconisations aux élus qui viendra nourrir leurs réflexions pour le devenir de ce quartier.

#### Porte de Montreuil

Afin de déterminer plus précisément les usages possibles de la grande place prévue dans le projet d'aménagement, une maîtrise d'usage a été mise en place lors de trois ateliers in situ au cours des mois de juillet et septembre 2021.

### **3.5.1.2 Impact des activités sur l'emploi**

La SEMAPA s'inscrit dans les politiques mises en œuvre par la Ville de Paris en matière d'emploi.

Sur ses opérations, la SEMAPA développe la mixité au sein des quartiers (bureaux, logements, équipements, ...) et elle s'emploie à développer le commerce et les services, notamment de proximité, en rez-de-chaussée des immeubles. Dans le cadre des programmes de ses opérations, mais aussi grâce aux chantiers induits, la SEMAPA, participe au développement économique des quartiers.

Par ailleurs, le 13<sup>ème</sup> arrondissement fait partie des territoires retenus par l'État pour faire partie de l'expérimentation « territoire zéro chômeur » de longue durée. Durant 5 ans, sur ce territoire, l'expérimentation porte sur l'embauche en CDI et au SMIC de chômeurs de longue durée via des entreprises de l'économie sociale et solidaire financées par l'État et les collectivités et positionnées sur des activités non concurrentielles. La SEMAPA soutient cette démarche et accueille dans un local en pied d'immeuble l'association animatrice de cette politique.

D'autre part, l'expérience de la mise en place de clauses d'insertion dans nos marchés a été menée, dans un premier temps, sur l'opération Bédier-Porte d'Ivry et est désormais généralisée. La SEMAPA développe en effet maintenant cette pratique sur l'ensemble de ses opérations. En interne, le pourcentage d'heures d'insertion est devenu un indicateur à part entière du Système de Management Environnemental et les modèles de cahier des charges pour les marchés de travaux prévoient désormais l'obligation d'y faire figurer une clause d'insertion.

### **3.6 RISQUES SUR LA GESTION DES DECHETS ET L'ECONOMIE CIRCULAIRE**

*Risques : augmentation des charges, coûts liés au stockage et à l'enlèvement des produits récupérés, risque de pollution en cas de mauvaise gestion des déchets de chantier, surcout des charges des bâtiments, calendriers des chantiers, injonctions contradictoires entre les ambitions et les pratiques d'exploitation et de maintenance de l'espace public*

*Opportunités : optimisation de la consommation, prise en compte en amont, sensibilisation des usagers, économies liées à la gestion et l'enlèvement des déchets, bilan carbone amélioré, économies globales liées à la réduction de consommation de matières premières et à leur optimisation, économies de charges à long terme, amélioration du confort des immeubles*

Du fait de son expérience, et pour limiter l'impact sur l'environnement et sur la santé, immédiat ou sur la durée, la SEMAPA a élaboré des documents administratifs contractuels et entamé des démarches stratégiques afin de parer :

- Au risque de pollution générée par les déchets des chantiers ;
- À l'augmentation des volumes de déchets générés par les chantiers ;
- À l'augmentation de la consommation de matière première.

Ces risques peuvent provoquer un arrêt du chantier, causer un décalage des plannings, conduire à des recours et contentieux et augmenter le coût de l'opération.

Pour anticiper ces risques, la SEMAPA impose par le biais de ses cahiers des charges, la mise en place d'un processus vertueux visant à traiter la question des déchets :

- Par la réalisation a minima de diagnostics déchets pour anticiper les quantités de déchets générés et réfléchir aux exutoires de valorisation ;
- Par la réalisation de diagnostics de pollution des terres afin de connaître la qualité des sols et identifier leur filière de traitement ;
- Par la réalisation de diagnostics amiante, plomb et termites pour identifier la dangerosité des matériaux présents dans les bâtiments achetés et démolis ;
- Par la réalisation de diagnostics ressources, pour identifier et étudier les matériaux et équipements des bâtiments démolis pouvant faire l'objet de réemploi et de recyclage à l'intérieur ou à l'extérieur du projet ;
- Par l'étude de la stratégie à adopter pour optimiser la gestion des matières et des déchets ;
- Par la réduction de la production des déchets à la source, afin de réduire les coûts liés au stockage et à l'enlèvement ;
- Par l'élaboration d'un Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets, fourni dès le démarrage du chantier, permettant notamment d'éviter les pollutions directes ou indirectes générées par ces déchets par un suivi responsable de leur stockage et de leur élimination ;
- Par la promotion du recours aux matériaux issus du réemploi et de l'économie circulaire et la valorisation obligatoire d'une grande partie des déchets produits par le chantier, afin d'améliorer le bilan carbone global des opérations ;
- Par la veille réglementaire associée à la thématique de l'économie circulaire.

Dans ses nouvelles opérations, et notamment les ZAC de la Porte de Vincennes et Python-Duvernois, la SEMAPA s'est notamment fixé et fixe aux futurs constructeurs des objectifs ambitieux en termes de valorisation des déchets. Elle demande que les taux de valorisation tendent vers une valorisation de 100% des déchets inertes et 70% des Déchets Industriels Banals (DIB).

Dans le cadre de la mission de maîtrise d'ouvrage relative à l'aménagement intérieur des alvéoles Watt (vides infrastructuraux sous la rue Alice Dumon & Léonie Duquet) à destination des Arts circassiens, qui a été confiée à la SEMAPA par la Ville de Paris, cette dernière a souhaité que ce projet puisse s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire ambitieuse.

Le travail mené par la SEMAPA et le groupement de maîtrise d'œuvre retenu (CityMix / Projex / Asteo) a eu pour objet l'identification, parmi les opérations de restructuration/démolition de la Ville de Paris ou de la SEMAPA, d'éléments réutilisables ou transformables qui pourraient avoir l'opportunité d'être intégrés dans le projet des alvéoles Watt :

- Ont ainsi été récupérés et stockés : des sanitaires ; des éléments de mobilier ; des portes (en l'occurrence les portes d'entrée du théâtre de la Ville) ; des éléments techniques (aérothermes, BAES, alarme...) ainsi que deux escaliers métalliques.
- Dans les réponses à l'appel d'offres, les entreprises ont été enjointes à proposer d'autres sources de réemploi. À titre d'exemple, l'électricien a proposé de mettre en place des luminaires dont il disposait en stock.
- L'état d'avancement de l'opération ne nous permet pas d'avoir un taux de valorisation des déchets, au regard notamment de l'incendie survenu à la veille de la livraison, en cours de chantier, ce dernier n'ayant pu être achevé en 2021.
- Cette opération permettra cependant, in fine, de pouvoir effectuer un REX - retour sur expérience - afin d'évaluer les avantages/inconvénients/difficultés de l'intégration d'une telle démarche.

Enfin, dans le cadre du démarrage des études pré opérationnelles des ZAC Bercy Charenton et Python-Duvernois, la SEMAPA a lancé une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place de l'économie circulaire et de la gestion des déchets en phase chantier et en phase vie de quartier.

Elle s'articule en 2 phases :

1/ La réalisation des diagnostics :

- Le diagnostic ressources des matériaux existants.

L'objectifs du diagnostic est d'identifier et répertorier l'ensemble des matériaux et des équipements susceptibles d'être recycler et/ou réemployer in situ ou ex situ de façon exhaustive. L'objectif est de maximiser la valorisation des matériaux issus de la démolition des bâtiments, en respectant la hiérarchie des modes de traitement des déchets (réemploi, réutilisation puis recyclage). Ces diagnostics devront être conformes à la réglementation en vigueur lors de leur réalisation.

- Le diagnostic des besoins de matériaux du programme de construction.

Ce diagnostic permet d'évaluer l'ensemble des besoins en matériaux et équipement pour la réalisation de l'ensemble de la ZAC Bercy-Charenton en prenant en compte Les travaux d'aménagement des espaces publics et les travaux de construction des bâtiments de toutes typologies (logements, bureaux, équipements publics, etc.).

- Le diagnostic du territoire.

Cette phase consiste à réaliser un état des lieux du territoire mettant en exergue :

- Les forces et faiblesses, les opportunités et freins du territoire parisien et métropolitain.
- Les acteurs économiques, institutionnels et associatifs jouant un rôle dans la promotion et le fonctionnement de l'économie circulaire.
- Les filières de réemploi, de valorisation, de recyclage et plus globalement toutes les filières qui participent à l'économie circulaire.
- L'ensemble des opérations (aménagement, bâtiment) et ou des zones d'activités économiques pouvant avoir des besoins en termes de matériaux et d'équipements recyclés ou réemployés.
- Les principaux déchets d'activités économiques disponibles sur le territoire et valorisables dans la démarche d'économie circulaire de la ZAC Bercy-Charenton.

2/ L'analyse des opportunités et la définition d'une stratégie d'économie circulaire :

À la lumière du diagnostic global qui a été réalisé dans la première partie de la mission, il est prévu d'étudier les potentiels de réemploi in situ et ex situ que cela soit dans le cadre de la réalisation des espaces publics ou de celui des lots immobiliers. L'objectif est de pouvoir évaluer les enjeux de réemploi et de recyclage en mettant face à face les gisements de matériaux et d'équipements d'un côté, les besoins d'un autre côté et les filières mobilisables. Il doit aussi explorer et proposer :

- L'opportunité de mise en place d'une plateforme (taille, emplacement, contenu, etc...)
- Les prescriptions applicables aux lots immobiliers et aux espaces publics, ce qui viendra alimenter les fiches plus générales piloté par l'AMO DD
- L'animation et le suivi de la stratégie de réemploi tout le long du projet.

Cette méthodologie sert maintenant de base à l'ensemble des études stratégique à la SEMAPA sur le thème de l'économie circulaire. Elle a aussi servi de base à la rédaction de nombreux marchés en France puisque la SEMAPA a été très largement sollicité par des maîtres d'ouvrage publics à ce sujet.

Pour la ZAC Bercy Charenton, la partie diagnostic de la mission a été réalisée en 2020 par le groupement CycleUp/HESUS/CERIB/Sisco/DvtUp/Merci Raymond et Enckell Avocat.

En 2021, le groupement lauréat de l'appel d'offre AMO Economie Circulaire sur la ZAC Python Duvernois a réalisé l'ensemble des diagnostics et a engagé les travaux de définition d'une stratégie économie circulaire. Elle doit aboutir en 2022.

Cette méthodologie d'étude et de mise en œuvre d'une stratégie relative à l'économie circulaire sera également mise en œuvre sur le projet de la ZAC Bédier Oudiné.

Par ailleurs, la SEMAPA a été lauréat d'un appel à projet de l'ADEME pour obtenir des subventions pour réaliser les études des 3 ZAC précédemment cités.

Les démolitions achevées par la SEMAPA dans l'année 2021 montrent un taux de valorisation des déchets élevés à hauteur de 92,9% et concernent principalement de la valorisation énergétique ou du recyclage de matière (matériaux métalliques et béton) dans le cadre de la démolition de des bar A et B de la ZAC Paul Bourget.

### **3.7 MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DES OPERATIONS : RISQUES D'INADEQUATION DE LA GOUVERNANCE ENVIRONNEMENTALE**

*Risques : Inadéquation ou absence de gouvernance environnementale*

*Opportunités : anticipation des enjeux environnementaux, connaissance de nos objectifs environnementaux par tous nos partenaires, intégration de manière pérenne des enjeux et objectifs environnementaux dans l'aménagement.*

La SEMAPA a mis en place un Système de Management Environnemental (SME) qui permet de prendre en compte tous les aspects du développement durable dans ses opérations et de maîtriser ainsi ses impacts sur l'environnement.

Son champ d'application porte sur tout le périmètre des opérations dont la SEMAPA a la charge (volet aménagement et maîtrise d'ouvrage de bâtiments) et ses objectifs sont notamment définis en lien avec ceux de la Ville de Paris et issus d'une analyse d'enjeux effectuée à l'échelle de la société et est adaptée à chaque opération d'aménagement selon leurs enjeux propres. Ce Système de Management

Environnemental est piloté par une équipe SME sous la responsabilité de la Directrice Générale et est portée par l'ensemble des collaborateurs de la société.

La force de ce système repose d'une part sur une animation par des collaborateurs issus de différentes directions (directions opérationnelles et support) impliqués au quotidien dans la vie des opérations, sous le pilotage direct de la directrice générale de la SEMAPA permettant un relais décisionnel fort et d'autre part sur l'implication continue de tous les collaborateurs dans l'élaboration des procédures, des objectifs ainsi que dans le suivi et le reporting quotidien de leur mise en œuvre.

L'intérêt de cette organisation est d'assurer une opérationnalité forte du système, construit au plus près des réalités des opérations et des processus réels de pilotage de ces dernières.

Ainsi, la SEMAPA communique sur ses ambitions environnementales et soutient les volontés politiques de la Ville de Paris sur l'ensemble de ses engagements et de ses ambitions environnementales. Une gouvernance spécialisée sur les enjeux et objectifs environnementaux garantit donc une veille sur les évolutions à venir, des échanges privilégiés avec les partenaires de la SEMAPA, et l'intégration pérenne du développement durable dans toutes les opérations de la SEMAPA.

La certification de son système de management environnemental est renouvelée tous les 3 ans. Le dernier audit de renouvellement a eu lieu les 18, 19 et 20 octobre 2021. Il a permis de confirmer la certification de la SEMAPA selon les exigences de la norme Iso14001 - 2015.

Cet audit, réalisé par Bureau Veritas, n'a relevé aucune non-conformité ou « temporécart », preuve de la maturité du système et de l'implication de l'ensemble des collaborateurs et partenaires dans la conduite de ce système et donnant confiance dans l'atteinte d'un niveau élevé de performances environnementales reconnu dans l'ensemble des opérations portées. Ainsi plusieurs points forts sont à noter parmi lesquels :

- Une déclinaison des exigences applicables au sein des projets et leur suivi,
- Le processus de traitement des plaintes de riverain qui permet une réponse complète et pertinente,
- Un panel de dispositifs de communication externe,
- La mise en place d'un tableau de Suivi de l'AMO Qualité Environnementale de la ZAC PYTHON DUVERNOIS.

### **3.8 LES NUISANCES SONORES ET LA POLLUTION LIEE AUX ACTIVITES**

*Risques : arrêt de chantier, décalage des plannings, recours et contentieux*

*Opportunités : bonne intégration du chantier dans son environnement, meilleure acceptation des chantiers par les riverains, développement des chantiers en filière sèche, optimisation des calendriers de chantier*

L'envergure des chantiers des opérations soumet l'environnement urbain et les riverains à des conditions sonores et polluantes dont la maîtrise est un enjeu permanent.

La SEMAPA impose, par le biais de ses cahiers des charges (chartes chantier à faibles nuisances notamment), les prescriptions liées à la qualité de l'air et la qualité acoustique dans les projets. La SEMAPA prend systématiquement en compte ce type de pollution.

À titre d'exemple, les cahiers des charges de la ZAC Porte de Vincennes imposent aux maitres d'ouvrage des lots la transmission d'une évaluation trimestrielle recensant les potentielles plaintes des riverains et les actions menées pour permettre une meilleure acceptation des chantiers (affiches, réunions etc.)

En interne, les plaintes, les non-conformités et les situations d'urgence font l'objet d'un suivi. En effet, il arrive que des plaintes extérieures (riverains, usagers etc.), portant sur des nuisances (sonores, visuelles, olfactives etc.) générées du fait de l'activité d'un chantier, soient transmises à la SEMAPA (courrier, mail, appel, etc.). Un rappel à l'ordre des responsables est fait (Entreprises, Maitres d'ouvrage, etc.).

Si cette plainte concerne un manquement du chantier à une des obligations réglementaires ou exigencielle, le SME prévoit un suivi via une fiche de non-conformité qui assure un traitement de l'origine de la nuisance ainsi que la mise en place d'actions d'amélioration (actions préventives) visant à éviter que ces nuisances ne se reproduisent. Ce système de non-conformité permet également de suivre et de traiter les éventuels manquements relevés dans le cadre du contrôle des chantiers par le CSPS ou l'AMO.

En 2021, aucune plainte liée à une nuisance chantier n'a fait l'objet d'une non-conformité

En parallèle, la Direction de la communication apporte une réponse écrite à la personne en expliquant les mesures mises en place.

Les plaintes enregistrées par la SEMAPA en 2021 ont été les suivantes :

*Plaintes enregistrées en 2021*

Année	Nombre de plaintes	Opération	Objet de la plainte
2021	6	PRG/Austerlitz	Saleté sur l'espace situé en face
		PRG/Masséna	Nuisances sonores chantier M10 (10 plaintes environ)
		PRG/Bruneseau	Pollution lumineuse B3A
		PRG/Tolbiac	Mauvaises odeurs du restaurant Nosso
		PRG/Masséna	Invasion de moucherons et moustiques sur Masséna dans les "piscines" avant construction (M9A)
		Paul Bourget	Nuisances sonores et lumineuses au niveau de la démolition

## **4. LES AUTRES RISQUES ET ENJEUX SIGNIFICATIFS**

### **4.1 LES COMPETENCES ET LE POTENTIEL DES EQUIPES**

*Risques : Pas d'évolution des compétences, Perte de savoir-faire, maintien sur le poste, perte de confiance*

*Opportunités : Mise à jour des compétences - maintien/développement / évolution du poste de travail ou du savoir-faire – motivation / engagement / renforcement de l'estime de soi.*

La SEMAPA est attachée au développement professionnel de ses collaborateurs. Favoriser la promotion sociale ainsi que l'évolution de carrière de tous les collaborateurs, quel que soit leur niveau de formation, fait partie de la démarche RSE de notre société.

La nouvelle réforme de la formation professionnelle et la réduction des prises en charges financières des opérateurs de compétence (OPCO), a eu un impact sur la formation individuelle des collaborateurs. Cependant la SEMAPA s'est engagée à poursuivre ses efforts dans la recherche et dans le développement de nouveaux formats collectifs afin de maintenir et développer le nombre d'heures de formation effectué par ses collaborateurs.

#### **4.1.1 Politique de formation**

La SEMAPA fixe tous les ans, après échange avec les membres du CSE, un plan de formation mis en place à partir du relevé des souhaits de formation émis par les salariés lors de leurs entretiens annuels et de la mise à jour de connaissances et évolutions réglementaires nécessaires et/ou obligatoires.

Les axes prioritaires de formation portent sur :

1. Perfectionner l'expertise métier :  
La gestion de projets à tous les niveaux (chefs d'opérations, chefs de projets) ;
2. Développer les compétences managériales et de communication :  
Le management : accompagnement des Managers dans le pilotage de leurs équipes ;
3. Développer les compétences environnementales ;
4. Efficacité personnelle et évolutions individuelles :  
Les compétences techniques et informatiques notamment : accompagnement des équipes dans l'adaptation des compétences aux évolutions organisationnelles et technologiques.

Dans ce cadre, deux catégories de formation sont proposées :

- La formation externe destinée au développement des compétences des salariés en matière de management, développement personnel, acquisition de nouvelles connaissances et compétences ;
- La formation interne orientée vers la connaissance métier, la veille juridique et la présentation aux nouveaux arrivants de la politique environnementale de la SEMAPA (SME).

#### **4.1.2 Bilan annuel de formation**

**Au titre de l'exercice 2021, le budget global consacré à la formation professionnelle continue était de 14 320 € HT (35 979€ HT en 2020), se répartissant en :**

- Formations individuelles réalisées en externe (interentreprises) : 2 290 € HT (15 599 € HT en 2020) ;
- Formations collectives réalisées dans nos locaux (intra) : 8 830 € HT (14 340 € HT en 2020).

Le montant des formations externes prises en charge par notre Opérateur de Compétences (OPCO) ATLAS (ex FAFIEC) est de 5 500 € HT (14 881 € HT en 2020).

Grâce à ce budget, **75 salariés de la SEMAPA ont pu bénéficier de 935 heures de formation** (79 salariés pour 1829 heures en 2020), **soit en moyenne 12.33 heures par salarié formé** (23.46 heures en 2020).

L'année 2021 a été tout comme celle de 2020 complexe pour la formation, dans un contexte sanitaire tendu et un nombre important de jours de télétravail. L'organisation et la mise en place du Plan de développement et d'adaptation des compétences des salariés de la SEMAPA a cependant tenu une grande partie de ses engagements sur la programmation des formations collectives.

Le budget annuel SEMAPA de formation est en diminution, le nombre d'heures de formation effectuées également, cependant un plus grand nombre de salariés a pu bénéficier d'une formation sur 2021.

La mise en place de sessions de formation et sensibilisation internes collectives, dans des formats relativement courts, en visioconférence la majeure partie du temps, a permis à un grand nombre de des salariés d'y participer, et représente désormais plus de la moitié du budget consacré à la formation.

Une seule salariée a utilisé son CPF (Compte personnel de Formation) sur l'année 2021.

Le nombre de salariés et la moyenne d'heures de formation par salarié reste l'un des indicateurs clé de la performance de la SEMAPA, pour le maintien, le développement et l'évolution des compétences individuelles de chaque collaborateur.

### Formation pour la protection de l'environnement

Au sein de la SEMAPA, l'équipe SME organise et anime des réunions de sensibilisation visant à informer et former les salariés aux enjeux environnementaux. Ces actions sont animées directement par l'équipe SME ou font appels à des prestataires et intervenants extérieurs (certIFICATEURS, organismes de formations, spécialistes de la Ville de Paris, MOOC ...).

Chaque nouveau salarié est sensibilisé dès son arrivé au développement durable grâce à une présentation du SME par l'équipe.

Les réunions animées par l'équipe SME peuvent porter sur des thèmes variés : évolutions réglementaires et techniques, présentation du SME aux nouveaux arrivants, , présentation du SME aux non opérationnels (9 réunions tenues en 2021 : 29 janvier, 11 février, 23 février, 25 juin, 30 juin, 2 juillet, 27 octobre, 28 octobre et 9 décembre). En effet, à mesure que les enjeux environnementaux s'exacerbent, l'approfondissement des connaissances techniques dans divers domaines s'avère nécessaire pour garantir un savoir-faire, une réactivité face à l'évolution de la réglementation et l'adhésion de tous les collaborateurs de la SEMAPA, y compris ceux dit « non-opérationnels ». L'opportunité ici est de renforcer les compétences et connaissances de tous pour éviter le risque d'une maîtrise opérationnelle éludant les enjeux environnementaux par manque de savoir-faire.

C'est dans cette démarche que les salariés ont pu bénéficier également des formations suivantes : Valoriser les déchets du BTP, Matériaux biosourcés, Urbanisme transitoire, Smart Grid.

En 2021, ces réunions ont touché 75 % des collaborateurs de la SEMAPA.

## **4.2 RISQUES RELATIFS AU DIALOGUE SOCIAL**

*Risques : Départ des jeunes diplômés sur un marché de l'emploi subissant la concurrence du secteur privé, pas de retour sur les investissements en formation et développement des compétences, départ des collaborateurs les plus qualifiés pouvant avoir un impact significatif sur le déroulé des opérations et projets, stress, risques psychosociaux, perte de motivation, de performance, surcharges de travail ponctuelles pour les absents à leur retour et/ou pour les salariés assurant un "remplacement" ponctuel ou prolongés.*

*Opportunités : Maintenir une rémunération concurrentielle et équitable, politique d'évolution annuelle des rémunérations (individuelle et collective) dans un contexte de nécessaire maîtrise des coûts. Favoriser les embauches en CDI, plutôt que les contrats précaires de courte durée. Droit à la déconnexion, réaménagement des espaces de travail, poursuite d'une politique d'équipement adapté au travail nomade, logiciels de travail collaboratif. Organisation permettant une répartition des tâches au sein de l'équipe en cas d'absence courte ou de longue absence dans l'attente d'un remplaçant. Les points à l'ordre du jour proposés par le CSE sont nombreux et variés ; le suivi de la charge de travail et le respect des accords sont également suivis à chaque réunion.*

La SEMAPA a la charge de grandes opérations d'urbanisme, très attractives pour ses collaborateurs. Cette attractivité doit aussi exister en matière d'accompagnement social afin de limiter le risque de turn-over trop important ; de même un accompagnement en matière de formation professionnelle est nécessaire pour limiter le risque de sous qualification et maintenir la motivation des équipes.

Le développement de la SEMAPA repose sur la compétence et l'engagement de ses salariés. Formation, dialogue social, qualité de vie professionnelle : l'accompagnement des collaborateurs figure au cœur des priorités de la SEMAPA.

La SEMAPA souhaite offrir à chacun la possibilité de s'épanouir dans son travail et veille pour cela à réunir les conditions les plus favorables par le dialogue social, l'écoute et la qualité de l'environnement de travail.

Le stress apparaît comme l'un des risques psychosociaux majeurs auxquels les entreprises doivent faire face. C'est pour cette raison, que la SEMAPA maintient son accompagnement social, cela depuis sa création, en favorisant le développement de relations sociales fondées sur le respect des instances représentatives du personnel et un dialogue social constructif. Ce dialogue social renforcé permet d'évaluer les principaux facteurs de risque et de favoriser l'élaboration de plans d'actions adaptés.

### **4.2.1 Un dialogue régulier**

La convention collective qui s'applique aux salariés de la SEMAPA est la Convention Collective Nationale applicable au Personnel des Bureaux d'Études Techniques, des Cabinets d'Ingénieurs-Conseils et des Sociétés de Conseils (SYNTEC).

La SEMAPA a mis en place des instances de consultation du personnel qui s'inscrivent au-delà des obligations légales et réglementaires :

5. Un Comité Social et Économique (CSE) qui se réunit sur une base mensuelle à l'exception du mois d'août (soit un minimum de 11 réunions par an) au siège social de l'entreprise (nouvelle équipe en place depuis le 3 décembre 2021) ; les 10 membres du CSE (titulaires et suppléants participent aux réunions) sont informés et consultés régulièrement sur tous les sujets en lien avec le CHSCT et la qualité de vie au travail.
6. Un syndicat (CFDT) est représenté.

Pour la SEMAPA, la durée légale de 35 heures a été mise en application depuis les lois Aubry, puis dans le cadre d'un accord d'entreprise en 2008.

La SEMAPA a mené en 2017-2018 une concertation sur les « temps au travail » pour l'ensemble des salariés. Cette démarche s'est traduite par la mise en place d'organisations de travail plus souples et un engagement pour l'amélioration de l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle.

L'accord de forfaits jours pour les cadres autonomes concerne 47 salariés (24 femmes et 23 hommes) au 31/12/2021.

**Afin de veiller au respect des accords sur le temps au travail, des comités de suivi ont été mis en place (2 fois par an au minimum)** permettant de développer les plans d'actions nécessaires au bon respect de nos engagements. Ce thème est également abordé à chaque réunion mensuelle avec le CSE.

**L'absentéisme observé en 2021 est de 9.23 %** (toutes absences maladie, maternité, longue maladie, maladie non payée, accidents de trajet, absences diverses incluses) **et de 5.03 % pour la maladie payée** (hors congés maternité) en nette augmentation en comparaison avec 2020 (6.06 % toutes absences maladies, maternité et 2.67 % pour la maladie payée). Cette nouvelle augmentation s'explique en partie par le contexte sanitaire lié au COVID (arrêts pour salarié positif ou garde d'enfants positifs, etc.), mais également par plusieurs arrêts maladie de longue durée.

Les salariés non concernés par le forfait en jours travaillent sur la base de 37,10 heures hebdomadaires incluant la journée de solidarité annualisée ; la récupération de temps de travail est de 3 jours chaque trimestre.

Durée du travail		Femmes	Hommes
Effectif concerné	75	43	32
Temps complet	68	38	30
Temps partiel	7	5	2
Dont temps partiel < 25h.	1	1	0

Les astreintes à la SEMAPA ne concernent que les Directeurs pour le suivi des activités de nos fournisseurs (travaux en cours) les soirs en semaine et les week-ends et jours fériés.

#### **4.2.2 Des accords collectifs**

Le respect de la liberté syndicale accompagné d'un dialogue social fort et constructif s'est poursuivi en 2021 :

##### **Bilan des accords collectifs signés en 2021 :**

- Accord d'intéressement 2021-2023 signé le 29 juin 2021 ;
- Négociation Annuelle Obligatoire signée le 7 janvier 2022 (au titre de l'année 2021) ;
- L'avenant N°2 à notre Accord sur le CET du 18 décembre 2020 signé le 3 juin 2021
- Accord pour la mise en place du PERCOL (Plan Épargne Retraite Collectif) signé le 20 décembre 2021.
- Avenant à l'Accord de Participation de la SEMAPA signé le 20 décembre 2021.

Ces éléments viennent en complément des nombreux accords déjà passés qui attestent de la richesse du dialogue mené au cours des années.

#### **4.2.3 Mixité et égalité**

La SEMAPA pratique l'égalité de rémunération à l'embauche.

L'étude du rapport entre les rémunérations moyennes des femmes et les rémunérations moyennes des hommes du même statut par an au sein de la société montre que les différences résiduelles sont liées à l'ancienneté ou à la différence des responsabilités exercées.

Il est à noter que 57 salariés de la SEMAPA ont le statut cadre en 2021, dont 32 femmes et 25 hommes.

Le principe d'égalité hommes/femmes se traduit notamment par :

- Emploi :
  - Processus de recrutement neutre et égalitaire.
- Rémunération et évolution professionnelle :
  - Rémunération et promotions basées sur les compétences, l'expérience, le niveau de responsabilité, les résultats et l'expertise dans la fonction occupée ;
  - Les différences de rémunération ne sont pas liées aux événements personnels, mais à l'expérience et la compétence.
- Formation :
  - Accès à la formation pour les femmes et les hommes équivalent.
- Équilibre vie privée/vie professionnelle :
  - Équilibre vie privée - vie professionnelle et prise en compte de contraintes familiales et d'éventuels aménagements du temps de travail ;
  - Les congés liés à la parentalité ne constituent pas un frein à l'évolution de carrière.

Les entreprises de plus de 50 salariés doivent publier leur **index d'égalité Femmes/Hommes** à compter du 1er mars 2020. Inscrit dans la loi « Avenir professionnel » votée l'été 2019, ce baromètre mesure, à partir de 4 indicateurs pour les PME, les écarts de rémunération.

Pour établir leur note, les entreprises, de plus de 50 salariés, utilisent 4 indicateurs déterminés par décret :

- L'écart de rémunération entre les femmes et les hommes (36 points obtenus sur 40) ;
- L'écart de taux d'augmentations individuelles (hors promotion) entre les femmes et les hommes (35 points obtenus sur 35) ;
- Le pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année de leur congé maternité (Non calculable sur 2021) ;
- La présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise (5 points obtenus sur 10).

**La SEMAPA a obtenu pour 2021 le score de 89 points sur 100** (76 points obtenus sur 85 points calculables en appliquant la règle de proportionnalité) à l'index relatif aux écarts de rémunération entre les femmes et les hommes.

#### **4.2.4 La lutte contre les discriminations**

En termes de non-discrimination et de respect des minorités, la SEMAPA ne pratique aucune forme de discrimination et a la volonté de respecter la diversité, l'égalité des chances et l'égalité entre les hommes et les femmes, l'insertion des travailleurs handicapés.

#### **4.2.5 Le principe de laïcité**

La SEMAPA applique le principe de laïcité dans l'exercice de ses missions de délégataire de service public ou de mandataire de ses actionnaires : la Ville de Paris et la Région Ile de France.

Le principe de laïcité constitue l'une des caractéristiques essentielles de la République.

La Ville de Paris a précisé la portée de ce principe pour ses services dans le rapport de l'Observatoire Parisien de la Laïcité :

*« Le respect du principe de laïcité s'impose à l'ensemble des agents de la Ville et du Département, qui doivent s'abstenir de toute expression religieuse dans l'exercice de leurs fonctions. Cette obligation de neutralité s'étend également aux personnels des services publics délégués à des tiers. »*

*« La circonstance que le service public soit confié à des personnes privées comme des délégués de service public, ne change pas la nature des obligations inhérentes à l'exécution de ces missions. Dans ce cas, leurs personnels sont soumis aux mêmes règles que celles applicables aux agents publics, qu'ils soient ou non en contact avec du public. »*

Le respect du principe de laïcité s'impose donc au personnel de la SEMAPA.

En conséquence, les salariés de la SEMAPA ne doivent pas manifester, dans l'exercice de leurs fonctions, leurs convictions religieuses, notamment à l'égard des usagers du service public.

#### **4.2.6 Le risque de turn-over**

Comme beaucoup d'entreprises, la SEMAPA doit prévenir le risque d'un turn-over trop rapide, avec le préjudice que peut représenter le départ de salariés dont certains profils développent une forte valeur après quelques années d'expérience.

**La SEMAPA a procédé, au cours de l'exercice 2021, à 7 embauches** (à comparer à 6 en 2020).

Sur le même exercice, **6 salariés ont quitté la société** (contre 7 en 2020) dont :

- 3 fins de contrat à durée indéterminée (pendant la période d'essai) ;
- 0 licenciement ;
- 1 départ à la retraite ;
- 2 démissions.

Soit un **turn-over moyen relativement stable de 8.60 % en 2021** (calculé sur les entrées-sorties du 01/01/2021 au 31/12/2021) en comparaison du turn-over moyen de 8.68% en 2020.

#### **4.2.7 Accompagner les collaborateurs**

La SEMAPA souhaite maintenir son attractivité par une rémunération concurrentielle et équitable. Rétribuer chaque collaborateur au regard de sa contribution à la vie, au développement et à la réussite des projets de l'entreprise, est un des enjeux majeurs pour la pérennisation des embauches, et pour maintenir l'engagement et la motivation des collaborateurs.

Le niveau d'expérience des salariés est pris en compte ainsi que leur niveau de rémunération, ce qui conduit à un rythme d'évolution plus fréquent pour les salariés en début de carrière du fait du développement relativement plus rapide de leur expérience et du niveau relativement plus faible de leur rémunération. Il existe une volonté générale de maintenir une cohérence à expérience égale et qualification égale.

Les évolutions individuelles sont examinées au cas par cas dans une logique qui tient compte de la contribution du salarié à l'avancement des projets ou dossiers, et de son implication personnelle.

La rémunération de base d'un salarié peut augmenter en fonction de différents paramètres :

- Augmentation générale accordée à l'ensemble du personnel de l'entreprise ;
- Augmentation individuelle, valorisation de l'expérience (sans changement de poste) et de l'implication du salarié ;
- Autres évolutions : mutation, promotion, éléments non récurrents liés aux mouvements (remplacements et départs de salariés, évolutions internes et niveaux non homogènes de remplacement).

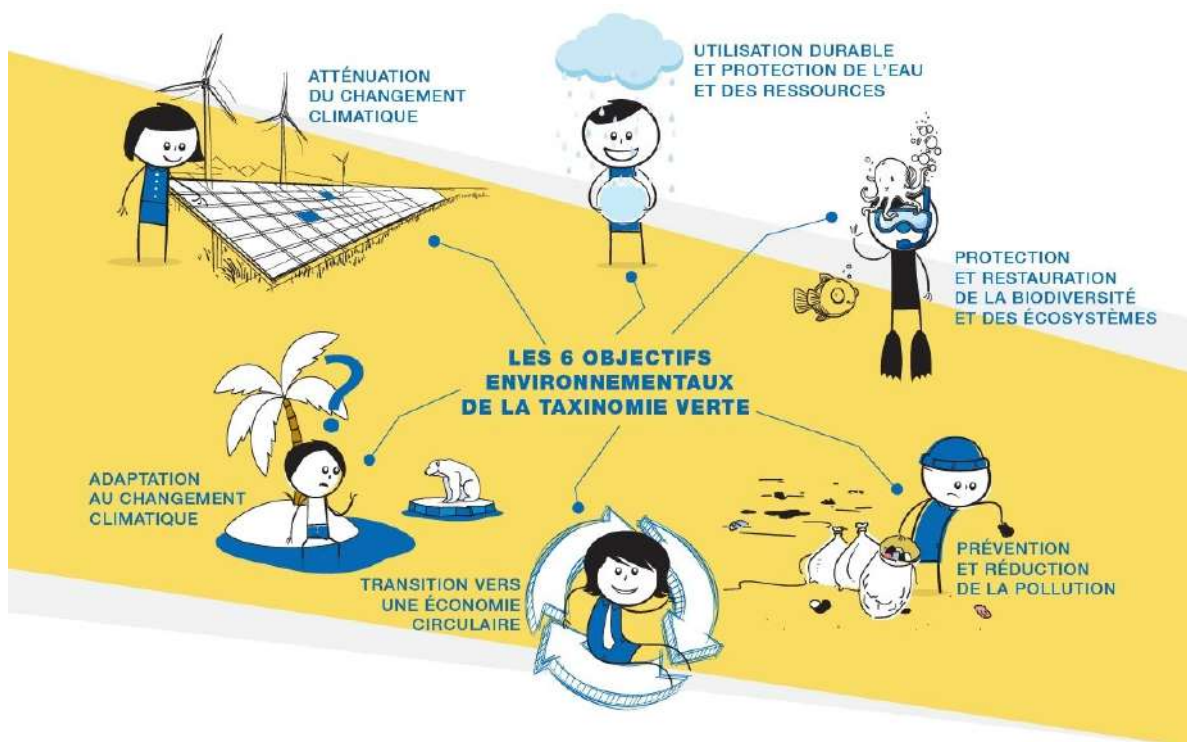
**En janvier 2021, l'évolution des salaires a été de 0.56%** (hors incidence des entrées et sorties) dont 0% d'augmentation générale négociée dans le cadre de la NAO (contexte particulier lié à un indice INSEE 2021 négatif).

## 5 REFLEXION ENGAGEE SUR LA TAXONOMIE VERTE

La SEMAPA se situe encore en 2021 en dessous des seuils rendant obligatoire l'établissement d'une DPEF, et elle produit toutefois une DPEF dans une démarche volontaire. Les questions relevant de la taxonomie verte ont vocation à être prises en compte dans la continuité de cette démarche.

### 5.1 Contexte et cadre normatif

Le Règlement Taxonomie (Règlement UE 2020/852), entré en vigueur le 18 juin 2020, vise à harmoniser les critères définissant une activité économique durable et à orienter les investissements vers ces activités, en vue de répondre aux exigences européennes de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. Il exige des entreprises non-financières de publier la part durable de leur chiffre d'affaires, dépenses d'investissement et d'exploitation, et des entreprises financières la part durable des actifs investis. À terme, cette classification ambitieuse de réorienter les flux financiers en fournissant une grille des activités contribuant de manière positive - ou atténuant les effets négatifs - à un des six objectifs environnementaux établis :



Le règlement délégué UE 2021-2139 du 4 juin 2021 (publié le 9 décembre 2021) précise les activités éligibles à la Taxonomie verte et les indicateurs liés à ces activités. Dans ce cadre, pour l'établissement de la présente DPEF, seuls les deux premiers objectifs sont, à ce stade, à identifier :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation au changement climatique

### 5.2 Analyse des activités au regard de la Taxonomie

Notre activité d'aménageur rassemble de nombreuses activités directes et indirectes. Afin d'identifier les activités de la SEMAPA parmi celles éligibles à la Taxonomie, nous avons préparé ce premier exercice avec deux approches.

**Notre première approche** a été d'effectuer un premier recensement de nos activités en fonction de notre code NACE (42.99 Z). Ce code NACE correspond à la section F : Construction.

Dans le tableau « [taxonomy Issu EU Taxonomy Compass](#) », nous avons dès lors recherché toutes les activités avec le code F42.99.

Sont ressorties les d'activités suivantes :

NACE	Sector	Activity number
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.1
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.2
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.3
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.6
E38.21, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.7
E38.21, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.8
E38.32, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.9
F41.20, F42.99	Transport	6.17
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22, C33.12	Construction and real estate activities	7.3
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7.4
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7.5
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7.6
F41.20, F42.99	Transport	6.17

Parmi celles-ci, certaines pourraient correspondre à l'activité de la Société. Avant de les détailler, nous avons souhaité une seconde approche pour ne pas écarter plus globalement d'activités pouvant rentrer dans le cadre de nos interventions.

**Notre seconde approche** consiste ainsi à reprendre chacune des activités listées par la Taxonomie verte. Le tri suivant a, alors, été fait entre ces activités :

- Non = Notre activité n'est pas éligible
- Oui = Notre activité est éligible et nous considérons que nous atteignons les deux premiers objectifs
- Doute = Notre activité est éligible mais nous avons considéré que notre maîtrise de cette activité n'atteignait que faiblement les deux premiers objectifs (par exemple simple exécution d'un ordre).

L'analyse fait ressortir les activités suivantes, pouvant être considérées comme éligibles (triées « oui » ou « doute ») :

NACE	Sector	oui/non/doute	Activity number	Activity
D35.11, F42.22	Energy	doute	4.1	Electricity generation using solar photovoltaic technology
D35.30	Energy	doute	4.15	District heating/cooling distribution
D35.30, F43.22	Energy	doute	4.16	Installation and operation of electric heat pumps
D35.30	Energy	doute	4.21	Production of heat/cool from solar thermal heating
D35.30	Energy	doute	4.22	Production of heat/cool from geothermal energy
D35.30	Energy	doute	4.23	Production of heat/cool from renewable non-fossil gaseous and liquid fuels
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.1	Construction, extension and operation of water collection, treatment and supply systems
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.2	Renewal of water collection, treatment and supply systems
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.3	Construction, extension and operation of waste water collection and treatment
E37.00	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.4	Renewal of waste water collection and treatment
E38.11	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.5	Collection and transport of non-hazardous waste in source segregated fractions
E38.32, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.9	Material recovery from non-hazardous waste
F42.11, F42.12, F43.21, F71.1, F71.20	Transport	oui	6.13	Infrastructure for personal mobility, cycle logistics
F42.11, F42.13, F71.1, F71.20	Transport	doute	6.15	Infrastructure enabling low-carbon road transport and public transport
F41.1, F41.2, F43	Construction and real estate activities	oui	7.1	Construction of new buildings
F41, F43	Construction and real estate activities	doute	7.2	Renovation of existing buildings
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C	Construction and real estate activities	doute	7.3	Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C	Construction and real estate activities	doute	7.5	Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and control
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C	Construction and real estate activities	doute	7.6	Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies
L68	Construction and real estate activities	oui	7.7	Acquisition and ownership of buildings
J60	Information and communication	doute	8.3	Programming and broadcasting activities
M71.12	Professional, scientific and technical activities	doute	9.1	Engineering activities and related technical consultancy dedicated to adaptation to climate change

Trois activités apparaissent au final triées « oui » à la Taxonomie verte au titre des deux premiers objectifs :

- 6.13 « Infrastructure for personal mobility, cycle logistics » (Infrastructures pour la mobilité des personnes, cyclogistique)
- 7.1 « Construction of new buildings » (Construction de bâtiments neufs)

- 7.7 « Acquisition and ownership of buildings » (Acquisition et propriété de bâtiments)

Concernant les activités triées « doute », nous les avons analysées dans le tableau suivant pour définir dans quelles mesures elles seraient éligibles aux objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique :

*Activités « doute »*

NACE	Sector	Activity number	Activity	Justification de non-éligibilité de l'activité
D35.11, F42.22	Energy	4,1	Electricity generation using solar photovoltaic technology	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des panneaux photovoltaïque sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante des bâtiments qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de l'électricité avec des systèmes photovoltaïque.
D35.30	Energy	4,15	District heating/cooling distribution	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage ou donneur d'ordre de construction de système de distribution de chaleur ou de froid urbain. La SEMAPA n'a jamais la charge de la distribution de chaleur et de froid qui est réalisé par les concessionnaires de la Ville de Paris.
D35.30, F43.22	Energy	4,16	Installation and operation of electric heat pumps	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des pompes à chaleur sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante des bâtiments qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de la chaleur à partir de ces systèmes.
D35.30	Energy	4,21	Production of heat/cool from solar thermal heating	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des panneaux solaires thermiques sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante des bâtiments qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de l'électricité avec des systèmes.
D35.30	Energy	4,22	Production of heat/cool from geothermal energy	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des systèmes de géothermique de production de chaud et de froid sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante de ces systèmes qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de la chaleur ou du froid avec ces systèmes.
D35.30	Energy	4,23	Production of heat/cool from renewable non-fossil gaseous and liquid fuels	La SEMAPA pourrait accompagner ou faire installer des systèmes de production local d'hydrogène ou de micro méthaniseur dans le cadre de ses opérations. Il s'agit d'une disposition qui sera extrêmement rare. Elle ne sera pas exploitante et producteur de tel combustible non fossile.
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,1	Construction, extension and operation of water collection, treatment and supply systems	La SEMAPA est maître d'ouvrage de système de récupération d'eaux pluviales neuf. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,2	Renewal of water collection, treatment and supply systems	La SEMAPA est maître d'ouvrage de rénovation de système de récupération d'eaux pluviales. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,3	Construction, extension and operation of waste water collection and treatment	La SEMAPA est maître d'ouvrage de système d'assainissement d'eaux usées neuf. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E37.00	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,4	Renewal of waste water collection and treatment	La SEMAPA est maître d'ouvrage de rénovation de système d'assainissement d'eaux usées. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E38.11	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,5	Collection and transport of non-hazardous waste in source segregated fractions	La SEMAPA est maître d'ouvrage de déconstruction de bâtiment. A ce titre, elle est productrice de déchets des bâtiments déconstruit. Elle mandate des entreprises spécialisées pour la collecte et le transport de ces déchets mais ne le fait pas elle-même. La SEMAPA peut aussi être maître d'ouvrage de construction de bâtiments de bureaux ou d'équipement public et peut aussi être productrice de déchets dans cette situation. Elle mandate de la même façon des entreprises spécialisées pour la collecte et le transport de ces déchets.

E38.32, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,9	Material recovery from non-hazardous waste	La SEMAPA est maître d'ouvrage de déconstruction de bâtiment. A ce titre, elle est productrice de matériaux de réemploi ou de recyclage des bâtiments déconstruit. Elle mandate des entreprises spécialisées pour la valorisation de ces matériaux mais ne le fait pas elle-même. La SEMAPA peut aussi être maître d'ouvrage de construction de bâtiments de bureaux ou d'équipement public et peut aussi être productrice ou utilisatrice de matériaux de réemploi dans cette situation. Elle mandate de la même façon des entreprises spécialisées pour la collecte et le transport de ces déchets.
F42.11, F42.13, F71.1, F71.20	Transport	6,15	Infrastructure enabling low-carbon road transport and public transport	La SEMAPA est maître d'ouvrage ou donneur d'ordre d'infrastructure de transport type piste cyclable ou trottoir piéton. Elle n'est pas maître d'ouvrage d'infrastructure de transport en commun Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissée à la charge du concessionnaire.
F41, F43	Construction and real estate activities	7,2	Renovation of existing buildings	La SEMAPA pourrait être maître d'ouvrage de rénovation de bâtiment au sein de ses opérations mais ce n'est pas le cas aujourd'hui
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22, C33.12	Construction and real estate activities	7,3	Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage de bâtiments de bureaux ou d'équipement public pour le compte de la Ville de Paris. A ce titre elle peut être amené à être maître d'ouvrage de système d'efficacité énergétique dont les travaux sont réalisés par des entreprises spécialisées. Elle n'est pas exploitante des bâtiments.
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7,5	Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage de bâtiments de bureaux ou d'équipement public pour le compte de la Ville de Paris. A ce titre elle peut être amené à être maître d'ouvrage de système de surveillance et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments dont les travaux sont réalisés par des entreprises spécialisées. Elle n'est pas exploitante des bâtiments.
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7,6	Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage de bâtiments de bureaux ou d'équipement public pour le compte de la Ville de Paris. A ce titre elle peut être amené à être maître d'ouvrage de système d'énergie renouvelable dont les travaux sont réalisés par des entreprises spécialisées. Elle n'est pas exploitante des bâtiments.
J60	Information and communication	8,3	Programming and broadcasting activities	La SEMAPA est amené à communiquer sur ses opérations
M71.12	Professional, scientific and technical activities	9,1	Engineering activities and related technical consultancy dedicated to adaptation to climate change	La SEMAPA dans son rôle d'aménageur de ZAC fait réaliser des études stratégiques et techniques pour concevoir des quartiers sobres et résilients vis-à-vis du changement climatique. Elle mandate des bureaux d'étude spécialisés pour réaliser ces études mais elle ne les réalise pas elle-même.

Pour information, certaines activités ci-dessus étaient également recensées dans la première approche.

Compte-tenu des informations détaillées dans le règlement délégué, nous ne sommes pas en mesure d'associer ces activités définitivement aux nôtres. La réflexion se poursuit pour les années à venir.

### 5.3 Les indicateurs envisagés

Pour ce premier exercice, les 3 activités principales éligibles à la taxonomie pour les 2 premiers objectifs ont fait l'objet d'une réflexion plus approfondie. Nous reprenons les 3 indicateurs de la Taxonomie verte : le chiffre d'affaires, les CAPEX et les OPEX.

#### Chiffre d'affaires :

Nous pensons pouvoir affecter des produits à ce titre.

Activité 7.1 (Construction de bâtiments neufs) :

Nous avons vendu en 2021 des emprises foncières avec des droits de construire. Ces projets de construction doivent répondre à des prescriptions environnementales impératives. La SEMAPA

impose en effet aux promoteurs qui construisent dans ses opérations d'obtenir des labels ou des certifications exigeant des objectifs qualitatifs ambitieux sur le plan environnemental.

**Toutefois, compte tenu des informations actuellement présentes dans les textes relatifs à la Taxonomie, nous n'avons pas pu à ce stade associer de chiffre d'affaires pour l'exercice 2021 aux activités éligibles à la Taxonomie verte.**

Nous avons également une activité annexe de vente de locaux commerciaux qui sont vendus construits à l'exploitant ou à un investisseur. Ces cessions nous semblent exclues de la Taxonomie verte.

### **CAPEX (Capital Expenditure / dépenses d'investissement) :**

Notre activité d'aménageur ne nous amène pas à faire d'investissements car les infrastructures et équipements publics que nous réalisons sont remis à la collectivité concédante et ne sont pas conservés. Au cours de leur réalisation, les aménagements sont constitutifs de stocks et se composent de foncier, de travaux, d'études, qui représentent le coût de revient des emprises foncières privées que nous cédon. Dans ce cadre, nous considérons qu'il n'y a pas de CAPEX éligible au titre de l'exercice 2021.

Pour information : si nous prenions le chiffre d'affaires 2021, nous proposerions le calcul des CAPEX suivant:

CAPEX				
section	CA HT global	CA HT éligible	% Eligible par OPE	CA non éligible
505	9 100 004,00	0,00	0,00%	Rémunération aménageur
50	114 249 341,00	65 295 085,97	57,15%	vente commerces, cessions emprises voiries et gymnase, loyers
51	794 123,52	0,00	0,00%	vente commerce et loyers
82	29 539,40	0,00	0,00%	produits financiers 21
83	276 113,27	0,00	0,00%	solde opération et produits financiers 21
84	4 518 312,04	4 410 389,00	97,61%	produits financiers 21 et tréfonds
85	1 948 200,00	1 948 200,00	100,00%	
86	0,00M€	0,00	0,00%	
87	0,00M€	0,00	0,00%	
88	0,00M€	0,00	0,00%	
	130 915 633,23	71 653 674,97	54,73%	0

### **OPEX (operational expenditure / charges opérationnelles)**

Nous considérons pouvoir affecter des dépenses à chacune des activités :

- L'activité 6.13 (Infrastructures pour la mobilité des personnes, cyclologistique) correspond à des travaux de réseaux, voirie... Il n'y a pas de dépense affectée en 2021.
- L'activité 7.7 (Acquisition et propriété de bâtiments) correspond à des acquisitions foncières réalisées en 2021. Les acquisitions foncières sont réalisées dans la perspective du projet en cours avec notre donneur d'ordre, la Ville de Paris. Il s'agit de voiries ou terrains nus. Ils sont destinés à être transformés dans les prochaines années. Il n'y a pas de chiffre d'affaires éligibles à la Taxonomie verte en 2021.
- L'activité 7.1 (Construction de bâtiments neufs) correspond à des travaux de viabilisation des terrains, construction de dalle... dans le but de pouvoir y construire de nouveaux bâtiments. En 2021, nous n'avons pas de dépense que nous pouvons relier à des activités éligibles à la taxonomie.

### **Conclusion sur la taxonomie pour 2021**

Nous nous sommes concentrés cette année sur l'identification de nos activités éligibles à la Taxonomie verte.

Nous avons effectué cet exercice en tenant compte de la notion de contribution substantielle à l'atténuation ou l'adaptation au changement climatique mentionnée dans le règlement délégué. Nous nous limitons pour l'exercice 2021 à une approche analytique de ces activités, compte tenu des limites des normes disponibles pour ce premier exercice.

**Au titre de l'exercice 2021, nous n'avons pas été en mesure de déterminer des indicateurs chiffrés pour les activités éligibles à la Taxonomie verte.**

## 6 NOTE METHODOLOGIQUE

### Cadre de l'exercice

Bien que les dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce ne l'obligent pas à le faire, la SEMAPA a décidé de publier une DPEF présentant les informations sur la manière dont nous prenons en compte les conséquences sociales et environnementales de nos activités.

### Périmètre

Le périmètre de la DPEF s'étend à toutes les opérations d'aménagement conduites par la SEMAPA.

### Thématiques

Notre DPEF reprend l'ensemble des informations requises à l'article L.225-102-1 alinéa III du Code de Commerce, à l'exception des thèmes suivants qui, compte-tenu de nos activités, sont non-significatifs :

- Lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- Lutte contre la précarité alimentaire ;
- Respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable.

### Indicateurs de suivi et KPI : définition et méthodes de calcul pour les %, ratios ou taux

- **Indicateurs clés de performance concernant les ressources humaines :**

#### KPI N°1 - Formation

Réf § n°	Définition de l'indicateur	Sources
0 0 0	<p>Budget : coûts des formations effectuées par tous les salariés présents sur l'exercice 2021 (hors stagiaires, apprentis, contrats pro).</p> <p>Nombre de salariés formés : calculé sur la base des attestations de participation transmises par les organismes de formation et autres justificatifs.</p> <p>Nombre de formations effectuées : calculé sur la base des actions de formation réalisés (individuelles ou collectives).</p> <p>Nombre d'heures : calculées sur la base des attestations et conventions transmises par les organismes de formation.</p> <p>Ratio total heures / effectif global.</p>	<p>Plan d'adaptation et de développement des compétences annuel, Attestations de présence, feuilles d'émargement, factures, tableaux de suivi détaillés.</p>

## **KPI N°2 - Discriminations/ inégalités professionnelles entre les femmes et les hommes**

Réf § n°	Définition de l'indicateur	Sources
0	<p>Le calcul est celui déterminé par décret (n°2019-15 du 8 janvier 2019) pour notre taille d'entreprise (entre 50 et 250 salariés) il comprend 4 indicateurs affectés d'un nombre de points :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• l'écart de rémunération entre les femmes et les hommes (40 points) ;</li><li>• l'écart de taux d'augmentations individuelles (hors promotion) entre les femmes et les hommes (20 points) ;</li><li>• le pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année de leur congé maternité (15 points) ;</li><li>• la présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise (10 points).</li></ul>	<p>Extractions à partir de l'outil de paie SILAE ; Calculs effectués par le biais de l'outil de calcul en ligne EGAPRO du ministère du travail, sur la base des informations liées à l'évolution professionnelle et la masse salariale 2021 établie par la comptabilité de la SEMAPA.</p>

## **Développer les compétences et le potentiel des équipes**

Réf § n°	Définition de l'indicateur	Sources
0	Effectif global : Tous les collaborateurs présents au 31/12/N ayant un contrat en CDI ou CDD, Chaque salarié compte pour une unité, quelles que soient la durée et les conditions de travail. La répartition et le calcul des indicateurs se fait sexe, par tranche d'âge et ancienneté.	Registre du personnel à partir de l'outil de SIRH KELIO Software et l'outil de paie SILAE. Tableau de suivi des mouvements du personnel.
0	Turn-over : toute entrée de l'année en CDI ou CDD, hors transformation de contrat ou avenant / toute sortie des effectifs en cours d'année (quel que soit le motif). Les stagiaires ne sont pas comptabilisés.	
0	Évolution des rémunérations : Évolution de la masse salariale en % ; Effet volume : évolution des effectifs ETP (en %) ; Effet prix : évolution de la masse salariale - effet volume (en %) ; Évolution générale : selon accord annuel de NAO (en %) ; Évolutions individuelles : selon tableau des évolutions individuelles (en %) ;	Extractions à partir de l'outil de paie SILAE. Tableau de suivi des rémunérations.

	<p>Autres évolutions (en %) : effet prix - (évolution générale + évolutions individuelles) Ces autres évolutions reflètent l'incidence des mouvements de personnel et la différence de rémunération entre les sortants et les entrants.</p> <p>Évolutions/Promotions : Modifications des contrats : avenants de changements de missions, de postes ou de titres au cours de l'année. Modifications des classifications : avenants de changements de statuts ou de position/coefficient.</p>	<p>Avenants aux contrats de travail.</p>
0	<p>Absentéisme : Nombre de jours global d'absence maladie/AT : calcul effectué en jours ouvrés, maladie et arrêts de travail liés aux accidents du travail ou trajet uniquement (hors maternité) ; Nombre de jours global d'absence maladie/AT par sexe : répartition des jours d'absence maladie h/f ; Évolutions du taux d'absentéisme : comparaison effectuée avec chiffres absentéisme de N-1.</p>	<p>Extractions des absences maladie à partir de l'outil de paie SILAE. Arrêts maladie reçus.</p>

### **Dialogue Social (Climat social/ Communication interne)**

Réf : Paragraphe DPEF n°	Définition de l'indicateur	Sources
0	<p>Réunions du CSE mensuelles : sur la base du nombre des PV de réunion envoyés aux salariés.</p> <p>Nombre d'accords signés sur l'année : sur la base des accords signés par la direction et le délégué syndical après consultation des salariés par le CSE.</p> <p>Négociation Annuelle Obligatoire : négociation portant sur les salaires, la durée et l'organisation du temps de travail, le travail à temps partiel et la situation de l'emploi dans l'entreprise ; l'insertion professionnelle et l'emploi des travailleurs handicapés ; l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et notamment les mesures pour supprimer les écarts de rémunérations.</p>	<p>PV des réunions CSE signés.</p> <p>Accords signés et transmis à la DREETS.</p> <p>PV de la réunion de NAO signé et transmis à la DREETS.</p>

- Indicateurs environnementaux :

Axe thématique de la politique environnementale	Enjeux/Risques	Cotation Risques*	Indicateurs	Définitions	Process de collecte de la donnée.
Energie	<p>Réaliser des bâtiments sobres en énergie</p> <p>Développer les énergies renouvelables</p>	3 ; 3	<p>Consommation énergétique des bâtiments</p> <p>Recours aux énergies renouvelables</p>	<p>Consommation moyenne des bâtiments par typologie (kWh/m<sup>2</sup>/an)</p> <p>Taux de couverture des besoins conventionnels par les EnR<sup>2</sup> (%)</p> <p>Part des bâtiments dont la conso est inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an</p>	<p>Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels</p> <p>Vérifiable dans les documents du projet</p>
Mobilité	<p>Développer les mobilités actives et les transports en commun</p> <p>Réduire la place de la voiture individuelle</p>	2 ; 3	<p>Fonctionnalités de l'espace public créé</p> <p>Stationnement véhicules</p>	<p>Part des espaces publics réalisés dédiés aux modes actifs (%)*</p> <p>Nombre de places pour véhicules partagés créées</p> <p>Nombre d'accroches vélos créées</p>	<p>Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels</p> <p>Vérifiable dans les documents du projet</p>

Axe thématique de la politique environnementale	Enjeux/Risques	Cotation Risques*	Indicateurs	Définitions	Process de collecte de la donnée.
Continuités écologiques et biodiversité	Renforcer les trames écologiques sur le territoire  Permettre le développement et l'accueil de la biodiversité urbaine	3 ; 3	Arbres  Végétalisation des toitures  Qualité en termes de biodiversité des espaces	Bilan d'abattage des arbres  Surfaces de toitures végétalisées créées (en m <sup>2</sup> )  Coefficient de Biotope*  % d'espèces indigènes dans les palettes végétales	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet
Eaux pluviales	Réduire les rejets d'eau pluviales dans le réseau d'assainissement  Favoriser le traitement des eaux pluviales en surface	3 ; 3	Abattement du volume de pluie	% de projets conformes au Plan Pluie et mise en valeur des projets dépassant les objectifs	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet
Matériaux de construction et ACV	Réaliser des bâtiments à l'impact carbone maîtrisé  Développer le recours aux matériaux biosourcés	3 ; 3	Usage des matériaux biosourcés dans les projets  Bilan Carbone des opérations	Taux d'utilisation des matériaux biosourcés (kg/m <sup>2</sup> SDP)  Bilan Carbone (t. eq. CO2)	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet

Axe thématique de la politique environnementale	Enjeux/Risques	Cotation Risques*	Indicateurs	Définitions	Process de collecte de la donnée.
Gestion des déchets	Développer une démarche d'économie circulaire et réduire les déchets finaux	3 ; 2	Valorisation des déchets	Part des matériaux issus des matériaux de recyclage ou de récup (%) Part des matériaux de déconstruction valorisés (%)	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet
Confort, qualité de vie et santé	Limiter les effets des îlots de chaleur urbains sur le confort de vie des habitants et usagers  Tenir compte des nuisances pour limiter leur impact sur la vie des habitants	3 ; 2	Dispositifs pour lutter contre l'îlot de chaleur urbain  Réduction des nuisances acoustiques	Nombre d'îlots de fraîcheur livrés  Dispositifs d'atténuation acoustique	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet
Gestion des nuisances chantier et pollutions accidentelles	Eviter les pollutions des chantiers et limiter leur impact en cas de survenance accidentelle	3 ; 3	Traitement des pollutions accidentelles	Mise en place d'une procédure de situations d'urgence : % des situations de pollution accidentelles traitées	Via le système de management environnemental : suivi des situations d'urgence via les FSU

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT

### D'ENTREPRISE SUR L'EXERCICE 2021

Le présent rapport est établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce issu de la loi « Sapin 2 » n°2016-1691 du 9 décembre 2016, de l'ordonnance n°1162 du 12 juillet 2017 et de son décret d'application modifiant les obligations d'information à la charge des sociétés.

### SOMMAIRE

A. MANDATAIRES SOCIAUX ET GOUVERNANCE (art. L. 225-37-4 C Com).....	139
1. Conventions particulières .....	140
2. Délégations de l'Assemblée Générale extraordinaire pour les augmentations de capital 140	
3. Modalités d'exercice de la Direction Générale .....	140
4. Composition et travaux du Conseil d'Administration .....	140
5. Pouvoirs de la Directrice Générale .....	142
6. Code de gouvernement d'entreprise .....	142
7. Modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales .....	142
B. INFORMATIONS SPECIFIQUES (Art. L. 22-10-9).....	143
1. Rémunérations et avantages en nature versés aux mandataires sociaux durant l'exercice 143	
2. Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux 143	

**A. MANDATAIRES SOCIAUX ET GOUVERNANCE (art. L. 225-37-4 C Com)**

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Monsieur Jérôme COUMET Administrateur et Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SA d'HLM « La Sablière »</li> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la RIVP</li> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH (EPIC<sup>27</sup>)</li> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la CPCU (SEM)</li> </ul>
Monsieur Alexandre FLORENTIN Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur chez CARBONE 4 Académie (SASU<sup>28</sup>)</li> </ul>
Madame Dominique KIELEMOES Administratrice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SEM des Pompes funèbres</li> </ul>
Madame Johanne KOUASSI Administratrice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cadre au sein du Groupe bancaire BPCE</li> </ul>
Madame Carine MARTINI-PEMEZEC Administratrice (depuis le 23/09/2021)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun mandat, ni fonction exercés dans une autre société commerciale déclarés</li> </ul>
Madame Sandrine MOREY Directrice Générale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun mandat, ni fonction exercés dans une autre société commerciale</li> </ul>
Monsieur Christophe NAJDOVSKI Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conseiller de la Métropole du Grand Paris</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration d'Eau de Paris (EPIC)</li> </ul>
Monsieur Jean-Baptiste OLIVIER Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Membre du Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration de la Foncière du Logement Abordable (GIP<sup>29</sup>)</li> </ul>
Monsieur Eric PLIEZ Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Président de Paris Habitat-OPH</li> <li>- Président d'Aximo</li> <li>- Président de l'Habitation Confortable</li> <li>- Président de la Fondation Paris Habitat</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration de la Soreqa</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration des Canaux</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration d'Habitat Réuni</li> <li>- Conseiller de la Métropole du Grand Paris</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris</li> <li>- Membre du Conseil de Surveillance du GHU Paris</li> <li>- Membre du Conseil fédéral et du Comité fédéral d'autocontrôle de la fédération Nationale des OPH</li> </ul>

<sup>27</sup> EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial

<sup>28</sup> SASU : société par actions simplifiée unipersonnelle

<sup>29</sup> GIP : Groupement d'Intérêts Publics

## 1. CONVENTIONS PARTICULIERES

L'article L. 225-37-4 2° du Code de Commerce vise :« *Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales* ».

Aucune convention n'est à mentionner à ce titre.

Précisons que par ailleurs, en application de l'article L. 225-38 du Code de Commerce sur les « conventions règlementées », sont soumises à l'autorisation du Conseil d'Administration les conventions « *intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %. (...)* »

Pour 2021, une seule convention a été autorisée à ce titre par le Conseil d'Administration, concernant la ZAC Paul Bourget à Paris 13<sup>ème</sup> :

Avenant n°1 au traité de concession, ayant pour objet principal de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2025 et d'augmenter la rémunération de l'aménageur en conséquence.

## 2.DELEGATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE POUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Il s'agit des délégations éventuelles en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice

Aucune délégation n'est à mentionner à ce titre.

## 3.MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

En application de l'article L. 225-51-1 du Code de Commerce, la direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général. Dans les conditions définies par les statuts, le conseil d'administration choisit entre les deux modalités.

La dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général a été adoptée pour une durée initiale de trois ans lors de la séance du 10 février 2003, décision renouvelée pour une égale durée par le Conseil du 3 Février 2006, et celui du 3 Février 2009. Le Conseil du 3 mai 2012 a ensuite confirmé ce choix sans limitation de durée.

## 4.COMPOSITION ET TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### **a) Composition du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration de la SEMAPA du 15 septembre 2020 a reconduit Monsieur Jérôme COUMET dans son statut de Président.

La composition du Conseil d'Administration était la suivante en 2021 :

Administrateurs au titre de la Ville de Paris :

Monsieur Jérôme COUMET  
Monsieur Alexandre FLORENTIN  
Madame Johanne KOUASSI, Déléguée aux Assemblées Générales  
Madame Dominique KIELEMOES  
Monsieur Christophe NAJDOVSKI  
Monsieur Jean-Baptiste OLIVIER  
Monsieur Eric PLIEZ

Administrateur /rice au titre de la Région Ile-de-France :

Monsieur Jean-François LEGARET, jusqu'au Conseil Régional du 23/09/2021, puis  
Madame Carine Martini-PEMEZEC depuis cette date

Les représentants des deux actionnaires au Conseil d'Administration de la Semapa sont désignés par leurs assemblées délibérantes dans le respect des principes de diversité prévus à l'article L 22-10-35 du Code de Commerce.

**b) Activité du Conseil d'Administration en 2021**

Le Conseil d'Administration s'est réuni en 2021 à trois reprises : les 10 février, 11 mai et 19 octobre.

A l'occasion de chaque séance, la présence effective de la majorité des Administrateurs a pu être constatée.

L'évolution de l'activité de la société a été portée à la connaissance du Conseil à l'occasion des séances. Ont été plus systématiquement traités, les points suivants :

- l'activité foncière : les acquisitions d'une part, notamment en application de l'article 23 de la loi MURCEF, et les cessions, en application de l'article 17 des statuts,
- les conventions réglementées le cas échéant,
- les études, travaux et aménagements réalisés et engagés pour les opérations Paris Rive-Gauche, Bercy-Charenton, Paul Bourget, Porte de Vincennes, Bédier-Oudiné, « 90 Vincent Auriol », Porte de Montreuil et Python-Duvernois.
- les déplacements du Président et de la Directrice Générale.

Des points particuliers ont été traités à l'occasion de chaque séance.

Conseil du 10 Février 2021 :

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 15 octobre 2020.
- Rémunération du Président.
- Financement de la société : Point d'information sur les émissions d'obligations. Renouvellement de l'autorisation d'émettre.
- Autorisation d'acquérir et de céder divers biens immobiliers (Application de l'article 23 de la loi MURCEF et de l'article 17 des Statuts).
- Compte-rendu de l'activité foncière en 2020 (acquisitions/cessions de droits à construire).
- Compte-rendu du fonctionnement de la commission d'appel d'offres en 2020.
- Déplacements du Président et de la Directrice Générale.

Conseil du 11 mai 2021 :

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 10 Février 2021.
- Arrêté des comptes de l'exercice 2020 (article L.232-21 du Code de Commerce) et informations financières prévisionnelles.
- Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire (Article L.225-100 du Code de Commerce).
- Résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire.
- Convention réglementée soumise au Conseil d'Administration
- Autorisation d'acquérir et de céder divers biens immobiliers.
- Examen des conventions réglementées déjà autorisées par le Conseil d'Administration et poursuivies ou signées en 2020 (Article L.225-40-1 du Code de Commerce).

- Déplacements du Président et de la Directrice Générale.
- Fixation de la date et de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire.
- Questions diverses - points d'information sur :
  - contrôle de la Chambre Régionale des Comptes.
  - recours contre le PCU du lot A7A8 dans l'opération de Paris Rive Gauche.
  - mesures de soutien des commerçants locataires de la SEMAPA dans Paris Rive Gauche suite à la pandémie de Covid 19.

#### Conseil du 19 octobre 2021 :

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 11 mai 2021.
- Documents comptables semestriels au 30 juin 2021.
- Focus sur les dernières réalisations ou attributions en termes de développement durable.
- Adoption des critères d'attribution de la part variable de la Directrice Générale.
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers.
- Déplacements du Président et de la Directrice générale.
- Questions diverses : point d'information sur le contrôle de la Chambre Régionale des Comptes

#### **c) Actionnariat de la SEMAPA**

Le capital social de la société s'établit à un montant de 472.287 €, divisé en 30.980 actions.

- Ville de Paris - 28.480 actions : 92%
- Conseil Régional d'Ile de France - 2.500 actions : 8%

#### 5. POUVOIRS DE LA DIRECTRICE GENERALE

Madame Sandrine MOREY a été désignée Directrice Générale par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2016. Ses pouvoirs s'exercent dans le cadre du mode de gouvernance retenu par le Conseil d'Administration, comportant dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Ils sont fixés par le Code de Commerce et l'article 18 des statuts de la SEMAPA qui précise que : « Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration ».

#### 6. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La société ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

#### 7. MODALITES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont prévues par les articles 27 à 31 des statuts.

## **B. INFORMATIONS SPECIFIQUES (Art. L. 22-10-9)**

### **1. REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE VERSES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE**

Les règles concernant les rémunérations accordées aux mandataires sociaux sont fixées par l'article 20 des statuts.

#### **Président du Conseil d'Administration :**

Le montant fixé par le Conseil d'Administration du 2 juin 2014 pour la rémunération du Président de la SEMAPA s'élève à 15.245 € en montant net annuel (soit 18.330 € en brut annuel) avant prélèvement fiscal.

Suite aux élections municipales des 21 et 28 juin 2020 et à la réélection de Monsieur COUMET en qualité de Président de la SEMAPA le 15 septembre 2020, le Conseil de Paris des 17 et 18 novembre 2020 a fixé la rémunération nette annuelle maximale de Monsieur COUMET au montant inchangé de 15.245 €. La rémunération versée à Monsieur COUMET au titre de l'année 2021 s'élève donc à 15.245 € en montant net annuel. Aucun avantage en nature n'est à indiquer par ailleurs.

#### **Directrice Générale :**

Conformément au montant fixé par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2016, la rémunération fixe de 145.000 € (montant brut annuel) a été versée à Madame MOREY en 2020 ; aucun versement n'est intervenu sur la part variable. Aucun avantage en nature n'est à indiquer par ailleurs.

### **2. ENGAGEMENTS DE TOUTE NATURE PRIS PAR LA SOCIETE AU BENEFICE DE SES MANDATAIRES SOCIAUX**

Néant.

\* \* \* \*



## C - RÉOLUTIONS

## **RESOLUTIONS**

### **A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

#### **PREMIERE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration et après avoir pris connaissance du rapport des Commissaires aux comptes et de l'ensemble des documents qui, d'après la législation en vigueur, doivent être communiqués aux actionnaires, approuve le rapport de gestion ainsi que le bilan et le compte de résultats de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2021.

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus de leur gestion aux Administrateurs, et de leur mission aux Commissaires aux comptes, en fonction pendant ledit exercice.

#### **TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le résultat excédentaire de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2021 de 23 265,96 € en report à nouveau, ce qui portera ainsi ce dernier à un total de 8 179 383,97 €.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'application de l'article L.225-38 du Code du Commerce relatif aux conventions réglementées, approuve ces conventions pour l'exercice 2021.

#### **CINQUIEME RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie des différents documents soumis à la présente Assemblée, pour l'accomplissement des formalités prévues par la Loi.



# D - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



## **SEMAPA**

Siège social : 69/71 rue du Chevaleret – 75013 PARIS  
S.P.L.A au capital de 472 287 euros

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021



**RSM Paris**

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

**SEMAPA**

69/71 rue du Chevaleret – 75013 PARIS

S.P.L.A au capital de 472 287 euros

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société SEMAPA,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SEMAPA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

**Fondement de l'opinion**

**Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

## **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'évaluation des charges et produits figurant dans les états prévisionnels (EPPC) des conventions d'aménagement présentés dans les notes 19-A et 19- B de l'annexe aux états financiers et non encore approuvés par le concédant.

## **Justification des appréciations – Points clés de l'audit**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Stocks sur concessions d'aménagement**

### **Risque Identifié**

Au 31 décembre 2021, les stocks sur concessions d'aménagement s'élèvent à 210,7 millions d'euros soit 28 % du total bilan actif. Ce poste correspond aux dépenses cumulées engagées sur les huit opérations d'aménagement déduction faite du coût de revient des lots cédés. Le détail par opération figure en note 3 de l'annexe aux Etats financiers.

Compte tenu de leurs importances significatives dans les comptes de la SEMAPA, de l'application de méthodes comptables spécifiques et de leur sensibilité aux variations des données figurant dans les Etats Prévisionnels des Produits et des Charges (EPPC) exposés en note 19 de l'annexe aux Etats financiers, nous avons considéré que la valorisation des stocks était un point clé de l'audit présentant un risque d'anomalies significatives.

### **Notre réponse**

Notre approche d'audit repose sur la revue des dépenses de l'exercice et sur la revue du calcul conduisant à la détermination du coût de revient des lots cédés. Etant précisé que ce calcul s'appuie sur les données figurant dans les EPPC.

Synthèse des travaux effectués :

- Revue de la procédure achats et rapprochement des acquisitions de terrains avec la documentation juridique
- Prise de connaissance des notes internes rédigées par la SEMAPA relatives aux EPPC 2021 et discussions avec la Direction Financière et la Direction Générale sur les principales évolutions observées en termes de résultat à terminaison
- Revue du calcul réalisé par la SEMAPA pour déterminer le coût de revient des lots cédés.

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes 2 et 3 de l'annexe aux Etats financiers.

### **Rémunération de l'aménageur**

#### **Risque identifié**

Au 31 décembre 2021, la rémunération de l'aménageur s'élève à 9,1 millions d'euros qui représente 100% des produits d'exploitation de la structure.

Compte tenu de leur importance significative dans la détermination du résultat de la SPLA et de la complexité de l'appréciation de ce produit aux vues notamment des dispositions contractuelles tel que précisé dans la note 8 de l'annexe aux Etats financiers, lesquelles peuvent évoluer en fonction des conventions et avenants signés, nous avons considéré que l'évaluation de la rémunération comptabilisée en produits sur la ligne «Transfert de Charges» était un point clé de l'audit présentant un risque d'anomalies significatives.

#### **Notre réponse**

Notre approche d'audit repose sur la revue de la méthodologie appliquée pour déterminer le montant des rémunérations inscrites en « Transfert de Charges » au titre de l'exercice 2021.

Synthèse des travaux effectués :

- Revue des dispositions contractuelles prévues dans les conventions d'aménagement et les avenants signés à la date de nos travaux
- Revue de la procédure mise en place par la SEMAPA et conduisant à la détermination du montant à comptabiliser en produits au titre de 2021
- Discussions avec la Direction Financière et la Direction Générale

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans la note 8 de l'annexe aux Etats financiers.

## **Présentation des comptes et respect du plan comptable spécifique**

### **Risque Identifié**

La SEMAPA est soumise au titre de son activité d'aménageur à des dispositions comptables spécifiques prévues par l'avis 99.5 du 18 mars 1999 émis par le Conseil National de la Comptabilité homologué par l'arrêté interministériel du 14/12/1999.

Compte tenu de ces dispositions spécifiques qui traitent notamment de la comptabilisation des dépenses, des recettes, des stocks, de la détermination du coût de revient des lots cédés, de la détermination et de l'enregistrement du résultat des opérations d'aménagement, nous avons considéré le risque de non-respect de la réglementation comptable spécifique comme une source possible d'anomalie significative dans la présentation des comptes annuels.

### **Notre réponse**

Notre approche d'audit repose sur la revue des principes comptables appliqués par la SEMAPA dans le cadre de la traduction des opérations d'aménagement.

Synthèse des travaux effectués :

- Rapprochement des principes comptables appliqués par la SEMAPA avec les principes comptables prévus par l'avis du CNC.

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans la note 2, 3 et 12 de l'annexe aux Etats financiers.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

## **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de Commerce.

## **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacré au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce.

## **Autres vérifications ou Informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

### **Désignation du commissaire aux comptes**

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la société SEMAPA par l'Assemblée Générale du 28/06/2018.

Au 31 décembre 2021, le cabinet RSM PARIS était dans la quatrième année de sa mission sans interruption.

Par ailleurs, le cabinet COREVISE, membre du réseau RSM International était précédemment commissaire aux comptes de l'entité de 2012 à 2017 dont deux années depuis que les titres émis par la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### **Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit,**

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris, le 8 juin 2022

Le commissaire aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

**Hélène KERMORGANT**  
Associée



## E - RAPPORT SPÉCIAL



**SEMAPA**

Siège social : 69/71 rue du Chevaleret – 75013 PARIS  
S.P.L.A. au Capital de 472 287 euros

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2021



RSM Paris

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

## SEMAPA

Siège social : 69/71 rue du Chevaleret

S.P.L.A. au Capital de 472 287 euros

### **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la SEMAPA,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### ***Avec la ville de Paris***

#### ***Cette convention a été autorisée par votre Conseil d'administration du 11 mai 2021***

Avenant 1 à la concession d'aménagement de la ZAC Paul Bourget à Paris 13<sup>ème</sup> - Convention avec la Ville de Paris

Personnes concernées : Ville de Paris

L'avenant a été signé en date du 23 novembre 2021 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Stéphane LECLER
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet :

- De proroger la durée de la concession du 31 décembre 2021 au 31 décembre 2025
- De revaloriser la rémunération de l'aménageur en la portant de 3 360 K€ à 5 208 K€

Cet avenant est motivé par la poursuite de l'opération Paul Bourget.

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### ***Avec la Ville de Paris***

Personnes concernées : Ville de Paris

#### **1) Avenant 4 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, qui devient la ZAC Bédier-Oudiné – Convention avec la Ville de Paris**

L'avenant a été signé en date du 20 février 2020 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet :

- De définir le programme que l'aménageur sera amené à développer dans le cadre de l'avenant à la concession (environ 55 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- De définir les espaces publics qui seront créés ou réaménagés ;
- De définir le montant de la rémunération de l'aménageur : 5 % des charges soit 5,80M€ HT ;
- De proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2030.

Cet avenant est motivé par la poursuite de l'opération Bédier.

**2) Traité de concession d'aménagement Porte de Montreuil – Paris 20ème – Convention avec la Ville de Paris**

La convention de concession a été signée en date du 20 février 2020 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

Le programme que l'aménageur sera amené à développer dans le cadre de la concession est d'environ 58 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La concession prévoit également un programme immobilier pour la Recyclerie ainsi qu'un kiosque. Elle définit le programme de voirie, d'espaces publics et d'espaces verts.

L'aménageur est autorisé à imputer annuellement ses charges de fonctionnement au compte conventionnel de la concession. Le montant de la rémunération est fixé à 6 450 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2028.

Cette convention est motivée par le souhait de la Ville de Paris de confier cette opération d'aménagement à la SEMAPA.

**3) Avenant 1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Python- Duvernois- Convention avec la Ville de Paris**

L'avenant a été signé en date du 20 février 2020 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant au traité de concession d'aménagement par anticipation signé le 2 août 2019 a notamment pour objet :

- D'intégrer les accords programmatiques et financiers avec l'ANRU, d'intégrer une nouvelle catégorie de logements gérée par l'OFS créée par la Ville de Paris ainsi que d'intégrer des modifications relatives au contenu des missions de l'aménageur.

- Modification de la rémunération afin de tenir compte de la baisse des charges, soit 6,5 M€ contre 6,7 M€ antérieurement.

Cet avenant est motivé par la poursuite de l'opération Python- Duvernois.

#### **4) Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la ville de Paris cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU- Convention avec la Ville de Paris**

La convention a été signée en date du 19 mars 2020 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Anne Hidalgo
- La RIVP, représentée par Monsieur Serge CONTAT
- Immobilière 3F, représentée par Madame Anne-Sophie GRAVE
- Paris Habitat, représenté par Monsieur Stéphane DAUPHIN
- Action Logement Services, représenté par Madame Delphine SANGODEYI
- L'Agence Nationale de l'Habitat, représentée par Madame Valérie MANCRET-TAYLOR
- Foncière Logement, représentée par Monsieur Hugues VANEL
- La Caisse des Dépôts, représentée par Madame Marianne LOURADOUR
- Le Préfet de la Région Ile de France, Monsieur Michel CADOT
- L'ANRU, représenté par Monsieur Nicolas GRIVEL
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

La SEMAPA, en tant que titulaire des conventions d'aménagement des opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil est signataire de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Ville de Paris concernant le secteur d'intervention des Portes du 20 -ème.

Cette convention a pour objet de définir :

- Le secteur d'intervention
- Les modalités de mise en œuvre opérationnelles
- Les montants des concours financiers et les autres financements spécifiques
- Les contreparties
- Les modalités de gouvernance, mise en œuvre et évaluation

Cette convention est motivée par la poursuite des opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

#### **5) Contrat Eau & Climat Parisien – Convention avec la Ville de Paris**

Le contrat a été signé en date du 14 janvier 2021 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Anne HIDALGO
- L'Agence de l'eau Seine-Normandie, représentée par Madame Patricia BLANC
- Eau de Paris, représenté par Monsieur Benjamin GESTIN
- Paris & Métropole Aménagement, représenté par Monsieur Jean-François DANON
- Sem PariSeine, représentée par Madame Ariane BOULEAU-SAIDE
- SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY
- Paris Habitat, représenté par Monsieur Stéphane DAUPHIN
- RIVP, représentée par Monsieur Serge CONTAT
- ELOGIE-SIEMP représentée par Madame Valérie de BREM

Nature et objet :

La SEMAPA, en tant que titulaire des conventions d'aménagement des opérations Bercy-Charenton, Python-Duvernois, Bédier Oudiné et Porte de Montreuil est signataire du contrat qui couvre la période 2020 à 2024 et qui a pour objet de définir :

- Le territoire concerné et les enjeux eau associés
- Le contenu du programme d'actions
- Les engagements des parties
- Les modalités de fonctionnement, de suivi et de résiliation du contrat

Ce contrat est motivé par la poursuite des opérations Bercy-Charenton, Python-Duvernois, Bédier Oudiné et Porte de Montreuil dans le cadre d'un programme d'actions intégrant l'adaptation du territoire aux changements climatiques.

**6) Convention de cession d'équipement dans le cadre de la ZAC Bédier-Porte d'Ivry-Convention avec la Ville de Paris**Nature et objet :

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC Bédier-Porte d'Ivry, la SEMAPA a pour mission de reconstruire les équipements nécessaires au relogement des services municipaux dont les déplacements étaient indispensables pour réaliser l'opération d'aménagement.

La reconstruction étant achevée, la SEMAPA cèdera ces équipements à la Ville de Paris à l'euro symbolique.

Cette convention motivée par la réalisation de l'opération d'aménagement, n'était pas signée au 31 décembre 2021.

**7) Concession d'aménagement par anticipation ZAC Python-Duvernois – Paris 20 ème -Convention avec la Ville de Paris**La convention de concession a été signée en date du 2 août 2019 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

Le programme que l'aménageur sera amené à développer dans le cadre de la concession est d'environ 103 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménageur est autorisé à imputer annuellement ses charges de fonctionnement au compte conventionnel de la concession. Le montant de la rémunération est fixé à 6 705 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2026.

Cette convention est motivée par le souhait de la Ville de Paris de confier cette opération d'aménagement à la SEMAPA.

**8) Protocole entre la Ville de Paris, la SEMAPA et ELOGIE-SIEMP dans le cadre de la ZAC Paul Bourget-Convention avec la Ville de Paris**

Le protocole a été signé en date du 18 avril 2019 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Sébastien DANET
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY
- ELOGIE-SIEMP représentée par Madame Valérie de BREM

Nature et objet :

Ce protocole vise à déterminer les opérations préalables et les engagements réciproques notamment calendaires et financiers des parties, en vue de permettre la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage d'ELOGIE-SIEMP, du programme des lots 10 et 12 de la ZAC Paul Bourget dans le cadre de l'opération d'aménagement confiée à la SEMAPA par la Ville de Paris.

Ce protocole est motivé par la réalisation de l'opération Paul Bourget.

**9) Concession d'aménagement ZAC Bercy-Charenton – Paris 12<sup>ème</sup>- Convention avec la Ville de Paris**

La convention de concession a été signée en date du 25 octobre 2018 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

Le programme que l'aménageur est amené à développer dans le cadre de la concession est d'environ 567 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménageur est autorisé à imputer annuellement ses charges de fonctionnement au compte conventionnel de la concession. Le montant de la rémunération est fixé à 41 600 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2032.

Cette convention est motivée par le souhait de la Ville de Paris de confier cette opération d'aménagement à la SEMAPA.

**10) Avenant 3 à la concession d'aménagement Joseph Bédier à Paris 13<sup>ème</sup> – Convention avec la Ville de Paris**

Convention signée en date du 31 octobre 2018 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet :

- de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2020 ;
- d'imputer en charges de l'opération un montant de frais de fonctionnement de 106K€ non révisable

Cet avenant est motivé par la poursuite de l'opération. Joseph Bédier.

**11) Avenant 6 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche – Convention avec la Ville de Paris**

Convention signée en date du 13 décembre 2018 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet :

- de mettre à la charge de l'opération le financement de nouveaux dispositifs de vidéo-protection pour un montant de 275 K€ HT.

Cet avenant est motivé par l'installation de caméras dans le périmètre de ZAC Paris Rive Gauche dans le cadre du Plan de vidéo- protection à Paris.

**12) Avenant 1 à la convention de partenariat du 7 novembre 2011 signée entre la VILLE DE PARIS, la SNCF (devenue SNCF Mobilités), RFF (devenue SNCF Réseau) et la SEMAPA- Convention avec la Ville de Paris**

Convention signée en date du 27 mars 2019 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Aurélie ROBINEAU-ISRAEL
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY
- SNCF Mobilités et SNCF Réseau

Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet de prendre en compte la mise à jour quinquennale de la convention, les nouveaux accords intervenus sur le Pôle Austerlitz et la nouvelle charte de dialogue partenarial Bruneseau Sud.

Cet avenant est motivé par la réalisation de l'opération Paris Rive Gauche.

**13) Protocole 3 bis conclu aux fins de se substituer au protocole 3 Ville de Paris-SNCF- SEMAPA du 7 janvier 2014 concernant le programme, le financement et le calendrier-objectif de l'opération Pôle d'Austerlitz de la Zac Paris Rive Gauche.- Convention avec la Ville de Paris**

Convention signée en date du 28 mars 2019 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- SNCF Mobilités, représentée par Monsieur Patrick ROPERT
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Le protocole 3 bis intègre des modifications portant sur :

- Le périmètre de l'opération qui est étendu pour intégrer le lot A8B
- Le programme de l'opération qui prend en compte l'ajout de deux programmes de logements ainsi que l'augmentation des surfaces de commerces et d'hôtel.
- Les sujets fonciers et de financement

Le protocole est conclu pour la durée nécessaire au déroulement de la réalisation de l'opération A7-A8 et jusqu'au 30 juin 2028.

Ce protocole est justifié par les évolutions de programme et de financement intervenues dans le projet d'aménagement du Pôle Austerlitz.

**14) Avenant 1 à la concession d'aménagement site 90 Boulevard Vincent Auriol à Paris 13<sup>ème</sup>.- Convention avec la Ville de Paris**

Convention signée en date du 30 mai 2017 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet :

- de prolonger de deux ans la durée du traité de concession dont le terme est fixé au 31 décembre 2020 ;
- d'adapter l'échéancier financier prévisionnel au nouveau calendrier ;
- de revaloriser la rémunération de l'aménageur en la portant de 1 085 K€ à 1 343 K€ en valeur 31 décembre 2015.

Cet avenant est motivé par un décalage de calendrier de l'opération en raison de la concertation qui a permis d'associer les acteurs scolaires et les habitants ainsi que l'augmentation de la durée de la fermeture de l'école maternelle qui a été portée de 2 à 3 ans.

**15) Avenant au contrat de mandat d'études préalables à l'évolution de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry- Convention avec la Ville de Paris**

Convention signée en date du 5 décembre 2016 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
  
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a pour objet de modifier :

- Le calendrier de versement de la rémunération du mandataire ;
- La durée du présent contrat dont la fin est décalée au 30 octobre 2018 ;
- Les modalités de désignation des prestataires d'étude par le mandataire.

Cet avenant est motivé par un décalage de calendrier dans le lancement des études en raison de la déclaration sans suite des premières consultations ainsi que par l'adaptation des procédures de désignation des prestataires d'études à l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015, portant réforme des marchés publics et son décret d'application n° 2016-360 du 25 mars 2016.

**16) Convention entre la Ville de Paris et la SEMAPA relative à la garantie à 80% d'émission de titres de dettes- Convention avec la Ville de Paris**

La convention a été signée en date du 8 juin 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée Madame la Maire de Paris
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE

Nature et objet :

Par délibération en dates du 29 et 30 septembre et du 1er octobre 2014, le Conseil de Paris a accordé sa garantie à hauteur de 80% pour des emprunts d'un montant maximum de 340 000 000 € que la SEMAPA se propose de contracter par l'émission de titres de dettes ou la souscription d'emprunts bancaires afin de financer notamment l'opération d'aménagement de la ZAC PRG.

La convention a pour objectif de fixer les modalités de garantie sous forme d'avances remboursables et rémunérées consenties par la Ville à la SEMAPA en cas d'impossibilité pour celle-ci de faire face à ses échéances.

**17) Avenant n°2 au traité de concession – ZAC Joseph Bédier – Porte d'Ivry – Convention avec la Ville de Paris**

Le traité de concession de la ZAC Joseph Bédier – Porte d'Ivry a été signé entre la Ville de Paris et la SEMAPA le 24 Janvier 2006 pour une durée de 10 ans soit une échéance de l'opération au 8 Février 2016.

L'avenant a été signé en date du 16 octobre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE

Nature et objet :

L'avenant n°2 a pour objectif de proroger la concession Joseph Bédier – Porte d'Ivry au 31 Décembre 2018 et d'effectuer des améliorations de rédaction et de mises à jour de la concession.

Par ailleurs, dans le cadre de cette prorogation, la SEMAPA est autorisée à imputer en charge de l'opération des frais de fonctionnement complémentaires pour un montant de 320K€.

**18) Mandat d'études préalables sur le Secteur Bédier – Chevaleret – Oudiné – Convention avec la Ville de Paris**

Dans le cadre du projet d'aménagement du site Chevaleret-Oudiné, la Ville de Paris a souhaité confier à la SEMAPA un mandat portant sur la conclusion et le suivi de l'exécution des marchés d'études préalables nécessaires à l'évolution de la ZAC Bédier.

Le contrat de mandat a été signé en date du 14 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE.

Nature et objet :

Ce mandat a pour objectif de réaliser des études techniques et urbaines sur le périmètre Bédier et Bédier-Chevaleret.

Le montant de la rémunération contractuelle de la SEMAPA est de 113K€ HT.

Le contrat de mandat devait prendre fin le 30 juin 2018.

**19) Avenant 3 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche- Convention avec la Ville de Paris**

Cet avenant s'inscrit dans la prise en compte des retards pris sur la réalisation de la dalle du secteur Masséna et la libération après 2024 du site Bruneseau Sud par la SNCF.

L'avenant a été signé en date du 14 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE.

Nature et objet :

Cet avenant a pour objet :

- La prorogation de l'opération du 12 janvier 2024 au 30 juin 2028
- L'adaptation de la « rémunération » de l'aménageur pour tenir compte de la prorogation qui est portée à 251,2 M€

Cet avenant porte également sur :

- Les conditions de remise des ouvrages réalisés par l'aménageur
- La participation due par la Ville en remboursement des travaux réalisés par l'aménageur

**20) Concession d'aménagement ZAC Porte de Vincennes- Paris 12ème et 20ème – Convention avec la Ville de Paris**

Le Conseil de Paris des 28/29 et 30 septembre 2015 a confié à la SEMAPA la concession d'aménagement de l'opération « ZAC Porte de Vincennes ».

La convention de concession d'aménagement a été signée en date du 16 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE.

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

Cette ZAC doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions d'environ 38 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant de 3 790 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2022.

**21) Concession d'aménagement ZAC Paul Bourget Paris 13 ème – Convention avec la Ville de Paris**

La convention a été signée en date du 6 février 2014 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

A ce titre, la SEMAPA s'engage à réaliser ou à faire réaliser un programme d'environ 63 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant forfaitaire de 3 360 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2021.

**22) Protocole 3 relatif à l'organisation des consultations à lancer par la SEMAPA et la SNCF pour la réalisation de l'ensemble immobilier A7/A8a conclu en application de l'accord cadre Ville de Paris - SNCF - SEMAPA signé le 7 novembre 2011 pour l'aménagement du secteur pôle Austerlitz- Convention avec la Ville de Paris**

Le protocole a été signé en date du 7 janvier 2014 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SNCF, représentée par Madame Rachel PICARD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE.

Nature et objet :

La mise en œuvre de l'accord-cadre relatif à l'aménagement du secteur Pôle Austerlitz signé le 7 novembre 2011 nécessite la signature de plusieurs protocoles d'accord :

- Le protocole n°1 concernait l'aménagement de la Cour Seine
- Le protocole n°2 a pour objet la réalisation par la SNCF de bureaux dans la Grande Halle Voyageur et l'Embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz.
- Le protocole 3 a pour objet de définir le calendrier et l'organisation des deux consultations à lancer par la SEMAPA et la SNCF pour la construction :
  - dans l'îlot A7
  - dans l'îlot A8a

**23) Protocole n°2 relatif à la réalisation de bureaux dans la Grande Halle Voyageurs et l'embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz – Convention avec la Ville de Paris**

Le protocole a été signé en date du 17 avril 2013 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Denis PETEL,
- La SNCF, représentée par Madame Rachel PICARD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE

Nature et objet :

La mise en œuvre de l'accord-cadre relatif à l'aménagement du secteur Pôle Austerlitz signé le 7 novembre 2011 nécessite la signature de plusieurs protocoles d'accord :

- Le protocole n°1 concernant l'aménagement de la Cour Seine a été signé le 7 novembre 2011.
- Le protocole n°2 a pour objet la réalisation par la SNCF de 9 500 m<sup>2</sup> de bureaux dans la Grande Halle Voyageur et l'Embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz.

**24) Concession d'aménagement site 90 boulevard Vincent Auriol à Paris 13<sup>ème</sup>- Convention avec la Ville de Paris**

La convention a été signée en date du 26 mars 2013 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Denis PETEL
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

A ce titre, la SEMAPA s'engage à réaliser ou à faire réaliser le programme suivant :

- Environ 10 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements ;
- Environ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces ou de services à rez-de-chaussée ;
- Une école maternelle de 6 classes pour environ 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant forfaitaire de 1 085 K€.

La concession expirera fin décembre 2018.

**25) Convention pour la gestion de l'ouvrage de couverture des emprises ferroviaires dans la ZAC PARIS RIVE GAUCHE-Convention avec la Ville de Paris**

Dans le cadre de l'article 6-5 de la convention de partenariat signée le 7 novembre 2011 entre la Ville de Paris, la SNCF, RFF et la SEMAPA, la convention pour la gestion de l'ouvrage de couverture des emprises ferroviaires dans la ZAC Paris Rive – Gauche a été signée le 28 novembre 2012 et se substitue à celle de 2000.

La convention a été signée par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Véronique BEDAGUE-HAMILIUS
- La SNCF, représentée par Monsieur Jean Marc ROGER
- RFF, représenté par Monsieur Alain Quinet
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

L'objet de la convention est de définir :

- Les obligations respectives de RFF ou de la SNCF et des propriétaires des volumes situés au-dessus du domaine ferroviaire au titre de la gestion des « ouvrages de couverture ».
- Les modalités techniques : la convention définit les opérations de surveillance, d'entretien et de grosses réparations,
- Les dispositions financières : les propriétaires des volumes situés au-dessus du domaine ferroviaire devront s'acquitter d'une redevance pour la surveillance et l'entretien courant des ouvrages de couvertures.

**26) Avenant 1 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche – Convention avec la Ville de Paris**

Cet avenant à la Convention Publique d'Aménagement du 12 janvier 2004 portant sur la concession de Paris Rive Gauche a été signé en date du 28 août 2012 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Elisabeth BORNE
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

L'objet de l'avenant est destiné à permettre la prise en compte, à titre principal :

- de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme votée par le Conseil de Paris, comportant des possibilités de construction d'immeubles de Grande Hauteur (IGH) et une augmentation de la constructibilité
- de la mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC portant notamment sur le programme des équipements publics
- du « Nouveau partenariat pour Paris Rive-Gauche » mis en place avec la Ville de Paris, la SNCF et RFF par une convention signée le 7 novembre 2011.
- de la prolongation de la durée de la convention dont le terme est porté de 2016 à 2024
- de l'adaptation de la rémunération de l'aménageur suite à la prolongation de la durée de la convention. La rémunération globale de l'aménageur sur la durée de la convention est portée à 211.7 M€ contre 156.1M€ auparavant.

### **27) Avenant 1 à la Concession d'Aménagement de la ZAC Joseph Bédier- Porte d'Ivry- Convention avec la Ville de Paris**

Cet avenant à la Concession d'Aménagement du 24 janvier 2006 portant sur la concession de l'opération Joseph Bédier a été signé en date du 15 novembre 2012 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Elisabeth BORNE
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

L'objet de l'avenant est destiné à permettre la prise en compte, à titre principal des points suivants :

- Relogement des services municipaux de la place Yersin
- Réaménagement des espaces publics existants
- Montant de la participation d'équilibre

### **28) Convention de partenariat signée avec la SNCF, RFF et la Ville de Paris-Convention avec la Ville de Paris**

Dans le cadre de l'opération ZAC Paris Rive Gauche, la Ville de Paris, la SNCF, RFF et la SEMAPA ont signé le 7 novembre 2011 une convention de partenariat qui se substitue à la convention du 6 novembre 1991 et à celle du 25 septembre 1996.

L'objet de la convention est de définir :

- Les nouvelles modalités d'acquisition par la Ville ou l'Aménageur des biens immobiliers en plein sol ou en volumes, propriété de RFF et de la SNCF dans la ZAC Paris Rive-Gauche ;
- Les conditions de réalisation par RFF et SNCF des travaux nécessaires à la libération des emprises ferroviaires, et par l'Aménageur, des ouvrages sur le domaine ferroviaire ;
- Les procédures de coordination entre l'Aménageur et les établissements ferroviaires ;
- Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre

La convention a également pour objet de mettre en place un dispositif de gouvernance commune pour suivre et éventuellement adapter cette convention, compte tenu de sa durée.

La convention précise les bilans financiers prévisionnels et la participation financière des partenaires.

La durée de la convention est fixée à l'achèvement des derniers travaux et cession des emprises foncières.

**29) Accords directement reliés à la convention de partenariat signés avec la SNCF, RFF et la Ville de Paris- Convention avec la Ville de Paris**

L'accord-cadre signé le 7 novembre 2011 (dans le cadre de l'accord de partenariat précité) par la Ville de Paris, la SNCF et la SEMAPA, concernant le programme, le financement et le calendrier objectif de l'opération du secteur Pôle Austerlitz accompagné du protocole n°1 relatif à l'aménagement de la cour Seine.

Fait à Paris, le 8 juin 2022

Le commissaire aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

**Hélène KERMORGANT**

Associée



## F - RAPPORT SUR LE DPEF

**SEMAPA**

**Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion de l'entité**

(Exercice clos le 31 décembre 2021)



**RSM Paris**

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

[www.rsmfrance.fr](http://www.rsmfrance.fr)

## **SEMAPA**

### **Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion**

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

*A l'Assemblée générale de la société SEMAPA,*

En notre qualité de professionnel de l'expertise-comptable, désigné organisme tiers indépendant (« tierce partie ») de votre société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

#### **Préparation de la déclaration de performance extra-financière**

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

#### **Limites inhérentes à la préparation de l'information liée à la Déclaration**

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente en l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données publiques externes utilisées (ex : les facteurs d'émission de gaz à effet de serre, les trajectoires climatiques sectorielles, ...). Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration (ex : le périmètre de reporting, les extrapolations effectuées sur les consommations d'énergie, les gaz à effet de serre scope 3 reportés...).

## **Responsabilité de l'entité**

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

## **Responsabilité de l'organisme tiers indépendant désigné**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

## **Dispositions réglementaires**

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission selon le programme de vérification.

## **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables.

## **Nature et étendue des travaux**

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée.

Nos travaux sont réalisés en respectant un programme de vérification et les exigences spécifiées associées relatives à la vérification.

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2eme alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1.
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;

- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès de l'unique entité SEMAPA et couvrent 100% des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

### **Moyens et ressources**

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 2 personnes et se sont déroulés entre novembre 2021 et mai 2022 sur une durée totale d'intervention de 1 semaine.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené 12 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

### **Conclusion**

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris, le 12/05/2022

L'Organisme tiers indépendant

**RSM Paris**



**Martine Leconte**  
Directrice Département RSE  
Associée

## Annexe 1 : Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes

Informations qualitatives et quantitatives (dont indicateurs clés de performance) :

Risques et Enjeux	Indicateurs Quantitatifs	Données qualitatives testées
MIXITE URBAINE	-	- Application d'une charte anti-spéculative de la Ville de Paris
QUALITE DES ESPACES URBAINS ET DU BATIMENT	-	- La SEMAPA s'attache à trouver un équilibre et à relayer les objectifs environnementaux de la Ville de Paris dans son rôle de maître d'ouvrage
IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET CLIMATIQUE : BIODIVERSITE, ENERGIE, CARBONE	ICP : - Bilan d'abattage des arbres - Part des bâtiments dont la consommation est inférieure à 50 kWh/m <sup>2</sup> /an - Nombre d'accroches vélos créées	- Rédaction d'une charte en faveur de la biodiversité - Engagement en faveur des constructions bas carbone et recours aux matériaux biosourcés et renouvelables
INNOVATIONS	-	- Projet Urban Lab d'expérimentation de solutions innovantes mis en place pendant l'année 2021
PREVENTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, QUALITE DE VIE ET SANTE DES USAGERS	-	- Respect des Plans Vélo et Paris Santé Environnement ainsi que la stratégie « Paris piéton »
REJETS DANS L'AIR, L'EAU ET LE SOL	ICP : - % des situations de pollution accidentelles traitées	- La SEMAPA recourt à des missions de suivi des prescriptions environnementales liées aux risques en phase chantier
GESTION RESPONSABLE DE L'EAU	ICP : - % de projets conformes au Plan Pluie et mise en valeur des projets dépassant les objectifs	- Etude de la reprise et du développement des réseaux spécifiques d'eau non potable
DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DIALOGUE URBAIN PARTENARIAL	-	- Développement de commerces et services au sein des quartiers
DECHETS, ECONOMIE CIRCULAIRE	ICP : - Part des matériaux de déconstruction valorisés (%) - Taux d'utilisation des matériaux biosourcés (kg/m <sup>2</sup> SDP)	- Imposition par le biais des cahiers des charges du diagnostic déchets

LE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DES OPERATIONS	-	- Communication sur les ambitions environnementales de la SEMAPA
ACTIONS CONTRE LES NUISANCES SONORES ET LA POLLUTION LIEE AUX ACTIVITES	ICP : - Dispositifs d'atténuation acoustique	- Suivi du traitement des nuisances et mise en place d'actions d'amélioration
DEVELOPPER LES COMPETENCES ET LE POTENTIEL DES EQUIPES	ICP : - Nombre de salariés formés - Nombre d'heures de formation - Nombre d'heures de formation par salarié	- Sensibilisation de chaque nouveau salarié au développement durable
DIALOGUE SOCIAL ET ACCOMPAGNEMENT	ICP : - Index égalité femmes/hommes  Indicateurs : - Taux d'absentéisme - Nombre d'entrées - Nombre de sorties	- Mise en place d'un comité de suivi qui veille au respect des accords sur le temps au travail
MODELE D'AFFAIRES	Indicateurs : - Effectif global - Répartition par sexe - Âge moyen - Ancienneté moyenne	-

**Annexe 2 : Version de la DPEF validée par RSM Paris**

## POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

Au quotidien et dans l'exercice de notre activité professionnelle, nous nous efforçons de faire progresser notre action et de l'adapter, par le biais de notre Système de Management Environnemental, à l'évolution rapide du contexte dans lequel sont pris en compte les principes du développement durable dans les opérations d'aménagement.

La SEMAPA poursuit une forte ambition environnementale au sein de ses opérations qui couvre l'ensemble des piliers du développement durable, de la dimension écologique aux questions sociales et économiques. Parmi ces thèmes, notre société s'engage fortement autour d'axes prioritaires qui sont :

- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre**, en portant la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris et de la Charte Paris Action Climat dont la SEMAPA est signataire :
  - par une exigence accrue pour la sobriété énergétique des constructions ou encore en participant au développement des modes actifs et des transports collectifs ;
  - par la réalisation de bâtiments à faible bilan carbone, en tenant compte de l'ensemble du cycle de vie des opérations, et en mettant en œuvre prioritairement des matériaux biosourcés ou recyclés et faiblement polluants, comme le bois suivant les engagements du Pacte Bois-Biosourcés signé par la SEMAPA ;
  - par l'intégration de l'économie circulaire dans la construction et sa promotion comme pratique auprès des habitants, en soutien au Plan Economie Circulaire de la Ville de Paris ;
- **La valorisation et l'amélioration de la biodiversité** dans les espaces publics comme au sein des bâtiments, dans la continuité du Plan Biodiversité de la Ville de Paris ;
- **Le traitement des eaux pluviales** à la source en application des principes du Plan Pluie de la Ville de Paris pour toutes les constructions et aménagements privés comme publics :
  - en maximisant la perméabilité des sols et les surfaces végétalisées,
  - en favorisant les techniques de gestion alternative pour minimiser le recours aux réseaux enterrés ;
- **Des chantiers propres à impact maîtrisé** en termes de nuisances pour les riverains ainsi qu'en termes de pollutions, et favorisant l'insertion sociale locale ;
- **La mise en œuvre de projets d'urbanisme temporaire**, au gré des opportunités, prenant place sur des terrains ou dans des locaux vacants dans le respect de la Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire, à laquelle la SEMAPA a adhéré, comme outil au service du territoire parisien, permet, tout en occupant et en valorisant ces lieux pendant des périodes intercalaires de l'opération d'aménagement, d'expérimenter des activités novatrices, de transformer l'image et l'attractivité des quartiers, de répondre aux besoins des habitants et acteurs de la ville, ou encore de préfigurer des usages futurs.

Cet engagement, pour être pleinement efficace, doit être activement relayé et expliqué à l'ensemble des acteurs amenés à intervenir et à agir sur nos territoires. Nous appelons ainsi tous les porteurs de projets, constructeurs ou concepteurs à y prendre part, à faire preuve d'exemplarité, et à aller toujours plus loin dans l'innovation technique et programmatique.

Nous le partageons évidemment également avec les usagers et habitants dans le cadre de la concertation et d'actions de sensibilisation.

Dans un souci constant de respect des obligations de conformité qui nous concernent, notre action s'inscrit dans la perspective d'une plus grande maîtrise des impacts environnementaux de notre activité, de la protection de l'environnement et de la prévention des pollutions. Notre politique environnementale s'applique naturellement aujourd'hui sur l'ensemble des territoires qui nous ont été confiés, autant à nos activités d'aménageur que de maîtrise d'ouvrage de bâtiments et d'espaces publics.

Pour répondre à ces enjeux, des responsables environnementaux désignés coordonnent la politique environnementale de la société, avec l'appui et l'implication permanents de tous les collaborateurs de la société amenés à construire et faire vivre l'engagement environnemental de la SEMAPA. Cette organisation collégiale est le cœur de notre démarche. Elle permet une approche et une gestion environnementale adaptée à nos activités et une meilleure prise en compte de la spécificité de chaque territoire, afin d'identifier les enjeux et les objectifs les plus pertinents pour chacun d'eux. Celle-ci facilite également, en permettant les retours d'expérience directement depuis le terrain, la mise à jour constante de nos objectifs et l'amélioration continue de nos pratiques, et donc de notre performance environnementale.

Cette mission et cette ambition sont celles que je propose à l'ensemble des collaborateurs SEMAPA et à tous nos partenaires que j'invite à s'engager à nos côtés.

Fait à Paris, le 30 septembre 2021

Sandrine MOREY  
Directrice Générale de la SEMAPA

## **PROJET DE DÉLIBÉRATION**

### **DU 10 NOVEMBRE 2022**

#### **RAPPORTS ANNUELS DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE ET SOCIÉTÉS PUBLIQUES LOCALES POUR L'EXERCICE 2021**

La commission permanente du conseil régional d'Île-de-France,

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1524-5 et L.1531-1;

**VU** la délibération n° CR 2021-039 du 2 juillet 2021 de délégations d'attribution du Conseil régional à sa Commission permanente ;

**VU** l'avis de la commission des finances et des fonds européens ;

**VU** le rapport n°CP 2022-311 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

**Article 1 :**

Approuve le rapport annuel 2021 de la SAEM CITALLIOS.

**Article 2 :**

Approuve le rapport annuel 2021 de la SEM GENOPOLE.

**Article 3 :**

Approuve le rapport annuel 2021 de la SEM Île-de-France Énergies.

**Article 4 :**

Approuve le rapport 2021 de la SEM Île-de-France Investissements et Territoires.

**Article 5 :**

Approuve le rapport annuel 2021 de la SEML SIGEIF MOBILITES.

**Article 6 :**

Approuve le rapport annuel 2021 de la SPL Île-de-France Construction Durable.

**Article 7 :**

Approuve le rapport annuel 2021 de la SPL SEMAPA.

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**

**VALÉRIE PÉCRESSE**