

**Rapport pour la commission
permanente du conseil régional
NOVEMBRE 2023**

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

**RAPPORT ANNUEL DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE ET SOCIÉTÉS PUBLIQUES LOCALES POUR
L'EXERCICE 2022**

Sommaire

EXPOSÉ DES MOTIFS	3
ANNEXES AU RAPPORT	10
Annexe 1 : Rapport de gestion 2022 SAEM CITALLIOS	11
Annexe 2 : Rapport de gestion 2022 SEMAPA	54
Annexe 3 : Rapport de gestion 2022 SEML SIGEIF Mobilités	199
Annexe 4 : Rapport de gestion 2022 SEM IDF Investissements et Territoires	248
Annexe 5 : Rapport de gestion 2022 SEM IDF Loisirs	259
Annexe 6 : Rapport de gestion 2022 SEM GENOPOLE	305
Annexe 7 : Rapport de gestion 2022 SPL IDF Energies	316
Annexe 8 : Rapport de gestion 2022 SPL IDF Construction durable	336
Annexe 9 : Rapports de gestion 2021 et 2022 SPL Plateforme d'approvisionnement de la restauration scolaire de l'Est francilien	385
PROJET DE DÉLIBÉRATION	415

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 2022 des sociétés dont la Région est actionnaire.

En 2022, la Région était actionnaire de :

- Six sociétés d'économie mixte (SEM) : la SAEM Citallios, la SEM GENOPOLE, la SEM Île-de-France Energies, la SEML SIGEIF Mobilités et la SEM Île-de-France Investissements et Territoires ; la SEM IDF Loisirs
- Deux 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)

Directeur général : Maurice SISSOKO

Représentante du Conseil régional d'Île-de-France : Carine MARTINI-PEMEZEC

CITALLIOS a connu une année 2022 de grand changement avec une transformation de ses locaux, en lien avec les nouvelles pratiques digitales et de télétravail.

D'un point de vue opérationnel, l'aménageur a mené en 2022 une action d'urbanisme transitoire avec le jardin tropical éphémère à Clichy, inauguré les jardins du Grand Échiquier du Quartier de Seine Ouest à Asnières ou encore inscrit la concession de La Celle-Saint-Cloud dans la démarche ÉcoQuartier. Lauréat de l'AMI « Bilan énergie-carbone » dédié aux écoquartiers, CITALLIOS a expérimenté en 2022 le nouvel outil UrbanPrint d'Efficacity et du CSTB, soutenu par l'Ademe, sur l'ÉcoQuartier Rouget-de-Lisle à Poissy.

L'année dernière a également été marquée par la création du groupement inter-entreprises (GIE) entre CITALLIOS et la SPL CITALLIA (active sur les Yvelines et les Hauts-de-Seine, le Conseil régional n'y est pas actionnaire).

La Chambre Régionale des Comptes a rendu en 2022 son rapport définitif portant sur les exercices 2012 à 2019 suite au contrôle initié en 2020. Elle a rédigé un rapport unique et a conclu sans aucune recommandation « de régularité » (rappel à la loi) et se limite à 5 recommandations de performance (resserrer l'objet social de la SEM autour des missions d'aménagement, appliquer les mesures tendant à prévenir les conflits d'intérêts, requérir l'accord exprès des actionnaires publics pour la prise de participations de Citallios dans des sociétés civiles, soumettre à la délibération du CA tous les projets d'opérations immobilières, restreindre l'objet social de la SAS Citallios Promotion aux seules opérations d'aménagement de la SAEM).

La part régionale de 4,20 % dans le capital de la SEM n'a pas évolué en 2022. Les comptes de l'exercice 2022 sont à l'équilibre dans la continuité du résultat 2021 (+ 265 874 €).

Le rapport relatif à l'exercice social 2022 de la SAEM CITALLIOS figure en annexe 1 au présent rapport.

2. La SEMAPA (société d'étude, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement parisienne)

Statut : Société publique locale d'aménagement

Capital : 92% Ville de Paris ; 8% Région Île-de-France

Président : Jérôme COUMET (maire du 13e arrondissement)

Directrice générale : Sandrine MOREY

Représentant du Conseil régional d'Île-de-France : Jean-Pierre LECOQ

Pour la SEMAPA, les conséquences de la crise sanitaire se sont encore ressenties en 2022 avec notamment un coût à la hausse des matières premières, accentué par la guerre en Ukraine, engendrant par ailleurs des retards d'approvisionnement tant sur les projets d'espaces publics que sur les programmes immobiliers.

L'année dernière, l'aménageur a continué la poursuite de sa politique environnementale dans la conduite de ses opérations d'aménagement. La SEMAPA a, notamment, réaffirmé son engagement dans la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité en signant en 2022 le « pacte Paris action climat biodiversité ». Le pacte d'engagement déploie un catalogue de mesures opérationnelles précises et prédéterminées par la ville de Paris. À titre d'exemple, pour favoriser la biodiversité, renforcer les continuités écologiques et lutter contre les effets d'îlots de chaleurs urbains, l'aménageur déploie au maximum des toitures végétalisées sur ses opérations, en parallèle des espaces végétaux créés sur le domaine public.

S'agissant de Paris Rive Gauche, l'activité a été soutenue confirmant l'attractivité de ce quartier mixte et animé. La Chambre Régionale des Comptes (CRC) a rendu en 2022 son rapport définitif portant sur les exercices 2012 à 2019 suite au contrôle initié à l'été 2020 notamment sur cette opération. Elle a rédigé un rapport unique et a conclu sans aucune recommandation « de régularité » (rappel à la loi) et se limite à 3 recommandations de performance (affiner la comptabilité analytique, intégration systématique des équipements rétrocedés dans le patrimoine de la ville de Paris et participation souhaitée de la Métropole du Grand Paris dans les activités et le capital de la société).

La part de l'actionnariat régional (8% et un administrateur) dans la SEMAPA n'a pas évolué en 2022.

Le résultat de la société pour l'exercice 2022 est excédentaire à hauteur de + 1 371 k€ (+ 23 000 € en 2021).

Le rapport relatif à l'exercice social 2022 de SEMAPA figure en annexe 2 au présent rapport.

3. 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 n° 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 n° CR 2019-010 du 5 mars 2019.

Détail activité et bilan année 2022

L'année 2022 a été marquée par le contexte géopolitique, qui a augmenté le prix de l'énergie et les contraintes de disponibilités et de coûts des matériaux, déjà élevées (chantiers du Grand Paris, Jeux Olympiques).

Ces circonstances ont entraîné une baisse temporaire de la fréquentation des stations de la SEM au cours du second semestre, sans pour autant affecter les redevances perçues, celles-ci étant assises pour près de 60% sur une composante fixe. En revanche, elles ont entraîné des conséquences sur les stations en projet :

- Un surcoût de 30% (coûts et rareté des matériaux) et un retard de mise en service de 3 mois pour la station de Réau, ouverte en décembre 2022, financé par un emprunt de 900 K€
- Un surcoût de 230 K€ (inflation, qualité du sol, demandes d'aménagements par la Ville) pour la station de Saint-Denis, ouverte en juillet 2023 et financé par la trésorerie
- La résiliation du contrat de Conception Réalisation Exploitation Maintenance de la station de Compans à la demande du titulaire (ENDESA), qui doutait de pouvoir tenir ses engagements contractuels. La relance de l'appel d'offres à la demande d'acteurs de la filière GNV a été infructueuse, mais le projet a été transféré à la société GAZ'UP. Le prochain CA de la SEM décidera soit du remboursement des frais qu'elle a engagés par GAZ'UP, soit d'une prise de participation pour ce montant.

Les résultats financiers pour 2022 apparaissent conformes au plan d'affaires et traduisent la poursuite de la bonne dynamique du développement de la filière GNV :

- Le chiffre d'affaires s'élève à 1 089 701 € contre 963 500 € en 2021
- Les capitaux propres s'élèvent à 4 783 631 €
- Les dettes s'élèvent à 12 287 203 € contre 7 856 720 € en 2021.
- L'activité de l'exercice écoulé se traduit ainsi par un résultat déficitaire de 221 523 € euros

Pour 2023, le chiffre d'affaires devrait connaître une progression sensible avec la mise en service des stations de Réau et de Saint-Denis.

Le rapport relatif à l'exercice social 2022 de la SEML SIGEIF Mobilités figure en annexe 3 au présent rapport.

4. La SEM Île-de-France Investissements et Territoires

La SEM Île-de-France Investissements et Territoires a été créée le 22 juillet 2020 avec un capital social de 6,5 M€ et des comptes courants.

Elle a engagé une opération de la fusion-absorption de la SEM Île-de-France Energies, qui est effective depuis le 29 septembre 2023, élargissant la feuille de route de la SEM I&T.

Son capital est détenu par la Région Île-de-France (59,19%), la Caisse des Dépôts et

Consignations (24,9%), la Caisse d'Épargne Île-de-France (3,59%), la CCI Paris Île-de-France (6,87%), le Crédit Mutuel Arkéa (1,24%), et 3,67% sont détenus par 13 collectivités et groupements de collectivités.

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 6 représentants pour la Région : Gilles BATTAIL, Benjamin CHKROUN, Alexandra DUBLANCHE, Sandra LIEBMANN-MONZANI, , Laure-Agnès MOLLARD-CADIX et Rachid TEMAL.

La SEM Investissements & Territoires est une foncière parapublique et intervient dans les secteurs de l'industrie, la santé, du tourisme et de l'énergie. Elle propose trois types d'interventions :

- Investissement immobilier et dans des projets d'énergies renouvelables,
- Prestataire de services pour la rénovation énergétique dans le résidentiel et dans le tertiaire en AMO, MOD, MOC, MOE,
- Des activités de conseil immobilier liées à des projets.

Elle recherche, dans ses opérations, un quadruple impact en matière de performance financière, sociétale, environnementale et énergétique.

Elle poursuit les objectifs suivants :

- Consolider ou développer l'activité économique en Île-de-France dans des secteurs stratégiques ou résilients,
- 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,
- Remédier à l'absence de services à la population : maisons de santé, tiers-lieux d'activité, artisanat, services aux PME/PMI,
- Participer à la transition d'usages de bâtiments,
- Développer une offre d'équipements touristiques dans les territoires carencés,
- Participer à la transition énergétique du territoire.

A ce titre, elle envisage d'investir 80 M€ d'ici 4 ans dans différents projets immobiliers porteurs de développement et d'attractivité économique pour les collectivités locales et inscrit son action en complémentarité avec les outils de la Région en faveur du développement économique et de la transition énergétique.

Elle s'est déjà rapidement déployée sur le territoire francilien, ce qui lui a permis de constituer un vivier d'une vingtaine de projets qui se répartissent de manière équilibrée entre les secteurs et territoires prioritaires. Elle a validé 20 projets d'investissement en septembre 2023 dont 15 sont en portefeuille ou sous promesse et 5 autorisés par le conseil d'administration.

Ces résultats sont encourageants et l'année 2023 verra son développement se renforcer avec une augmentation de capital.

Le rapport relatif à l'exercice social 2022 de la SEM Île-de-France Investissements et Territoires figure en annexe 4 au présent rapport.

5. La SEM Île-de-France Loisirs

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le premier exercice de la Société. Il a eu une durée exceptionnelle de 16 mois.

La société d'économie mixte locale Île-de-France Loisirs a été créée le 20 septembre 2021. Elle a pour objet de développer un projet d'intérêt général, social et environnemental, en créant et améliorant les conditions économiques nécessaires à la gestion et l'exploitation des îles de loisirs régionales ainsi que d'organiser la recherche de financements sous toutes ses formes nécessaires à l'amélioration des conditions d'investissement et d'exploitation de ces sites.

Le premier exercice de la société a une durée exceptionnelle de 16 mois, de la date de sa création jusqu'au 31 décembre 2022.

Au cours de cette première année d'exercice, la société a développé son activité et un projet a pu

être concrétisé avec la prise d'une participation dans la SAS VAIRES-TORCY LOISIRS qui s'est vue confier la gestion et l'exploitation du site de l'île de loisirs de Vaires-Torcy du 1^{er} mai 2021 au 31 décembre 2023. La SEM Île-de-France Loisirs a vocation à s'impliquer dans d'autres projets qui pourraient se concrétiser dans les deux années à venir.

Les représentants du Conseil régional d'Île-de-France sont Jessie CLAUDE, Mathieu CUIP, Cécile DUMAS, Sandrine LAMIRÉ-BURTIN, Paul MIGUEL et Sylvie PIGANEAU.

Le rapport relatif à l'exercice social 2022 de la SEM Île-de-France Loisirs figure en annexe 5 au présent rapport.

6. La SEM GENOPOLE

La SEM Genopole, dont le capital est détenu à 33% par la région Île-de-France, a pour mission de contribuer aux activités du GIP Genopole, en assurant les opérations d'aménagement, de construction et de gestion d'actifs nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du GIP.

Durant l'exercice 2022, la SEM a désigné un nouveau directeur général et approuvé l'entrée du GIP Genopole comme membre du conseil d'administration, conseil dans lequel la région Île-de-France dispose de quatre sièges : Grégoire de LASTEYRIE, Florence de PAMPELONNE, Jean-Marc GERMAIN et Gérard HEBERT. Elle a opéré une augmentation de capital de 8,394 M€, portant celui-ci à 27,445 M€. La SEM a également cédé le terrain nécessaire à la construction d'un hôtel 3 étoiles et donné à bail le terrain accueillant la future Biofonderie à Evry-Courcouronnes. La surface donnée à bail a globalement progressé de 3 416 m², atteignant 25 709 m².

La SEM envisage divers projets d'amélioration de son offre de service et locative : rénovation de bâtiments (15 et 16), cession des parcelles 59 et 60 au promoteur Runlabs pour la construction de bureaux et de laboratoires, redynamisation du cœur du campus 1.

Le résultat d'exploitation sur l'exercice 2022 reste positif à +980 k€ (pour 1 064 k€ en 2021), pour un bénéfice de +335 k€. Les immobilisations nettes passent de 37 901 k€ en 2021 à 41 821 k€ en 2022 à la suite des investissements de l'année, notamment la livraison d'un parking silo. Le poste emprunts et dettes diminue de 723 k€. La trésorerie augmente de 5 162 k€ en 2021 à 7 595 k€ en 2022.

Le rapport relatif à l'exercice social 2022 de la SEM GENOPOLE figure en annexe 6 au présent rapport.

7. La SEM Île-de-France Energies

Si le modèle de la SEM Energie se révélait pertinent lors de sa création, il en ressort après 10 ans des déficits chroniques et une grande difficulté à se positionner sur la rénovation des copropriétés et à trouver son modèle.

Fort de ce constat, et ce après de 10 ans de soutien sans faille, la Région Île-de-France a souhaité engager une nouvelle orientation de la SEM afin d'allier efficacité, soutenabilité du modèle économique et réponse aux enjeux de la rénovation énergétique.

Ainsi, il a été décidé de recentrer l'activité de la SEM dans la rénovation énergétique du secteur tertiaire en se rapprochant de la SEM IDF Investissement, qui connaît bien le marché et les acteurs du tertiaire et qui offrira de nouvelles opportunités d'intervention à la SEM Energie.

Le rapport relatif à l'exercice social 2022 de la SEM Île-de-France Energies figure en annexe 7 au présent rapport.

8. La SPL Île-de-France Construction durable

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 Île-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, IDFCO 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 Champigny-sur-Marne, 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-ALBAN, M. MIGNOT, M. MIGUEL, M. CHÉRON, Mme SENÉE et M. LECOQ (dans l'attente de la désignation du douzième représentant).

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).

En 2022, l'Assemblée générale d'Île-de-France Construction Durable a décidé du transfert du siège social d'Île-de-France Construction Durable dans les locaux du Conseil régional d'Île-de-France et a approuvé la modification statutaire associée.

Le rapport relatif à l'exercice social 2022 de la SEM Île-de-France Construction durable figure en annexe 8 au présent rapport.

9. La SPL Plateforme d'approvisionnement de la restauration scolaire de l'Est francilien

Le Département de Seine-et-Marne et la Région Île-de-France sont engagés dans le projet de création d'une plateforme d'approvisionnement à destination des cantines d'établissements scolaires dont ils assurent la gestion de la restauration. Il s'agit des collèges seine-et-marnais et d'une partie des lycées de la région Île-de-France (ceux de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne), soit environ 300 sites. L'objectif est de doter le territoire d'un outil industriel permettant la transformation de produits agricoles locaux, leur conditionnement, leur stockage et leur transport vers les cuisines des établissements concernés.

Le portage du projet est assuré par la Société Publique Locale « Plateforme d'approvisionnement de la restauration scolaire de l'Est francilien », créée en avril 2021 et dont les deux coactionnaires sont la Région Île-de-France et le Département de Seine-et-Marne à 50/50. La SPL est en charge de la mise en œuvre du projet : la construction de l'usine ainsi que son exploitation à l'issue de sa mise en service. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage de la construction est portée par la SPL.

L'activité de construction de la SPL s'est poursuivie, avec notamment en avril 2022 l'achat du terrain à Provins et la notification du marché de conception/réalisation de la plateforme pour un montant de 39,98M€, en ligne avec l'estimation fournie en mai 2021 (+1,7%).

Le permis de construire a été obtenu en octobre 2022 et une provision supplémentaire de 1,44M€

(+3,6%), sollicitée afin d'anticiper l'augmentation de l'indice du coût de la construction liée à la conjoncture économique, a été validée par le Conseil d'administration du 14/11/22.

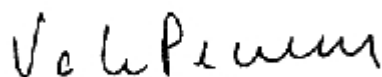
Les investissements 2022 ont été légèrement plus forts que prévu au budget d'atterrissage du 14/11/22, afin d'anticiper les travaux préparatoires et rester dans l'objectif de planning imparti : 5,2 M€ (+7%).

Le Conseil régional d'Île-de-France est représenté par Marianne DURANTON, Éric JEUNEMAITRE et Jacques HULEUX.

Les rapports relatifs aux exercices sociaux 2021 et 2022 de la SPL Plateforme d'approvisionnement de la restauration scolaire de l'Est francilien figurent en annexe 9 au présent rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

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



VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXES AU RAPPORT

Annexe 1 : Rapport de gestion 2022 SAEM CITALLIOS



Rapport de Gestion

Exercice 2022

Rapport de Gestion exercice 2022

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^{er} janvier 2023
3. Réunions du Conseil d'administration et de l'Assemblée en 2022
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 2022
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 2022
2. Faits caractéristiques 2022
3. Perspectives d'investissement 2023

II – Examen des comptes

1. Résultat simplifié 2022 - Présentation du compte de résultat par activité
2. Bilan 2022 - 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
4. Charges non fiscalement déductibles
5. Prêts interentreprises (art. L511-6 du Code monétaire et financier)
6. Evènements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice
7. Tableau du résultat des cinq derniers exercices
8. Politique en comptabilité de couverture
9. Exposition aux risques financiers
10. Utilisation des instruments financiers

Annexes au Rapport de Gestion

Projet de comptes annuels de l'exercice 2022

Compte de résultat de l'exercice 2022

Bilan de l'exercice 2022

Tableau des cinq derniers exercices

Mandats et fonctions des mandataires sociaux en 2022

Actionnariat au 1^{er} janvier 2023

INTRODUCTION

En 2022, malgré un contexte macroéconomique difficile, CITALLIOS confirme la solidité de son modèle économique basée sur un développement en accompagnement des collectivités locales, ainsi que sur une stratégie de diversification des activités (aménagement en et hors concession).

Son résultat courant, avant intéressement et avant impôt, au 31/12/2022, est un bénéfice de 687 K€.

En 2022, dès le début de l'année, les bouleversements tels que la guerre en Ukraine, la crise énergétique, l'inflation galopante ou la hausse des taux d'intérêts ont instauré un climat de grande incertitude.

En parallèle, même si une timide reprise du nombre des consultations publiques a pu être observée, la faiblesse des marchés d'initiative publique a perduré en 2022, entretenant un environnement demeuré extrêmement concurrentiel.

Dans ce contexte, CITALLIOS a poursuivi, avec succès, sa stratégie de diversification vers l'aménagement hors concession et la prise de positions foncières sur des fonciers privés tout en développant ses activités traditionnelles, cœur de métier : aménagement en concession, mandats de construction, conseil et assistance à maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, CITALLIOS a contribué activement à la mise en place d'outils de développement des territoires de ses actionnaires par la création d'un GIE de mutualisation des fonctions support, dont les premiers membres sont la SAEM CITALLIOS et la Société Publique Locale (SPL) CITALLIA constituée par les Départements des Hauts de Seine et des Yvelines.

En parallèle, CITALLIOS a continué sa transformation interne par l'adaptation de ses locaux aux nouveaux modes de travail. Le télétravail, facilité par la dématérialisation des processus, et le passage au flex office, ont permis de diminuer de moitié la superficie de ses locaux.

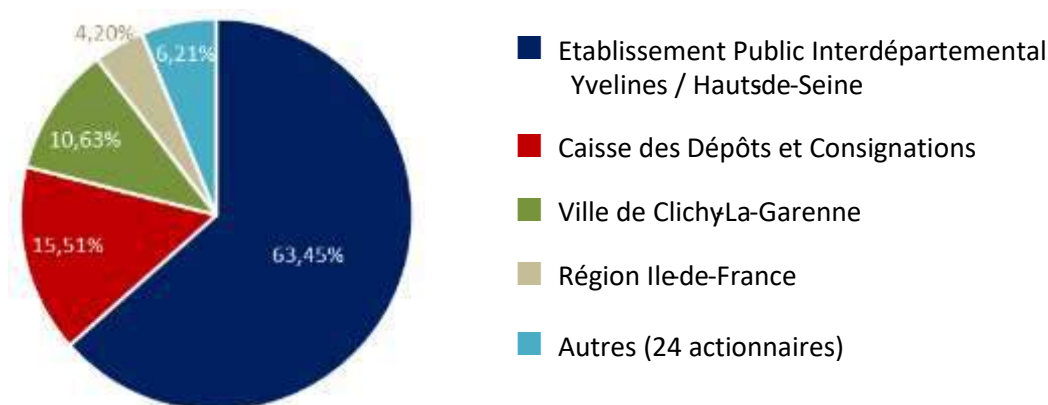
Enfin, en matière de stratégie de Responsabilité Sociétale des Entreprises, CITALLIOS a atteint 86% des 18 objectifs extra-financiers fixés.

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 2023



L'actionnariat de la SAEM CITALLIOS a été légèrement modifié au cours de l'année 2022 suite au rassemblement d'actions détenues par SEQENS Solidarités et par Action Logement Immobilier au profit de SEQENS SA d'HLM.

Un tableau complet de l'actionnariat au 1^{er} janvier 2023 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 2023

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^{er} juillet 2019 ; il n'y a pas de limitation aux pouvoirs du Directeur Général. Par délibération du 13 décembre 2022, le Conseil d'administration de

CITALLIOS a autorisé le Directeur général à donner, en 2023, et au nom de la SAEM CITALLIOS, toutes cautions, avals et garanties pour un montant maximum global de 6 640 000 euros.

Au 31 décembre 2022, le montant total des cautions, avals et garanties donnés s'élève à 1 640 000 €. Ils ont été consentis en garantie de financement des opérations de promotion.

Le Conseil d'administration est composé de 18 sièges au 1^{er} janvier 2023 :

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'Epargne et de Prévoyance IdF	1 siège	Nathalie SZCZEPANSKI
Hauts-de-Seine Habitat OPH	1 siège	Roland PACHOT
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 2022

Le Conseil d'administration s'est réuni à six reprises durant l'exercice 2022 : les 8 février, 1 avril, 10 mai, 10 juin, 13 septembre et 13 décembre 2022. 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 2022, le CIR s'est réuni à six reprises (physiquement ou par visio-téléconférence) :
les 26 janvier, 25 mars, 22 juin, 5 septembre, 17 octobre, 5 décembre.

- 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 2022, le CAR s'est réuni à cinq reprises (physiquement ou par visio-téléconférence) :
les 28 janvier, 25 mars, 20 avril, 30 mai, 5 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 en situation de conflit d'intérêt.

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 (boîte mail 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 2022, même si le retour en présentiel a été encouragé.

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 2022, qui a été présenté au deuxième conseil d'administration de 2023. Dans le respect d'une autre observation de la CRC, un courrier a été envoyé à chaque administrateur et censeur début 2022, après présentation du bilan de la vie sociale pour l'exercice 2021, afin de lui faire part de son taux d'assiduité aux séances ; ceci sera renouvelé en 2023. Le bilan 2021 avait également mis en lumière quelques axes d'amélioration et de corrections pratiques (exemple : calcul des quorums en comités, correction d'un membre du conseil devenu administrateur mais non encore retiré comme censeur...), qui ont été mises en place au cours de l'année 2022 et dont il a été rendu compte au titre du bilan vie sociale 2022.

L'Assemblée générale des actionnaires de la Société s'est réunie en séance mixte le 28 juin 2022.

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 2022, 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
CITALLIOS PROMOTION	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 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 2022

Dans le cadre de ses activités, en sus des 3 participations déjà détenues fin 2021, CITALLIOS PROMOTION a pris en 2022 de nouvelles participations dans 8 sociétés de promotion immobilière et a créé, en mai, 19 sociétés civiles de construction vente (SCCV) afin d'héberger les opérations de copromotion en cours de montage.

Les 19 SCCV ont été créées conformément à la doctrine d'intervention sur les opérations de promotion immobilière que le Conseil d'administration de Citallios a validée. La filialisation de cette activité permet ainsi d'isoler les risques inhérents à l'activité de promotion immobilière et de procurer une plus grande lisibilité sur les équilibres économiques des opérations.

A fin 2022, le nombre total des participations détenues par CITALLIOS PROMOTION s'élève à 30. Elles sont détaillées en Annexe 4.

■ Résultats de la SAS CITALLIOS PROMOTION

Le résultat au 31 décembre 2022 de CITALLIOS PROMOTION est un bénéfice de 83 512 €.

Le chiffre d'affaires s'élève, en 2022, à 2 363 K€. Il correspond aux honoraires de gestion des opérations de promotion en cours de réalisation.

Les principales charges de l'année sont constituées des honoraires d'assistance de CITALLIOS (2 190 K€) et des intérêts sur avances en comptes courants d'associés (504 K€).

Au 31/12/2022, l'avance en compte courant reçue par CITALLIOS PROMOTION de la part de CITALLIOS SAEM s'élève à 50 466 K€.

1.2. Participations

La SAEM CITALLIOS détient par ailleurs les participations suivantes au 31 décembre 2022 :

Dénomination	Forme sociale	Adresse	Capital social	Nombre de parts détenues par Citallios	Participation en % du capital	Valeur nominale des actions ou parts détenues	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	1 500 000,00 €	10 actions	0,40%	216,48 €	2 164,78 €		
SAS POISSY MAURICE CLERC	Société par actions simplifiée	25 Allée Vauban 59 562 LA MADELEINE	37 000,00 €	7400 actions	20,00%	1,00 €	7 400,00 €	11/07/2017	25/07/2017
SCCV POISSY MIGNEAUX	Société Civile de Construction Vente	25 Allée Vauban 59 562 LA MADELEINE	1 000,00 €	20 parts	20,00%	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	1 000,00 €	14 parts	14,00%	10,00 €	140,00 €	31/01/2018	19/03/2019
19 SCCV de copromotion avec CITALLIOS PROMOTION	Société Civile de Construction Vente	65 rue des Trois Fontanot 92 000 NANTERRE	1 000€ pour chaque SCCV	1 part pour chaque SCCV	0,10%	1€ pour chaque SCCV	1€ pour chaque SCCV	non applicable	19/05/2022
SEM PATRIMONIALE YVELINES DEVELOPPEMENT	Société Anonyme d'Economie Mixte	2 place André Mignot 78 000 VERSAILLES	24 800 020,00 €	25 000 actions	1,01%	10,00 €	250 000,00 €	14/12/2021	22/11/2022
ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE (OFS) DES YVELINES	Groupeement d'Intérêt Public	2 place André Mignot 78 000 VERSAILLES	26 000 000,00 €		0,33%		85 000,00 €	13/09/2022	

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 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 m² : 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.

■ **SCCV de copromotion avec CITALLIOS PROMOTION**

Début 2022, 19 SCCV de copromotion ont été créées avec CITALLIOS PROMOTION ; CITALLIOS détenant 1% du capital de ces SCCV.

Ces SCCV ont pour vocation à porter les opérations de promotion en cours de montage.

Dès la finalisation de la phase de montage, CITALLIOS revendra sa participation dans ces SCCV aux promoteurs ayant participé au montage des opérations de promotion ; CITALLIOS PROMOTION devenant le seul associé minoritaire de ces SCCV

■ **La SEM PATRIMONIALE YVELINES DEVELOPPEMENT**

Créée en 2015, la SEM YVELINES DEVELOPPEMENT est une foncière de développement économique active sur le territoire des Yvelines.

La prise de participation de CITALLIOS dans la SEM YVELINES DEVELOPPEMENT, le 21 novembre 2022, s'inscrit en complémentarité de son objet social et contribue à sa stratégie « d'opérateur global ». Elle lui permet notamment un développement des affaires par une plus grande proximité avec les enjeux du territoire yvelinois en matière d'activité économique, et un apport d'expertise dans l'appréciation ou la conduite des projets de la SEM Yvelines Développement (fertilisations croisées).

■ **L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) des Yvelines**

Créé fin 2020, l'OFS des Yvelines a pour finalité de déployer sur le département des Yvelines le Bail Réel Solidaire (BRS), nouveau produit d'accession sociale à la propriété.

CITALLIOS a choisi d'être un des membres fondateurs de l'OFS (avec le Département des Yvelines et les Résidences Yvelines Essonne) dans la droite ligne de sa Raison d'Être, témoignant de son attachement à produire notamment du logement « pour tous ».

Constitué sous forme de Groupement d'Intérêt Public (GIP), initialement sans capital, l'OFS a demandé à ses membres en 2022 d'apporter des fonds nécessaires à sa capitalisation - requise par la Caisse des Dépôts pour l'octroi de financements long terme, à hauteur d'une année de fonctionnement -, à l'appui de son développement.

La participation de CITALLIOS dans la capitalisation s'élève à 85 000€.

■ **Le GIE CITALLIOS CITALLIA**

Créé en avril 2022, le GIE a pour objet la mutualisation des fonctions support.

Ses membres sont la SAEM CITALLIOS et la SPL CITALLIA.

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 2022 figure en annexe 5 du présent rapport.

2. Liste des conventions conclues

Conventions avec CITALLIOS PROMOTION

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 2022 ;
- d'une convention d'assistance à l'aménagement des terrains de l'opération BIC, prévoyant une rémunération forfaitaire de 990 K€ HT pour 2022 ;
- d'une convention d'assistance à l'opération Cité Jardin Îlots Tests Chatenay Malabry, prévoyant une rémunération forfaitaire de 250 K€ HT pour 2022 ;
- d'une convention de concession de licence d'utilisation et d'exploitation de la marque CITALLIOS, consentie à titre gratuit.

Convention avec le GIE CITALLIOS CITALLIA

CITALLIOS est membre du GIE CITALLIOS CITALLIA pour les fonctions support.

Au titre de l'année 2022, la refacturation des coûts du GIE CITALLIOS CITALLIA s'élève à 431 119€ HT.

La clé de répartition des coûts du GIE CITALLIOS CITALLIA est basée sur le temps passé par les équipes opérationnelles sur les opérations de ses membres. Sur cette base, le GIE a refacturé 99,25% de ses coûts à CITALLIOS.

Convention avec la SPL CITALLIA

Dans le cadre de la mise en place de la SPL CITALLIA, cette dernière n'ayant pas de salarié dans un premier temps, elle s'appuie sur CITALLIOS afin de mobiliser les compétences nécessaires à la réalisation de ses missions (chargés/responsables/directeurs d'opérations).

Dans ce cadre, une convention de mise à disposition de personnel est conclue entre CITALLIA et CITALLIOS. En 2022, une personne a été mise à disposition (la responsable du pôle d'Etudes de CITALLIOS).

Le coût de la mise à disposition s'élève en 2022 à 22 594€ HT.

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.

Seconde partie

INFORMATIONS ECONOMIQUES et FINANCIERES

I – Activité de la société

Introduction

L'année 2022, à l'instar des années précédentes, a été peu propice à la signature de nouveaux contrats.

En 2022, le nombre d'avis d'appels publics à la concurrence sur le marché de l'aménagement (concessions, AMI) entrant dans le champ de compétence de CITALLIOS s'est élevé à 7 dont 2 ont été gagnés par CITALLIOS et 4 sont encore pendants à fin mars 2023.

Dans ce contexte, CITALLIOS :

- A signé et lancé 3 opérations de mandats de construction avec l'ESID (Services d'Infrastructure de la Défense – ministère des Armées).
- A obtenu la prolongation de 6 concessions d'aménagement et d'un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour l'opération d'aménagement du cœur de Ville à Epinay sous Sénart.
- A remporté 17 études ou AMO dont 1 AMO avec l'AFUL de la Caravelle à Villeneuve La Garenne et 3 études pour la mise en œuvre d'une OPAH RU (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) dans plusieurs communes du département des Yvelines.
- A dégagé du bilan financier de 2 opérations de concession d'aménagement, 839 K€ de boni pour une concession et 900 K€ d'acompte sur boni pour l'autre concession.

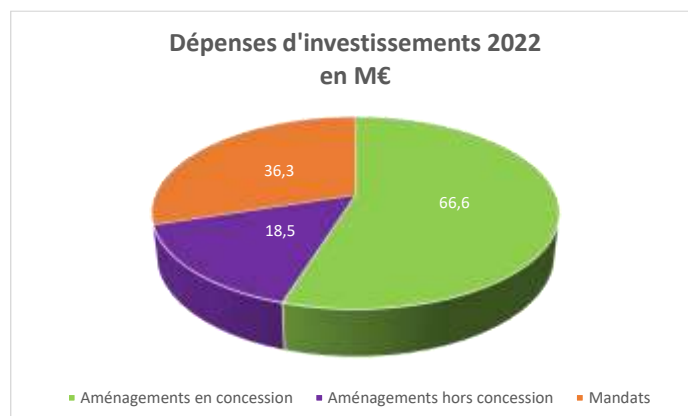
En 2022, les opérations qui ont contribué aux honoraires de CITALLIOS se répartissent comme suit :

- 22 prestations de services et études
- 22 opérations de concession d'aménagement
- 19 mandats
- 6 opérations menées en propre : Contrat de Promotion Immobilière (CPI), VEFA, valorisation foncière.

1. Dépenses d'investissement sur opérations en 2022

En 2022, les dépenses d'investissement réalisées pour l'ensemble des opérations confiées par les clients s'élèvent à 121,4 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 55% des investissements, soit **66,6 millions d'euros** essentiellement liés aux opérations en concession et correspondent principalement aux opérations suivantes :

- L'opération **ZAC Quartier du Bac à Clichy la Garenne**, dont les principales réalisations en 2022 ont été des acquisitions foncières et la conception et la réalisation d'un équipement omnisport et culturel (30,5 M€) ;
- 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 des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements de superstructure (groupe scolaire, crèche) (12,2 M€) ;
- La **ZAC Rouget de l'Isle à Poissy** dont les faits marquants en 2022 ont été les travaux de démolition et de concassage des dalles béton en vue de son réemploi sur site et la concertation sur les aires de jeux inclusives du parc par le lancement d'un dialogue compétitif avec intégration du vote des habitants dans la notation du marché public (4,4 M€) ;
- La **ZAC Cœur de Ville à La Celle Saint Cloud**, acquisition foncière (3,8 M€) ;
- Le projet de la **ZAC de la Gare à Montigny les Corneilles**, qui a acquis par voie d'expropriation les parcelles nécessaires pour un démarrage, en septembre, des travaux de démolition et des travaux d'infrastructures (3,5 M€).

Les opérations d'aménagement hors concession

Les opérations d'aménagement hors concession représentent 15% du total des investissements soit **18,5 M€** et correspondent principalement aux opérations suivantes :

- L'opération **Cité des Paradis à Fontenay aux Roses** (7,5 M€) ;
- L'opération de portage foncier **Les ARUES à Châtillon** (10,0 M€).

Les opérations de mandat

Les opérations de mandat représentent 30% du total des investissements soit **36,3 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 restructuration du **lycée François ARAGO à Villeneuve-Saint-Georges**.
- Le mandat d'aménagement des espaces publics inscrites au **Plan Yvelinois d'Amorce à la Rénovation Urbaine (PYARU)**.

2. Fait caractéristiques 2022 – **Voir aussi le Rapport RSE 2022**

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

Après avoir défini, et inscrit à ses statuts, sa Raison d'Être en 2019 puis 2020, CITALLIOS a continué en 2022 de déployer sa feuille de route stratégique en matière de RSE, dans le prolongement des axes mis en place en 2021.

Le conseil d'administration a pu valider l'atteinte des objectifs poursuivis en 2021 et les cibles d'objectifs pour 2022, traduites par un ensemble d'indicateurs extra-financiers portant, les uns sur la société, les autres – la plus grande partie – sur le secteur opérationnel. CITALLIOS, en tant qu'aménageur, est en effet éminemment conscient que l'essentiel de ses impacts environnementaux et sociétaux s'expriment, et doivent se maîtriser, sur ce champ opérationnel.

Ces objectifs sont pour certains qualitatifs et visent des actions concrètes ou encore des expérimentations qui, si elles se révèlent fructueuses, constitueront le socle des objectifs de demain à une échelle « industrielle ». La publication d'un Rapport RSE, pour la première fois en 2022 au titre de l'exercice 2021, s'inscrit dans cette catégorie, de même que la tenue d'un séminaire administrateurs centré sur des réflexions RSE en novembre 2022.

D'autres objectifs sont quantitatifs et associent des cibles chiffrées aux ambitions de CITALLIOS. Dans cette catégorie figurent notamment le score de l'Index Egalité Femmes-Hommes, que CITALLIOS souhaite maintenir au-dessus de 90 points / 100, ainsi qu'une palette d'indicateurs relatifs aux performances environnementales que poursuit CITALLIOS des opérations (labellisation logements, labellisation écoquartiers, mise en œuvre de démarche de réemploi, taux d'insertion sociale sur chantiers, ...).

En 2022, un total de 18 objectifs extra-financiers ont été proposés au conseil d'administration de CITALLIOS, qui a validé début 2023 l'atteinte de 86% d'entre eux. Deux objectifs non atteints sur l'exercice ont été reportés sur 2023.

CITALLIOS publiera au premier semestre 2023 son Rapport RSE, qui détaillera les objectifs et réalisations de l'exercice sur ce plan.

CITALLIOS a accompagné son plan d'action RSE d'actions spécifiques en matière de réflexions sur la qualité des espaces publics et d'innovation : des collaborateurs ont été mobilisés sur ces sujets et l'« Atelier Innovation Durable » (Atelier ID) a été relancé en 2022.

CITALLIOS a également maintenu son engagement auprès de partenaires engagés en matière environnementale ou sociétale :

- Au sein de Seine Yvelines Environnement
- En accompagnant la dotation en capital de l'Office Foncier Solidaire des Yvelines (OFS 78)
- Toujours partenaire actif du dispositif de la CCI Business Grand Paris, qui agit en faveur de la dynamique de l'économie en Ile-de-France

Sur le volet social :

- CITALLIOS a maintenu en 2022 son Index Egalité professionnelle femmes hommes avec 93 points sur 100 possibles.
- c'est également une année qui a vu se matérialiser un programme majeur : l'adaptation des modes de travail à la digitalisation et au bien-être des collaborateurs, avec la refonte complète de ses locaux.
- Enfin, en 2022 a vu la reconduction de l'enquête QVT – désormais annuelle –, permettant de suivre un baromètre et d'agir sur les indicateurs en baisse, tels que le stress.

1.2 Contrôles

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.

12 mois suivant la présentation du ROD, CITALLIOS a présenté à son Conseil d'administration du 13 décembre 2022 le suivi des actions mises en œuvre.

3. Les perspectives d'investissements 2023

Les perspectives d'investissement sont estimées aux environs de 150 M€.

Le niveau des investissements est prévu d'être 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 2022 est présenté en annexe 1.

1. Résultat simplifié 2022 - Présentation du compte de résultat par activité

Les comptes de l'exercice 2022 font apparaître un bénéfice net de 48 € se décomposant comme suit :

▪ Résultat courant :	687 017 €
▪ Résultat exceptionnel :	0 €
▪ Participation et Intéressement :	111 000 €
▪ Impôt sur les sociétés :	575 968 €

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

Compte de Résultat par activité 2022 (1) : Produits

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	Op propres (CPI, VEFA, aménagement hors concession)	CUMULS
Vente d'immeubles construits		2 220 000,00 €	9 528 182,70 €	11 748 182,70 €
Vente Terrains & Droits à Construire		8 904 736,65 €		8 904 736,65 €
Vente au concédant				
Loyers		57 578,98 €	43 749,97 €	101 328,95 €
Subventions		6 752 887,34 €		6 752 887,34 €
Participations		3 223 878,20 €		3 223 878,20 €
Ajustement Participations / Avis CNC		-10 316 608,17 €		-10 316 608,17 €
Autres Produits		178 536,64 €		178 536,64 €
Rémunérations Mandats	721 271,58 €			721 271,58 €
Rémunérations Prestations de Services	2 934 988,42 €			2 934 988,42 €
Rémunérations Etudes	933 618,45 €			933 618,45 €
Autres produits d'activités annexes				
Chiffre d'affaires net	4 589 878,45 €	11 021 009,64 €	9 571 932,67 €	25 182 820,76 €
Frais de gestion CPI			203 949,00 €	203 949,00 €
Variation En Cours		23 055 419,04 €	10 115 395,20 €	33 170 814,24 €
Production Stockée		23 055 419,04 €	10 319 344,20 €	33 374 763,24 €
Reprise provision d'exploitation	108 980,00 €	31 546 990,78 €		31 655 970,78 €
Rémunérations concessions	3 643 414,70 €			3 643 414,70 €
Autres Transferts de Charges	14 595,73 €	3 665 215,44 €		3 679 811,17 €
Reprise sur Amort & Transfert de charges	3 766 990,43 €	35 212 206,22 €		38 979 196,65 €
Autres produits	442 739,30 €			442 739,30 €
TOTAL PRODUITS EXPLOITATION	8 799 608,18 €	69 288 634,90 €	19 891 276,87 €	97 979 519,95 €

Compte de Résultat par activité 2022 (2) : Charges

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	Op propres (CPI, VEFA, aménagement hors concession)	CUMULS
Autres Achats & charges externes	2 992 837,61 €	32 706 862,88 €	16 657 083,26 €	52 356 783,75 €
Impôts, Taxes, Versements Assimilés	348 127,64 €			348 127,64 €
Salaires & Traitements	4 738 714,89 €			4 738 714,89 €
Charges Sociales	2 380 012,90 €			2 380 012,90 €
Dot aux Amortissements Immobilisations et Mises au rebut	607 741,37 €			607 741,37 €
Dotations aux Provisions pour Risques & Charges	219 605,00 €	3 692 136,44 €		3 911 741,44 €
Dotations aux dépréciations de créances	385 263,21 €			385 263,21 €
Autres Charges	73,57 €	32 889 635,58 €		32 889 709,15 €
TOTAL CHARGES EXPLOITATION	11 672 376,19 €	69 288 634,90 €	16 657 083,26 €	97 618 094,35 €

Compte de Résultat par activité 2021 (3) : résultat

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	Op propres (CPI, VEFA, aménagement hors concession)	CUMULS
	11 452 771,19 €			
RESULTAT EXPLOITATION	-2 872 768,01 €		3 234 193,61 €	361 425,60 €
QP des pertes des OP en commun	-61 406,82 €			-61 406,82 €
QP des bénéfices des OP en commun				
QP de résultat sur opérations faites en commun	-61 406,82 €			-61 406,82 €
Produits Financiers	1 136 261,27 €			1 136 261,27 €
Produits nets sur cession VMP & intérêts				
Produits Financiers	1 136 261,27 €			1 136 261,27 €
Intérêts Financiers	749 263,08 €			749 263,08 €
RESULTAT FINANCIER	386 998,19 €			386 998,19 €
RESULTAT COURANT	-2 547 176,64 €		3 234 193,61 €	687 016,97 €
Produits Exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
INTERESSEMENT-PARTICIPATION	-111 000,08 €			-111 000,08 €
IMPOTS SUR LES BENEFICES	-575 968,14 €			-575 968,14 €
TOTAL DES PRODUITS	9 935 869,45 €	69 288 634,90 €	19 891 276,87 €	99 115 781,22 €
TOTAL DES CHARGES	13 170 014,31 €	69 288 634,90 €	16 657 083,26 €	99 115 732,47 €
RESULTAT	-3 234 144,86 €		3 234 193,61 €	48,75 €

Les chiffres sont commentés ci-après.

Produits d'exploitation :

97 979 K€

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

■ Au titre du chiffre d'affaires	25 183
. Concessions	11 021
. Fonctionnement – Rémunérations mandats, prestations de services	4 590
. Opérations propres – CPI-VEFA-Valorisation foncière	9 572
■ Au titre de la production stockée	33 375
. Concessions	33 171
. Opérations propres – CPI-VEFA-Valorisation foncière	204

■ Au titre des reprises sur amortissement et provision, transfert de charges et autres produits (k€)	39 421
. Concessions	35 212
. Reprise de provisions d'exploitation	31 547
. Autres transferts de charges	3 665
. Fonctionnement	4 209
. Rémunérations des concessions	3 643
. Reprise provisions d'exploitation	109
. Autres transferts de charges et autres produits	457
Au global, les produits d'exploitation se répartissent ainsi (k€) :	
. Concessions	69 288
. Fonctionnement	8 800
. Opérations propres CPI /VEFA/Valorisation foncière	19 891

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 sont enregistrées en transfert de charges.

Charges d'exploitation : **97 618 K€**

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

. Concessions	69 289
. Fonctionnement	11 672
. Opérations propres CPI /VEFA/Valorisation foncière	16 657

Résultat d'exploitation : **361 K€**

Le résultat d'exploitation au titre de l'exercice 2022 est un bénéfice de 361 k€.

Pour rappel, il a évolué comme suit depuis 2020 : perte de 658 K€ en 2020 puis, bénéfice de 196 K€ en 2021.

Le bénéfice de l'exercice 2022, presque du double du bénéfice de l'exercice 2021, confirme la capacité de CITALLIOS, malgré une conjoncture défavorable, à répondre aux demandes des collectivités clientes et à assurer la rentabilité financière de la société. Cette performance résulte de sa stratégie basée sur le développement de trois activités :

- ❖ Les opérations d'aménagement en concession,
- ❖ Les opérations d'aménagement hors concessions,
- ❖ Les opérations de co-promotion.

Et, de sa capacité à adapter ses charges de fonctionnement aux besoins de ses activités.

Compte de Résultat par activité 2022 : analyse

1.1 Les rémunérations

Au titre de 2022, les honoraires se sont élevés à **8,4 M€** (vs 8,6 M€ en 2021) et sont essentiellement constituées de la rémunération en provenance des opérations d'aménagement / renouvellement urbain en concession qui s'est élevée en 2022 à **3,6 M€** (vs en 2021 : 4,0 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

L'analyse de tous les honoraires et rémunérations en 2022 se détaille par secteur comme suit :

Les opérations de concession d'aménagement

3 643 k€

Les concessions ayant une activité opérationnelle soutenue en 2022 sont :

- . ZAC Quartier du Bac à Clichy la Garenne,
- . ZAC du Parc d'Affaires / Seine Ouest à Asnières-sur-Seine,
- . ZAC Portes de la Ville à Garges les Gonesse,
- . Secteur Locarno à L'Hay les Roses et,
- . ZAC Rouget de L'Isle à Poissy.

Par ailleurs, en sus de la rémunération aménageur susmentionnée, CITALLIOS a dégagé du bilan financier de l'opération d'aménagement et de rénovation urbaine les Hauts d'Asnières, un boni de 839 K€ ; boni qui s'est réparti à parts égales entre le concédant et l'aménageur conformément au traité de concession.

Les opérations en propre / aménagement hors concession

3 237 k€

La rémunération en provenance des opérations propres s'est élevée en 2022 à environ 3,2 M€ (vs en 2021 : 2,9 M€). L'augmentation est essentiellement liée à l'opération de portage foncier Les ARUES à Châtillon en lien avec les acquisitions foncières réalisées fin septembre.

Par ailleurs, en sus des honoraires susmentionnés, la finalisation de 2 opérations a permis de dégager un total de marge d'environ 3,0 M€.

Les opérations de mandats**721 k€**

La rémunération en provenance des contrats de mandats est demeurée stable en 2022 par rapport à 2021. Les opérations ayant une activité opérationnelle soutenue en 2022 sont des mandats de construction :

- . Des collèges du département des Yvelines,
- . Du PYARU,
- . Du lycée Lavoisier à Porcheville,
- . Du collège Blaise Pascal à Massy,
- . Des équipements culturels et sportifs à Vélizy Villacoublay,
- . Du lycée Monod à Enghien les Bains.

Les contrats d'études et de prestations de services**834 k€**

La rémunération en provenance des contrats d'études et de prestations de services s'est élevée à 0,8 M€ (vs en 2021 : 0,9 M€).

Les contrats ayant fortement contribué aux honoraires de l'année 2022 consistent principalement en des contrats d'assistance à la maîtrise d'ouvrage en matière de maîtrise foncière ou de gestion des équipements techniques ou en des missions d'animation et de suivi d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

1.2 Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation relatives au fonctionnement de CITALLIOS s'élèvent à **11,7 M€** en 2022 (vs en 2021 : 10,8 M€).

En lien avec le projet d'adaptation des locaux aux nouveaux modes de travail, environ 0,6 M€ de mises au rebut d'immobilisations obsolètes ou de travaux de remise en état a été comptabilisé dans les comptes 2022.

Retraitées des éléments non récurrents, les charges de fonctionnement s'élèvent à 11,1 M€, soit une augmentation d'environ 2% par rapport à 2021 (vs 5,2% d'inflation en France).

Elles évoluent comme suit par principaux postes :

- Le poste **Achats & services extérieurs** s'établit, en 2022, à 2,9 M€ (2021 : 2,6 M€). Il comprend 0,4 M€ de refacturation par le GIE CITALLIOS CITALLIA des coûts des fonctions support mutualisés avec la SPL CITALLIA.
- Le poste **Impôts et Taxes** est également resté stable, il s'élève à 0,34 M€ (2021 : 0,33 M€).
- Le poste **Charges de personnel** s'élève à 7,1 M€ (2021 : 7,6 M€). La baisse s'explique principalement par le transfert de quelques contrats de travail au GIE CITALLIOS CITALLIA.
- Le poste **Amortissements & provisions** s'élève, en 2022, à 0,6 M€ (2021 : 0,27 M€) dont 0,4 M€ de mises au rebut d'immobilisations obsolètes.

1.3 Résultat financier

Il s'élève, en 2022, à 0,4 M€ (vs en 2021 : 0,4 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 2021 : 1,1 M€).

Les charges financières imputées à la structure s'élèvent à 0,7 M€ (vs en 2020 : 0,8 M€).

1.4 Participation et Intéressement

Réserve Spéciale de Participation

Pour la première fois depuis la fusion en 2016, une Réserve Spéciale de Participation (RSP) a pu être constituée, le bénéfice fiscal de CITALLIOS ayant dépassé 5% du montant de ses capitaux propres.

La RSP, en 2022, s'élève à 66 939,08 €.

Intéressement

L'Intéressement au profit des salariés est calculé selon l'accord en vigueur chez CITALLIOS ; au titre de l'exercice 2022, il s'élève à 44 061 €.

1.5 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 2022 respectivement un résultat de - 0,8 M€ et + 2,3 M€ : les premiers, issus des concessions, ne sont pas déductibles, les seconds, issus d'opérations hors concessions, sont imposés à 25%. En 2022, l'impôt sur les sociétés s'élève à 576 K€.

1.6 Résultat Net :

Le résultat net de CITALLIOS pour l'exercice 2022 s'élève à un bénéfice de 48 €.

2. Bilan 2022 - Présentation du bilan par activité

Le bilan de l'exercice 2022 est présenté en annexe 2.

Bilan par activité (1) : Actif

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	Op propres (CPI, VEFA Aménagement hors concession)	CUMULS
Frais d'établissement					
Logiciels	23 904,97 €				23 904,97 €
Immobilisations en cours					
Fonds commercial	2 084 154,00 €				2 084 154,00 €
Concessions, brevets, Logiciels	2 108 058,97 €				2 108 058,97 €
Installations Générales	977,10 €				977,10 €
Matériel Transport	2 748,14 €				2 748,14 €
Matériel Bureau	40 472,59 €				40 472,59 €
Mobilier	22 842,72 €				22 842,72 €
Autres Immo. Corporelles					
Immobilisations en cours	760 269,95 €				760 269,95 €
Immo. Corporelles Valeurs Nettes	827 310,50 €				827 310,50 €
Titres de participation	8 676 974,29 €				8 676 974,29 €
Titres immobilisés					
Dépôts Versés	301 928,47 €	20 374,07 €	1 201,27 €		323 503,81 €
Autres Immobilisations financières	8 978 902,76 €	20 374,07 €	1 201,27 €		9 000 478,10 €
Total Actif Immobilisé	11 914 272,23 €	20 374,07 €	1 201,27 €		11 935 847,57 €
En Cours Production de Biens	48 480,00 €	57 048 853,86 €		31 985 109,39 €	89 082 443,25 €
Avances & Acomptes Fournisseurs	24 489,90 €	2 094 187,74 €	51 327,41 €	271 404,50 €	2 441 409,55 €
Clients	6 415 345,98 €	2 706 804,93 €	6 825 449,84 €	9 862 444,23 €	25 810 044,98 €
Fournisseurs débiteurs					
Comité d'entreprise					
Personnel	1 085,00 €				1 085,00 €
Organismes Sociaux - Tickets restaurant	544,83 €				544,83 €
Organismes Sociaux - Produits à recevoir	10 170,19 €				10 170,19 €
Etat - Impôt sur les sociétés					
Etat - Impôt différé d'actif					
Etat créance Tva	348 842,01 €	8 568 384,54 €		-89 715,59 €	8 827 510,96 €
Etat - Tva Déductible					
Etat - Crédit TVA					
Tva sur factures non parvenues					
Etat - CVAE contrôle fiscal					
Etat - Autres Produits à recevoir	75 510,00 €				75 510,00 €
Associés	52 081 659,48 €				52 081 659,48 €
Autres créances	3 652,04 €	12 206 834,79 €	305 070,68 €	990 948,82 €	13 506 506,33 €
Comptes de transit et attente					
Valeurs Mobilières de placement	12 207 147,56 €				12 207 147,56 €
Disponibilités	39 490 403,11 €				39 490 403,11 €
Trésorerie Opérations	-45 832 193,61 €	38 252 097,13 €	14 208 536,17 €	-6 628 439,69 €	
Intérêts courus à recevoir					
Charges Constatées d'Avance	129 095,83 €	33 420 458,19 €			33 549 554,02 €
Total Actif Circulant	65 004 232,32 €	154 297 621,18 €	21 390 384,10 €	36 391 751,66 €	277 083 989,26 €
TOTAL ACTIF	76 918 504,55 €	154 317 995,25 €	21 391 585,37 €	36 391 751,66 €	289 019 836,83 €

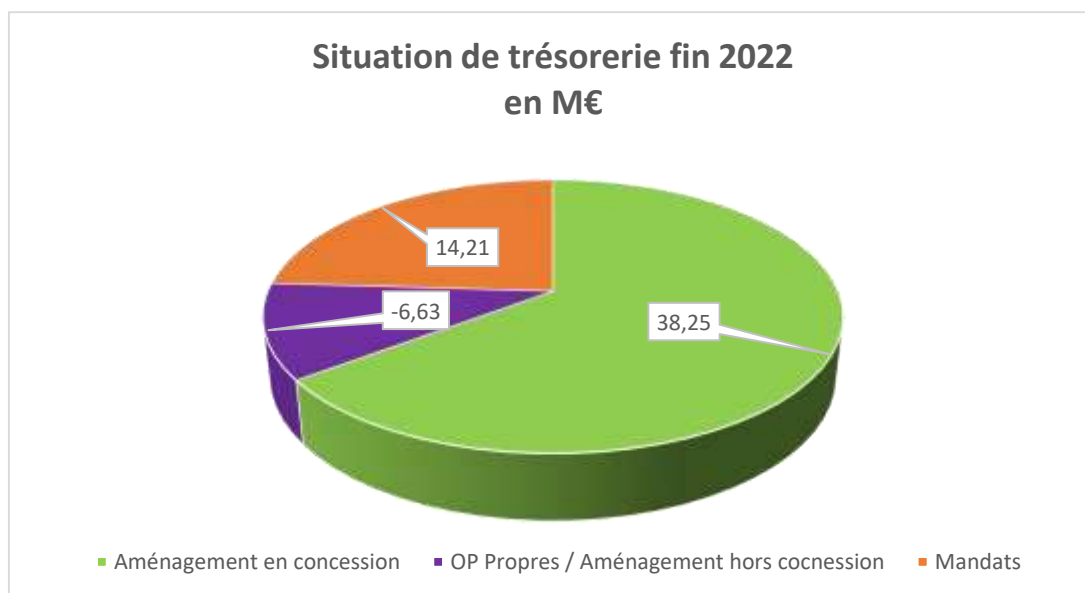
Bilan par activité (2) : Passif

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	Op propres (CPI, VEFA Aménagement hors concession)	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	-6 556 064,65 €				-6 556 064,65 €
Résultat de l'exercice	-3 234 144,86 €			3 234 193,61 €	48,75 €
Dont Frais de gestion Op propres	203 949,00 €			-203 949,00 €	
Provision pour Charges Prévisionnelles		3 666 818,00 €			3 666 818,00 €
Provision pour risques	2 270 812,31 €	26 921,00 €			2 297 733,31 €
Emprunts	40 000 000,00 €	20 723 939,20 €		25 015 999,00 €	85 739 938,20 €
Découverts bancaires					
Ligne de trésorerie					
Intérêts courus à payer	112 180,19 €			72 106,67 €	184 286,86 €
Dépôts reçus Opérations		4 726 643,91 €		855 550,00 €	5 582 193,91 €
Avances collectivités		162 665,89 €			162 665,89 €
Avances Comptes courants	218 264,20 €				218 264,20 €
Fournisseurs	1 617 317,57 €	7 079 162,34 €	3 648 663,55 €	6 293 054,78 €	18 638 198,24 €
Dettes Personnel	1 007 492,97 €				1 007 492,97 €
Organismes Sociaux	676 984,30 €				676 984,30 €
Etat - Impôt sur les sociétés	574 947,44 €				574 947,44 €
Etat dette Tva	751 956,26 €	252 584,82 €		610 469,28 €	1 615 010,36 €
Autres Impôts	137 413,71 €				137 413,71 €
Autres Dettes	461 320,97 €	96 843 292,37 €	17 742 921,79 €		115 047 535,13 €
Clients - Avances & Acomptes		20 835 967,73 €			20 835 967,73 €
Produits Constatés d'Avance	40 000,00 €			514 327,32 €	554 327,32 €
TOTAL PASSIF	76 918 504,55 €	154 317 995,26 €	21 391 585,34 €	36 391 751,66 €	289 019 836,81 €

3. Situation de trésorerie

3.1 Opérations

Pour les opérations, la trésorerie au 31 décembre 2022 est excédentaire d'un montant de l'ordre de 51,7 M€, décomposé comme suit :



L'encours des emprunts finançant les opérations d'aménagement en concession s'élève à 20,7 M€ au 31 décembre 2022.

Parallèlement, l'encours des emprunts finançant les opérations de portage foncier en nom propre s'élève à 25,0 M€ d'emprunts au 31 décembre 2022.

La situation de trésorerie nette négative des opérations propres (-6,6 M€) montre que le financement des nouvelles opérations propres a été réalisée 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 2022 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.

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 2022, l'endettement net de CITALLIOS s'élève à 34,0 M€. Le ratio d'endettement net/capitaux propres (gearing) se situe à 106% ; soit une couverture quasiment à 100% de l'endettement net par les capitaux propres.

Par ailleurs, la couverture des encours de prêts restant dus au 31 décembre 2022 (85,7 M€) est complétée par leur adossement à des fonciers dont la valeur correspond a minima à 100% du montant des encours de prêts restant dus (*).

Grâce à sa politique de sécurisation de l'endettement par un adossement de l'encours des prêts, a minima, à la valeur des actifs financés, la couverture par les capitaux propres de l'encours des prêts constitue une sécurisation supplémentaire pour les partenaires bancaires de CITALLIOS et démontre la solidité financière de CITALLIOS.

(*) à l'exception de l'encours de prêt de 6,9 M€ pour la concession d'aménagement du Parc d'Affaires à Asnières sur Seine dont la situation de trésorerie s'élève à 16,7 M€ au 31 décembre 2022.

EMPRUNTS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2022

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 31/12/2022
						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	6 923 939 €
						Crédit Mutuel Arkéa	4 700 000 €	20,00%					
2005	Chatillon	BANQUE POSTALE ARKEA CDC	Portage foncier	09/09/2020	09/09/2025	Privilege du prêteur de deniers			5 105 333 €	4 ans et 7 mois	4 ans et 7 mois	1,30%	5 105 333 €
				09/09/2020	09/09/2025				5 105 333 €	5 ans	5 ans	1,40%	5 105 333 €
				09/09/2020	09/09/2025				5 105 333 €	5 ans	5 ans	1,36%	5 105 333 €
2005	Chatillon	BANQUE POSTALE ARKEA CDC	Portage foncier	30/09/2022	15/10/2026	Privilege du prêteur de deniers			3 233 333 €	4 ans	4 ans	2,48%	3 233 333 €
				30/09/2022	30/06/2026				3 233 333 €	3 ans et 9 mois	3 ans et 9 mois	2,44%	3 233 333 €
				30/09/2022	01/10/2026				3 233 334 €	4 ans	4 ans	Livret A + 0,6	3 233 334 €
5022	La Celle Saint Cloud	Crédit Coopératif	Portage foncier	12/12/2022	05/10/2026	Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - CEGC	6 109 727 €	40%	13 800 000 €	4 ans	4 ans	2,75%	13 800 000 €
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	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	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	6 ans	1,85%	13 334 000 €

Total	85 739 938,20 €

III – Perspectives d'avenir

Les effets des bouleversements produits en 2022 perdurent en début d'année 2023.

La hausse continue des taux d'intérêt a marqué la fin du crédit quasi gratuit, ainsi que la baisse de la production des crédits, altérant ainsi fortement les capacités d'investissement des ménages et des entreprises.

La stabilisation de la hausse des prix est attendue et devrait permettre à terme la stabilisation des taux d'intérêt.

Dans ce contexte, CITALLIOS, dans la continuité de sa stratégie de diversification des activités, maintient ses ambitions de performance financière, et renouvelle en objectifs 2023 un niveau similaire qu'en 2022 de signature de nouveaux contrats et de rentabilité financière.

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 (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)												
	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)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	133	3	0	2	180	185	108	2	7	1	235	245
Montant total des factures TTC concernées <i>(préciser : HT ou TTC)</i>	2 560 962	7 072	0	30 870	1 845 018	1 882 961	1 914 996	108 430	45 239	42 696	1 982 565	2 178 930
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice <i>(préciser : HT ou TTC)</i>	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	1,7%						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice <i>(préciser : HT ou TTC)</i>							7,6%	0,4%	0,2%	0,2%	7,9%	8,7%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
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 tel que défini dans l'article 39-4 du CGI s'élève au titre de l'année 2022 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 événements significatifs postérieurs à la clôture ou Autres événements

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation.

La guerre en Ukraine et le contexte inflationniste sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée. Pour cela, la société a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Méthodologie suivie : les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'évènement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'évènement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Effets ponctuels de l'évènement sur l'exercice : Citallios 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 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. 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 crédit, de liquidité et de trésorerie.

CITALLIOS est exposée 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, tel que connu lors de l'arrêté des comptes, a été inclus dans l'estimation de la provision pour charges prévisionnelles s'élevant à 3,7 M€ comptabilisée au 31/12/2022.

8. Utilisation des instruments financiers

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

Thérèse NGUYEN

Directeur Administratif et Financier

Annexe 1 - COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE 2022

POSTE	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	Op propres (CPI, VEFA, aménagement hors concession)	CUMULS
Vente d'immeubles construits		2 220 000,00 €	9 528 182,70 €	11 748 182,70 €
Vente Terrains & Droits à Construire		8 904 736,65 €		8 904 736,65 €
Vente au concédant				
Loyers		57 578,98 €	43 749,97 €	101 328,95 €
Subventions		6 752 887,34 €		6 752 887,34 €
Participations		3 223 878,20 €		3 223 878,20 €
Ajustement Participations / Avis CNC		-10 316 608,17 €		-10 316 608,17 €
Autres Produits		178 536,64 €		178 536,64 €
Rémunérations Mandats	721 271,58 €			721 271,58 €
Rémunérations Prestations de Services	2 934 988,42 €			2 934 988,42 €
Rémunérations Etudes	933 618,45 €			933 618,45 €
Autres produits d'activités annexes				
Chiffre d'affaires net	4 589 878,45 €	11 021 009,64 €	9 571 932,67 €	25 182 820,76 €
Frais de gestion CPI			203 949,00 €	203 949,00 €
Variation En Cours		23 055 419,04 €	10 115 395,20 €	33 170 814,24 €
Production Stockée		23 055 419,04 €	10 319 344,20 €	33 374 763,24 €
Reprise provision d'exploitation	108 980,00 €	31 546 990,78 €		31 655 970,78 €
Rémunérations concessions	3 643 414,70 €			3 643 414,70 €
Autres Transferts de Charges	14 595,73 €	3 665 215,44 €		3 679 811,17 €
Reprise sur Amort & Transfert de charges	3 766 990,43 €	35 212 206,22 €		38 979 196,65 €
Autres produits	442 739,30 €			442 739,30 €
TOTAL PRODUITS EXPLOITATION	8 799 608,18 €	69 288 634,90 €	19 891 276,87 €	97 979 519,95 €
Autres Achats & charges externes	2 992 837,61 €	32 706 862,88 €	16 657 083,26 €	52 356 783,75 €
Impôts, Taxes, Versements Assimilés	348 127,64 €			348 127,64 €
Salaires & Traitements	4 738 714,89 €			4 738 714,89 €
Charges Sociales	2 380 012,90 €			2 380 012,90 €
Dot aux Amortissements Immobilisations et Mises au rebut	607 741,37 €			607 741,37 €
Dotations aux Provisions pour Risques & Charges	219 605,00 €	3 692 136,44 €		3 911 741,44 €
Dotations aux dépréciations de créances	385 263,21 €			385 263,21 €
Autres Charges	73,57 €	32 889 635,58 €		32 889 709,15 €
TOTAL CHARGES EXPLOITATION	11 672 376,19 €	69 288 634,90 €	16 657 083,26 €	97 618 094,35 €
	11 452 771,19 €			
RESULTAT EXPLOITATION	-2 872 768,01 €		3 234 193,61 €	361 425,60 €
QP des pertes des OP en commun	-61 406,82 €			-61 406,82 €
QP des bénéfices des OP en commun				
QP de résultat sur opérations faites en commun	-61 406,82 €			-61 406,82 €
Produits Financiers	1 136 261,27 €			1 136 261,27 €
Produits nets sur cession VMP & intérêts				
Produits Financiers	1 136 261,27 €			1 136 261,27 €
Intérêts Financiers	749 263,08 €			749 263,08 €
RESULTAT FINANCIER	386 998,19 €			386 998,19 €
RESULTAT COURANT	-2 547 176,64 €		3 234 193,61 €	687 016,97 €
Produits Exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
INTERESSEMENT-PARTICIPATION	-111 000,08 €			-111 000,08 €
IMPOTS SUR LES BENEFICES	-575 968,14 €			-575 968,14 €
TOTAL DES PRODUITS	9 935 869,45 €	69 288 634,90 €	19 891 276,87 €	99 115 781,22 €
TOTAL DES CHARGES	13 170 014,31 €	69 288 634,90 €	16 657 083,26 €	99 115 732,47 €
RESULTAT	-3 234 144,86 €		3 234 193,61 €	48,75 €

Annexe 2 - BILAN PAR ACTIVITE 2022

POSTE	FUNCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	Op propres (CPI, VEFA Aménagement hors concession)	CUMULS
Frais d'établissement					
Logiciels	23 904,97 €				23 904,97 €
Immobilisations en cours					
Fonds commercial	2 084 154,00 €				2 084 154,00 €
Concessions, brevets, Logiciels	2 108 058,97 €				2 108 058,97 €
Installations Générales	977,10 €				977,10 €
Matériel Transport	2 748,14 €				2 748,14 €
Matériel Bureau	40 472,59 €				40 472,59 €
Mobilier	22 842,72 €				22 842,72 €
Autres Immo. Corporelles					
Immobilisations en cours	760 269,95 €				760 269,95 €
Immo. Corporelles Valeurs Nettes	827 310,50 €				827 310,50 €
Titres de participation	8 676 974,29 €				8 676 974,29 €
Titres immobilisés					
Dépôts Versés	301 928,47 €	20 374,07 €	1 201,27 €		323 503,81 €
Autres Immobilisations financières	8 978 902,76 €	20 374,07 €	1 201,27 €		9 000 478,10 €
Total Actif Immobilisé	11 914 272,23 €	20 374,07 €	1 201,27 €		11 935 847,57 €
En Cours Production de Biens	48 480,00 €	57 048 853,86 €		31 985 109,39 €	89 082 443,25 €
Avances & Acomptes Fournisseurs	24 489,90 €	2 094 187,74 €	51 327,41 €	271 404,50 €	2 441 409,55 €
Clients	6 415 345,98 €	2 706 804,93 €	6 825 449,84 €	9 862 444,23 €	25 810 044,98 €
Fournisseurs débiteurs					
Comité d'entreprise					
Personnel	1 085,00 €				1 085,00 €
Organismes Sociaux - Tickets restaurant	544,83 €				544,83 €
Organismes Sociaux - Produits à recevoir	10 170,19 €				10 170,19 €
Etat - Impôt sur les sociétés					
Etat - Impôt différé d'actif					
Etat créance Tva	348 842,01 €	8 568 384,54 €		-89 715,59 €	8 827 510,96 €
Etat - Tva Déductible					
Etat - Crédit TVA					
Tva sur factures non parvenues					
Etat - CVAE contrôle fiscal					
Etat - Autres Produits à recevoir	75 510,00 €				75 510,00 €
Associés	52 081 659,48 €				52 081 659,48 €
Autres créances	3 652,04 €	12 206 834,79 €	305 070,68 €	990 948,82 €	13 506 506,33 €
Comptes de transit et attente					
Valeurs Mobilières de placement	12 207 147,56 €				12 207 147,56 €
Disponibilités	39 490 403,11 €				39 490 403,11 €
Trésorerie Opérations	-45 832 193,61 €	38 252 097,13 €	14 208 536,17 €	-6 628 439,69 €	
Intérêts courus à recevoir					
Charges Constatées d'Avance	129 095,83 €	33 420 458,19 €			33 549 554,02 €
Total Actif Circulant	65 004 232,32 €	154 297 621,18 €	21 390 384,10 €	36 391 751,66 €	277 083 989,26 €
TOTAL ACTIF	76 918 504,55 €	154 317 995,25 €	21 391 585,37 €	36 391 751,66 €	289 019 836,83 €
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	-6 556 064,65 €				-6 556 064,65 €
Résultat de l'exercice	-3 234 144,86 €			3 234 193,61 €	48,75 €
Dont Frais de gestion Op propres	203 949,00 €			-203 949,00 €	
Provision pour Charges Prévisionnelles		3 666 818,00 €			3 666 818,00 €
Provision pour risques	2 270 812,31 €	26 921,00 €			2 297 733,31 €
Emprunts	40 000 000,00 €	20 723 939,20 €		25 015 999,00 €	85 739 938,20 €
Découverts bancaires					
Ligne de trésorerie					
Intérêts courus à payer	112 180,19 €			72 106,67 €	184 286,86 €
Dépôts reçus Opérations		4 726 643,91 €		855 550,00 €	5 582 193,91 €
Avances collectivités		162 665,89 €			162 665,89 €
Avances Comptes courants	218 264,20 €				218 264,20 €
Fournisseurs	1 617 317,57 €	7 079 162,34 €	3 648 663,55 €	6 293 054,78 €	18 638 198,24 €
Dettes Personnel	1 007 492,97 €				1 007 492,97 €
Organismes Sociaux	676 984,30 €				676 984,30 €
Etat - Impôt sur les sociétés	574 947,44 €				574 947,44 €
Etat dette Tva	751 956,26 €	252 584,82 €		610 469,28 €	1 615 010,36 €
Autres Impôts	137 413,71 €				137 413,71 €
Autres Dettes	461 320,97 €	96 843 292,37 €	17 742 921,79 €		115 047 535,13 €
Clients - Avances & Acomptes		20 835 967,73 €			20 835 967,73 €
Produits Constatés d'Avance	40 000,00 €			514 327,32 €	554 327,32 €
TOTAL PASSIF	76 918 504,55 €	154 317 995,26 €	21 391 585,34 €	36 391 751,66 €	289 019 836,81 €

Annexe 3 - Tableau du résultat des cinq derniers exercices

Montants en euros	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Capital en fin d'exercice					
Capital social	15 175 220	24 280 352	24 280 352	24 280 352	24 280 352
Nombre d'actions ordinaires	892 660	1 428 256	1 428 256	1 428 256	1 428 256
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	46 458 219	96 008 771	176 317 241	56 651 822	25 182 821
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	524 913	-1 065 938	23 483 012,05	-1 959 083	4 791 931
Impôts sur les bénéfices	-75 510	111 330	486 902	0	575 968
Participation des salariés	0	0	0	0	66 939
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	376 774	-6 044 593	-777 345	265 874	48
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	0	4	16	-1	2,87
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	1	1	0	0	0
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	85	80	74	74	70
Montant de la masse salariale	5 340 178	5 010 393	5 656 007	4 864 404	4 738 715
Montant des sommes versées en avantages sociaux	3 059 573	2 650 606	2 616 481	2 459 771	2 380 013

Annexe 4 - Tableau des participations de CITALLIOS PROMOTION au 31/12/2022

Dénomination	Forme sociale	Adresse siège social	Capital social	Nombre actions détenues	En %	Valeur nominale unitaire	Valeur Nominale totale participation	Prise participation
SCCV Montigny Les Cormeilles Zac de la Gare	SCCV	Boulogne Billancourt	1 000 €	150	15%	1 €	150 €	25/11/2020
SAS Clichy Foncière	SAS	Boulogne Billancourt	14 001 000 €	4 760 340	34%	1 €	4 760 340 €	27/01/2021
SCCV Poissy G1	SCCV	Paris	5 000 €	40	40%	50 €	2 001 €	30/09/2021
SCCV Avenue du Docteur Fleming	SCCV	Issy les Moulineaux	1 000 €	150	15%	1 €	150 €	08/11/2021
SCCV Citallios 1	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 2	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 3	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 5	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 6	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 7	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 8	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022

Dénomination	Forme sociale	Adresse siège social	Capital social	Nombre actions détenues	En %	Valeur nominale unitaire	Valeur Nominale totale participation	Prise participation
SCCV Citallios 9	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 10	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 11	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 12	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 13	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 14	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 15	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 16	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 17	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 18	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 19	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Citallios 20	SCCV	Nanterre	1 000 €	999	99,9%	1 €	999 €	16/05/2022
SCCV Montigny Parc	SCCV	Rosny sous Bois	1 000 €	300	30%	1 €	300 €	16/05/2022
SCCV Clichy 24-26 Petit	SCCV	Paris	1 000 €	175	17,5%	1 €	175 €	27/06/2022
SCCV Clichy Logements	SCCV	Boulogne Billancourt	1 000 €	45	45%	10 €	450 €	01/07/2022

Dénomination	Forme sociale	Adresse siège social	Capital social	Nombre actions détenues	En %	Valeur nominale unitaire	Valeur Nominale totale participation	Prise participation
SCCV Chatenay Malabry Cite Jardin	SCCV	Euralille	1 000 €	340	34%	1 €	340 €	13/07/2022
SAS Chatillon Extensions	SAS	Boulogne Billancourt	1 000 €	300	30%	1 €	300 €	26/07/2022
SCCV Andresy Rameau	SCCV	Chevilly Larue	1 000 €	20	20%	10 €	200 €	27/07/2022
SCCV Carrières sous Poissy Zac Saint Louis	SCCV	Boulogne Billancourt	1 000 €	150	15%	1 €	150 €	05/08/2022

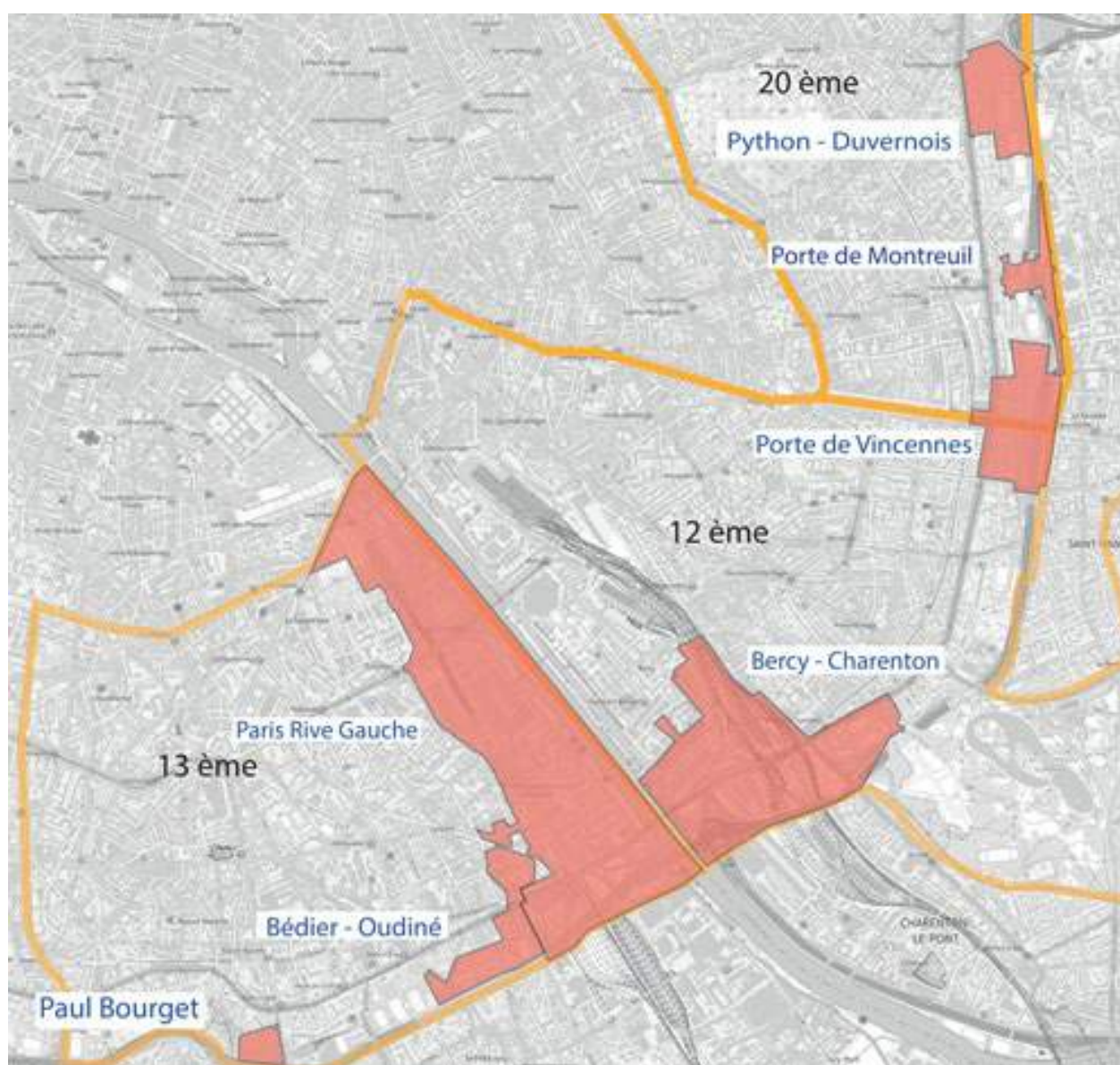
Annexe 5 – Actionnariat au 01/01/2023

ACTIONNAIRES SAEM CITALLIOS	Participation finale au capital (en actions)	Participation finale au capital (en montant capital)	Participation finale au capital (en %)
Etablissement Public Interdépartemental Yvelines/Hauts-de-Seine	906 222	15 405 774,00 €	63,45%
Caisse des Dépôts et Consignations	221 456	3 764 752,00 €	15,51%
Ville de Clichy-la-Garenne	151 760	2 579 920,00 €	10,63%
Région Île-de-France	60 000	1 020 000,00 €	4,20%
Caisse d'Épargne et de Prévoyance Île-de-France	24 360	414 120,00 €	1,71%
SEQENS SA d'HLM	9 920	168 640,00 €	0,69%
Hauts-de-Seine Habitat (OPH)	9 442	160 514,00 €	0,66%
SAFIDI (groupe EDF)	9 010	153 170,00 €	0,63%
Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Paris Île-de-France	8 560	145 520,00 €	0,60%
CDC HABITAT SOCIAL (ex EFIDIS)	5 000	85 000,00 €	0,35%
Espaces Ferroviaires (groupe SNCF)	2 386	40 562,00 €	0,17%
S.F.I.G. (groupe Engie)	2 016	34 272,00 €	0,14%
R.A.T.P.	2 016	34 272,00 €	0,14%
HAROPA Ports de Paris	2 016	34 272,00 €	0,14%
Verger Delporte - SNVD (groupe Engie)	1 720	29 240,00 €	0,12%
Logirep	1 536	26 112,00 €	0,11%
Crédit Mutuel Arkéa	1 536	26 112,00 €	0,11%
Les Résidences Yvelines Essonne SA d'HLM	1 536	26 112,00 €	0,11%
Franpart	1 200	20 400,00 €	0,08%
Banque Populaire Rives de Paris	1 080	18 360,00 €	0,08%
Crédit Agricole	1 080	18 360,00 €	0,08%
L'Oréal	1 002	17 034,00 €	0,07%
BNP Paribas Real Estate Transaction France	960	16 320,00 €	0,07%
BNP Paribas Real Estate	960	16 320,00 €	0,07%
Uniclen	402	6 834,00 €	0,03%
Prysmian	400	6 800,00 €	0,03%
France Pierre (groupe Morvan Edgar Quinet)	360	6 120,00 €	0,03%
SEMIR	320	5 440,00 €	0,02%
TOTAL	1 428 256	24 280 352,00 €	100,00%

Annexe 2 : Rapport de gestion 2022 SEMAPA

**SOCIETE D'ETUDE, DE MAITRISE D'OUVRAGE
ET D'AMENAGEMENT PARISIENNE**

**RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
POUR L'EXERCICE 2022**



▪ **Partie I - Rapport d'Activité 2022 – Perspectives 2023**

I. LES AMENAGEMENTS ET LE PROGRAMME URBAIN DE L'OPERATION PARIS RIVE GAUCHE	9
1. SECTEUR AUSTERLITZ	9
2. SECTEUR TOLBIAC	11
3. SECTEUR MASSENA.....	13
4. SECTEUR BRUNESSEAU	16
5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE.....	18
II. LES AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	19
A - ZAC BEDIER OUDINE.....	19
B - ZAC BERCY-CHARENTON.....	22
C. ZAC PAUL BOURGET	27
D. ZAC DE LA PORTE DE VINCENNES.....	29
E. PORTE DE MONTREUIL.....	32
F. ZAC PYTHON DUVERNOIS.....	37
G. "90 BOULEVARD VINCENT AURIOL.....	41
III. LES AUTRES ACTIVITES ET ACTIONS DE LA SEMAPA	43
A. Les commerces et services	43
B. Le Développement durable	44
C. Les interventions artistiques	50
D. L'urbanisme transitoire.....	52
E. Les experimentations urbaines	54

▪ **Partie II - Rapport Financier**

I. L'ACTIF	57
L'ACTIF IMMOBILISE :	57
L'ACTIF CIRCULANT.....	58
II. LE PASSIF	63
LES DETTES.....	64
III. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2022	69
LES PRODUITS D'EXPLOITATION	69
LES CHARGES D'EXPLOITATION	73
IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	77
INFORMATIONS FINANCIERES.....	77
AUTRES INFORMATIONS.....	80
ANNEXE : RISQUES ET CONTROLE INTERNE	81

▪ **Partie III - Rapport sur le Gouvernement d'entreprise**

A – MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE	91
B - DELEGATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE POUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL.....	91
C - CONVENTIONS PARTICULIERES	91
D – LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022.....	92
E - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	94
F - PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRISE EN 2022.....	94
G - ACTIONNARIAT DE LA SEMAPA	95
H - CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	95
I - MODALITES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES ...	95

▪ **Partie IV - Rapport sur la Déclaration de Performance Extra-Financière**

1. UN MODELE D'AFFAIRES DEDIE A L'URBANISME PARISIEN.....	98
2. RISQUES ET ENJEUX STRATEGIQUES.....	109
3. RISQUES ET ENJEUX STRUCTURANTS.....	116
4. LES AUTRES RISQUES ET ENJEUX SIGNIFICATIFS.....	129
5. REFLEXION ENGAGEE SUR LA TAXONOMIE VERTE.....	136
6. NOTE METHODOLOGIQUE	141

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.

Le présent rapport annuel de gestion du Conseil d'administration se compose des éléments suivants :

- **Partie I - Rapport d'Activité 2022 - Perspectives 2023**
- **Partie II – Rapport Financier**
- **Partie III – Rapport sur le Gouvernement d'entreprise**
- **Partie IV - Rapport sur la Déclaration de Performance Extra-Financière**

PARTIE I

RAPPORT D'ACTIVITE

Les éléments marquants de l'année 2022 et les perspectives pour l'année 2023

Dans la continuité du contexte de la crise sanitaire liée à la COVID19, l'année 2022 a été l'occasion d'instituer le télétravail de manière pérenne au sein de la SEMAPA, par le biais d'un accord signé en janvier 2022.

Les conséquences de la crise sanitaire se sont encore ressenties sur l'année 2022 avec notamment un coût à la hausse des matières premières, accentué par la guerre subie par l'Ukraine, engendrant par ailleurs des retards d'approvisionnement tant sur les projets d'espaces publics que sur les programmes immobiliers.

*
* *

La SEMAPA poursuit son engagement dans le cadre des opérations au travers de sa politique environnementale couvrant l'ensemble des piliers du développement durable, de la dimension écologique aux questions sociales et économiques, et s'inscrivant dans l'ensemble des **objectifs** des différents plans fondateurs de la Municipalité.

La SEMAPA est également signataire de nombreux pactes et chartes confirmant son fort engagement en matière d'exemplarité environnementale. En 2022, la SEMAPA a réaffirmé son engagement dans la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité en signant le « **Pacte Paris Action Climat Biodiversité** ». Elle impose à tous les constructeurs intervenant sur ses opérations des niveaux de performances élevées, avec notamment pour les programmes de logements des valeurs de Bbiomax et de Cep nr inférieures de 20% aux seuils de la RE2020.

La **biodiversité** constitue un 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 la végétalisation des espaces libres des lots, la création de toitures végétalisées est fortement incitée, 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 2022 (PC délivrés, PC déposés, chantiers) représentent près de 21 000 m² de toitures végétalisées, dont 1 000 m² ont été livrés au cours de l'année. S'agissant de la végétalisation des bâtiments, la SEMAPA encourage la labellisation Biodiversity : trois immeubles achevés dans Paris Rive Gauche (B1A1A2, A9A1 et B1B1B3) ont d'ores et déjà reçu le label et 8 bâtiments, dont un dans l'opération Python Duvernois, sont au stade étude ou chantier (A7A8, T5B, T6B, M9A, M10E, B1A3, B1A5 et 6a7).

Les enjeux environnementaux sont placés au cœur des consultations lancées, en particulier en matière de réduction de l'empreinte carbone, avec notamment l'utilisation de matériaux bio ou géosourcés.

Concernant la construction des bâtiments, pour l'année 2022 :

À Paris Rive Gauche, le programme de logement social pour étudiants B1B4, lauréat de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « Immeubles à vivre en bois », a vu son permis de construire modificatif délivré en octobre 2022 afin de répondre aux prescriptions de la « doctrine bois » de la Préfecture.

Le second projet, lauréat de cet Appel à Manifestations d'intérêt, prévoyant des logements privés locatifs, a poursuivi son chantier en 2022, alimenté notamment par des poutres de hêtre provenant de Normandie via la Seine.

Par ailleurs, le permis de construire pour le programme de logements privés et activités B1A5, immeuble de 50 mètres, dont la conception prévoit une structure porteuse en pierre massive et des planchers bois, a été délivré en octobre 2022.

Sur l'opération Paul Bourget, le chantier du lot 6 en structure bois a démarré en février 2022, après de nombreuses itérations de conception avec les services des pompiers.

Sur l'opération Python Duvernois, les projets retenus pour les lots 8/9 et 11 ont proposé, à l'instar du lot B1A5 de Paris Rive Gauche, des solutions mixtes :

- structure principale en bois, planchers mixtes bois-béton et façades autoportantes en pierres massives pour le lot 8/9 ;
- réutilisation de la pierre issue de la démolition de la partie nord du bâtiment existant, associée à des structures intérieures privilégiant le bois, pour le lot 11.

Il est à noter que la mise en œuvre de la « doctrine bois » de la Préfecture soulève de nombreuses remarques dans le cadre des instructions de permis de construire, nécessitant parfois la production de permis de construire modificatifs comme cela a été le cas pour le programme B1B4 de l'opération Paris Rive Gauche et de ce fait, des retards dans les calendriers opérationnels.

Enfin, l'audit de suivi des 17 et 18 octobre 2022 a permis de confirmer le renouvellement de la certification du Système de Management environnemental de la SEMAPA selon les exigences de la norme Iso14001 – 2015 pour une durée de 3 ans.

Cet audit n'a relevé aucune non-conformité et mis en évidence des points forts notamment sur la maîtrise des enjeux environnementaux et la capacité d'adaptation aux besoins et attentes des parties intéressées.

Ainsi, après l'opération Vincent Auriol en 2021, la SEMAPA a reçu la distinction « Territoire bas Carbone » pour les opérations Python-Duvernois et Paul Bourget en 2022. Par ailleurs, dans le cadre de la conférence citoyenne organisée sur l'opération Bercy Charenton, la SEMAPA et la Ville de Paris se sont vues attribuer le prix Territoria d'Or.

*
* * *

L'avancement des différentes opérations d'aménagement confiées à la SEMAPA s'est poursuivi en 2022. Les faits suivants peuvent notamment être soulignés :

Dans l'opération Paul Bourget, le développement des différents programmes s'est poursuivi avec le démarrage des travaux de logements intermédiaires (lot 6), de logements sociaux familiaux (lot 9) et logements sociaux familiaux et étudiants ainsi que d'une médiathèque (lot 10-12), sous maîtrise d'ouvrage Elogie-Siemp.

Les travaux de la résidence hôtelière (lot 3) ont été retardés en raison des conséquences de la crise sanitaire sur les marchés d'entreprises travaux ; l'ouverture est prévue début 2024.

La vente à Pichet Promotion du lot 11 pour la construction d'un bâtiment de bureaux/activités (Inventons la Métropole du Grand Paris) a été signée en fin d'année 2022. Les travaux doivent démarrer début 2023.

Dans l'opération Bédier-Oudiné, l'année 2022 a été consacrée à la poursuite des études et notamment à l'adaptation du plan masse en vue de l'optimisation de la conservation des arbres existants. En parallèle, ont été menées les différentes études environnementales : biodiversité, santé-confort, gestion des eaux pluviales et approvisionnement énergétique.

La consultation pour la réalisation d'un bâtiment de bureaux « Ilot Ouest Nord », sur le secteur Bédier, pour les Services municipaux de la Ville de Paris a été déclarée infructueuse. La Ville réexamine depuis son programme.

Après obtention du permis de construire, les travaux de la crèche provisoire, qui sera implantée rue Leredde, commenceront en janvier 2024.

Dans l'opération Porte de Vincennes, la maîtrise d'œuvre urbaine, désignée fin 2021, a travaillé sur différents scénarios alternatifs d'aménagement du secteur Cristino Gracia.

L'agence d'architecture Ithaque, retenue pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics du boulevard Carnot, de l'avenue Courteline, du rond-point de la porte de Vincennes, de la rue Delaporte et de la rue Maryse Hiltz, a produit la phase esquisse fin 2022.

Lors du jury du 12 décembre 2022, le groupement constitué des Ateliers O-S Architectes (mandataire), Bollinger et Grohman, Inex, Itac, Ecillard Economiste et Faar paysage, a été désigné lauréat pour la construction de l'équipement sportif qui devrait être livré fin 2025.

Concernant Bercy Charenton, le processus de réinterrogation s'est poursuivi sur l'année 2022. Une concertation publique préalable en vue d'une modification de la ZAC a été diligentée par la Ville de Paris au second semestre. Dans cette perspective, des études ont été menées ou lancées sur les évolutions du projet urbain, l'évaluation d'impact sur la santé (EIS), les déplacements, le phénomène d'îlot de chaleur ainsi que sur la caractérisation physiologique, écologique et climatique des arbres.

En parallèle, les échanges avec la SNCF se sont poursuivis et des études ont été lancées pour la réalisation d'un cheminement piéton provisoire entre Bercy village et le boulevard des maréchaux, ainsi que pour l'aménagement d'une promenade sur la petite ceinture.

Suite à la consultation lancée en 2021, un site d'urbanisme transitoire « Bercy Beaucoup » a été ouvert pour une première saison au printemps 2022 par l'équipe Yes We Camp/Coup de Pouce/Aurore/La Javelle.

Pour l'opération Python-Duvernois, en 2022, les études urbaines et générales (dossier loi sur l'eau, études environnementales, faisabilité d'un approvisionnement en énergie par géothermie, études de projet des espaces publics, ...) se sont poursuivies.

Les premières actions d'urbanisme transitoire pour la saison 2022 se sont en parallèle déroulées avec notamment l'organisation d'un festival d'inauguration sous forme d'olympiades sportives, ou encore des ateliers de création de fresques pour habiller la clôture du site.

Par ailleurs, l'année 2022 a été riche en concours pour les lots à bâtir (lots 11, 6b, 4a, 6a7) et le premier permis de construire obtenu (lot8/9). Le concours pour l'équipement multisport a également été lancé avec 5 équipes de maîtrise d'œuvre retenues au stade candidature.

Pour l'opération Porte de Montreuil, l'année 2022 a été consacrée à la poursuite des études d'espaces publics, en parallèle de l'instruction du dossier loi sur l'eau, de la préparation du permis d'aménager et de l'actualisation de l'étude d'impact. A l'été 2022, des études complémentaires relatives à l'optimisation de la conservation des arbres existants ont par ailleurs été conduites. Les études pour l'implantation des puces provisoires ont été finalisées et le permis précaire correspondant délivré en décembre 2022. Les travaux de la plateforme provisoire n'ont pu débuter au regard de l'occupation illicite des anciennes installations DEVE et DVD intervenue en juin. En parallèle, les discussions pour lever les réserves sur l'offre du lauréat pressenti de l'appel à projet Reinventing Cities se sont concrétisées par la signature d'une promesse de vente fin avril 2022. La phase de préparation des permis de construire est depuis en cours.

S'agissant enfin de Paris Rive Gauche, l'activité s'est maintenue, comme développé de manière exhaustive dans le chapitre suivant, confirmant l'attractivité de ce quartier mixte et animé. Les faits suivants sont à mettre en relief :

Dans le secteur *Austerlitz*, se poursuit le chantier du pont de la Salpêtrière. Le pont est désormais dans sa position définitive, après les différentes phases de lancement.

Après deux ans de procédure de recours contre le permis de construire de l'opération A7A8, le Conseil d'Etat a in fine rejeté en octobre 2022 le dernier pourvoi. Les actes fonciers ont été signés en novembre et décembre 2022, et les travaux préparatoires ont démarré fin 2022.

Une promesse de vente avec l'AFM-Téléthon a été signée le 20 décembre 2022 sur le lot A8C. Le groupement Brunet Saunier Architecture, Belval & Parquet Architectes, CET Ingénierie et Gaya Développement Durable a été désigné lauréat du concours de maîtrise d'œuvre. Ce bâtiment, porté par l'AFM Téléthon et l'Association de l'Institut de Myologie, est notamment destiné à l'accueil des malades et à des laboratoires de recherche.

Dans le secteur *Tolbiac*, les expertises se sont poursuivies sur l'année 2022 pour l'opération T5B suite à l'accident survenu en décembre 2020. Le chantier devrait reprendre début 2023. De même, l'opération T6B, également en bâtiment pont au-dessus des voies SNCF, devrait démarrer courant 2023 après un changement du groupement d'entreprises travaux et de maîtrise d'œuvre technique.

Ces chantiers permettront d'inclure ce secteur dans une dynamique d'aménagement, notamment pour les espaces publics environnants.

Dans le secteur *Masséna*, le chantier d'aménagement des alvéoles Watt pour le compte de la Ville, démarré en septembre 2018 et interrompu par suite d'un incendie, s'est achevé en 2022. L'association 2R2C est entrée dans les lieux fin 2022. Malgré le sinistre, l'économie circulaire a été placée au cœur de l'aménagement de cet équipement, avec par exemple la récupération de portes et du bar du théâtre de la Ville, ainsi que d'un escalier métallique et des sanitaires d'un bâtiment provisoire réalisé par la SEMAPA dans l'opération Bédier-Oudiné.

Dans le secteur *Bruneseau Nord*, le programme B3A (Tours DUO) s'est achevé avec l'inauguration du programme de bureaux/activités en septembre 2022 et l'ouverture de l'hôtel en octobre 2022.

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 achevés début 2022.

Le permis de construire modificatif de l'opération B1B4 et le permis de construire de l'opération B1A5 ont été obtenus en octobre 2022, pour un démarrage des travaux en 2023.

Le projet « Bruneseau Seine », désigné lauréat en 2019 dans le cadre de la consultation « inventer Bruneseau », a fait l'objet de promesses de vente en mars 2020, puis d'études qui ont conduit au dépôt des permis de construire en décembre 2021. Remis en débat en mars 2022, le projet fera l'objet d'évolutions en fonction des orientations du futur PLU de Paris en cours de révision.

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. L'esplanade a été ouverte au public mi-décembre et les rez-de-chaussée des bâtiments bordés par l'allée Paris Ivry sont occupés par diverses activités et notamment par Emmaüs Défi.

*
* *

La Chambre Régionale des Comptes a rendu en 2022 son rapport définitif portant sur les exercices 2012 à 2019 suite au contrôle initié à l'été 2020 notamment sur l'opération Paris Rive Gauche et concernant également la Ville de Paris.

Elle a rédigé un rapport unique et a conclu sans aucune recommandation « de régularité » (rappel à la loi) et se limite à 3 recommandations de performance :

- La première recommandation est d'affiner la comptabilité analytique de la SEMAPA afin de s'assurer notamment que les conditions d'exonération de la taxe d'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche sont bien réunies.
- La deuxième recommandation préconise que la Ville de Paris verse les sommes dues au titre de la remise des équipements publics lorsqu'elle les intègre dans son patrimoine.
- La troisième recommandation propose à la Métropole du Grand Paris de s'associer aux plus importantes des nouvelles zones d'aménagement concédées à la SEMAPA et de participer au capital de la société.

S'agissant de la vie de la société, un important sinistre, suite à un dégât des eaux, est intervenu en mai 2022, rendant impraticables deux étages de bureaux au sein de la SEMAPA. Le télétravail a donc été accentué et des bureaux partagés. Malgré les mauvaises conditions d'installation, les équipes ont su montrer cette année encore leur motivation et implication.

Enfin, une journée de solidarité a été organisée dans les entrepôts de Rungis occupés par l'Equipage, entreprise d'insertion créée par Emmaüs Défi, au sein de la Banque Solidaire d'Economie. Lors de cette journée, consacrée à des montages de meubles neufs destinés aux plus démunis, les équipes ont pu joindre le très utile à l'agréable.

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.

Les travaux de la deuxième tranche (A5A3 et A5A2) ont pu démarrer après le relogement des habitants, la démolition des bâtiments initiaux, et après avoir effectué le diagnostic archéologique demandé par arrêté préfectoral. Le chantier du lot A5-A3 a été livré en septembre 2022. Ce lot comporte le volume clos et couvert de l'équipement de petite enfance. Initialement dédié à une crèche, la programmation reste à confirmer mais la destination petite enfance sera maintenue. Le lot A5-A2 doit, quant à lui, être achevé au premier semestre 2023.

Réhabilitation A4A1, A4A2, et A4C.

Trois importants projets de rénovation portés par les propriétaires (JP Morgan, BNP et Allianz), dont les études ont débuté en 2021, visent notamment à améliorer la performance environnementale des bâtiments (consommation énergétique, végétalisation, protections solaires, etc.) et à répondre aux attentes de nouveaux utilisateurs. Les permis de construire ont été déposés mi 2022 pour une délivrance début 2023.

QUARTIER AUSTERLITZ-SUD

Espaces publics :

Voies nouvelles Austerlitz sud

Il reste 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 (immeuble des éditions du Monde) a été aménagée provisoirement, comme la rive côté A9 (immeuble occupé par Natixis). La partie centrale est, quant à elle, utilisée comme emprise chantier dans le cadre de la construction du pont.

Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :

Pas de développement sur ce secteur en 2022.

QUARTIER AUSTERLITZ-GARE

Espaces publics :

Voie de liaison A7-A8

Les études d'avant-projet de la future rue David Bowie, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement Artélia / Richez, se sont achevées en 2022. Les études plus fines reprendront dans deux ans, pour permettre une réalisation des travaux à l'achèvement du projet A7A8 voisin.

Pont de la Salpêtrière

Le chantier a démarré en juin 2020. Après les opérations de lancement, le pont est désormais dans sa position définitive. Les travaux d'aménagement sont en cours. Son ouverture, dans un premier temps uniquement pour la circulation des chantiers du secteur Austerlitz-Gare, est prévue au deuxième semestre 2023.

Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :

A7A8 (et cour musée)

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 délivré le 14 décembre 2020. En parallèle, une autorisation environnementale a été obtenue le 24 décembre 2020, ayant au préalable reçu un avis 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, s'est déroulée du 29 juin 2020 au 31 juillet 2020, à l'issue de laquelle la commission d'enquête a également émis un avis favorable.

Le programme comprend (hors halle voyageurs) 49.800m² environ de bureaux, un auditorium (900m²), 6.560m² d'hôtel, 18.500m² de commerces, 425m² de locaux associatifs pour la Ville de Paris, 3.945m² de locaux d'activités pour les services ferroviaires, une aire de livraison à usage partagé, une aire de dépose-minute et une aire de dépose taxis, environ 708 places de parkings (privées et publiques), 11.500m² de logements se répartissant pour 1/3 en logement social (dont 1 résidence pour étudiants de 2.185m²) et pour 2/3 en logements intermédiaires, ainsi que le réaménagement de la cour Musée 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, une demande de référé suspension avait été rejetée par la Cour d'Appel Administrative le 6 juillet 2021. Un pourvoi a néanmoins été engagé début 2022 devant le Conseil d'Etat qui l'a, in fine, rejeté en octobre 2022. Le permis unique est donc dès lors devenu définitif.

Les actes fonciers d'acquisitions avec SNCF Réseaux et SNCF Gares et Connexions ont été signés le 23 novembre 2022 et les actes de cessions des droits à construire pour la réalisation du lot A7/A8 avec Kaufman & Broad ont été signés le 16 décembre 2022. Les travaux préparatoires ont démarré fin 2022.

Un permis de construire unique modificatif a été déposé en décembre 2022 pour prendre en compte des modifications liées à l'approfondissement des études techniques et des évolutions permettant de répondre à la commission d'enquête publique de 2020 avec l'augmentation des stationnements des cycles notamment, et de répondre à la demande des élus avec en particulier l'augmentation des surfaces végétalisées.

A8C

Le projet, d'environ 9.415 m² SDP, est porté par l'AFM Téléthon et l'Institut de Myologie. Le concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du bâtiment de la Fondation de Myologie, lancé fin 2021, a permis de désigner lauréat en 2022 le groupement Brunet Saunier Architecture, Belval & Parquet Architectes, CET Ingénierie et Gaya Développement Durable.

La promesse de vente avec l'AFM-Téléthon a été signée le 20 décembre et le dépôt du permis de construire est prévu mi 2023 pour la réalisation de ce bâtiment destiné notamment à l'accueil des malades et à la recherche.

Haropa - Pavillons 1 et 2

Haropa a lancé en 2021 un appel à projets en vue de réhabiliter et exploiter les pavillons 1 et 2 du quai d'Austerlitz. L'objectif est de développer à la fois une activité de logistique urbaine et une programmation ouverte sur le quartier. En 2022, 2 offres ont été finalisées auprès d'Haropa, et analysées avec la contribution de la SEMAPA. Le jury s'est réuni en novembre 2022 et a retenu la proposition de SOGARIS. Celle-ci consiste à développer, en plus de la logistique, des activités de l'Economie Sociale et Solidaire en s'appuyant notamment sur les partenaires Aurore et Yes We Camp, qui occupent d'ores et déjà les locaux à titre précaire.

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 nouvelle relie le boulevard Vincent Auriol à la future voie de liaison et au Pont de la Salpêtrière, afin de désenclaver ce secteur.

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

Dans ce secteur achevé de longue date, le groupe MK2 a engagé une étude en vue de créer une activité hôtelière dans l'aile nord du bâtiment, en lieu et place de l'ancien restaurant. Une promesse de vente faisant état de ce changement de destination est intervenue en novembre 2022. Le permis de construire est en cours d'instruction.

QUARTIER TOLBIAC-CHEVALERET

Espaces publics et infrastructures :

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 remis à la Ville de Paris et ouverts au public.

Lors de cette phase, la zone située le long des voies ferrées n'a été aménagée que partiellement et de façon provisoire car elle était encore nécessaire à l'organisation des chantiers de couverture des voies ferrées. Par suite de la désignation d'une nouvelle maîtrise d'œuvre en 2019, composée du groupement SLG/MUA/EPDC, un dossier de permis d'aménager a été déposé puis obtenu en juin 2022, concernant les espaces publics de la rue Ada Lovelace, largement végétalisée, du parvis Alan Turing et de la rue Eugène Freyssinet.

L'aménagement de la rue Ada Lovelace permettra notamment l'exploitation d'une culture de houblon sur le mur vertical séparant la rue du faisceau ferré par la brasserie « La Parisienne ». Les marchés de travaux ont été notifiés fin 2022, pour un démarrage début 2023.

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.

En juin 2021, 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, à savoir le groupement Artelia / Richez associés. Les études d'avant projet entamées en 2021 se sont achevées en juin 2022.

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 achevés en avril 2022. Les marchés de travaux pour les aménagements de surface ont été notifiés et les travaux ont débuté fin 2022 pour une durée de 18 mois.

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 / Artelia a repris des études de faisabilité pour l'habillage de la méga poutre de l'ouvrage de couverture des voies ferrées. Les propositions reçues à ce jour ne sont pas satisfaisantes et nécessitent d'engager un nouveau travail.

Programmes sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA :

Alvéoles MINEFI

Les alvéoles situées sous le bâtiment du ministère des Finances, achevées fin 2021, ont été cédées à Station F le 30 août 2022. Les échanges sur les activités à implanter par Station F se poursuivent. Ils ont d'ores et déjà permis d'identifier les cibles de commerces de proximité et de services à l'attention des habitants et des Start-Up et de retenir les premières enseignes.

Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :

Station F / Œuvre d'art sur le parvis

Après l'obtention par Station F de son permis de construire pour implanter l'œuvre d'art « l'Arc » en avril 2021 (Sculpteur Urs Fischer), cette dernière a été inaugurée le 15 février 2022.

T7A1

Après la livraison des 2 commerces à la SEMAPA début 2022, l'exposition « hors les murs » consacrée à Jef Aérosol, ouverte à tous, a été proposée dans ces locaux par la Galerie Matgoth, spécialisée dans l'art urbain, entre juillet et novembre 2022.

T10

Pour réaliser ce programme de logements sociaux et intermédiaires, des négociations avaient été engagées avec la copropriété voisine pour la restitution, prévue au bénéfice de la Ville au moment de la construction, d'une parcelle comprise dans l'assiette du futur projet. Ces négociations n'ayant 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 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. Un permis de construire modificatif a été en parallèle déposé pour le lot T10A en décembre 2022.

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.

Le 1^{er} 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. Le maître d'ouvrage a finalement modifié l'organisation de ses différents intervenants, notamment sa maîtrise d'œuvre technique et a continué ses échanges avec la SNCF sur les différents sujets soulevés par l'audit. La reprise du chantier est aujourd'hui estimée en mars 2023.

T6B

Ce programme de logements privés, commerces et activités, en structure pont au-dessus des voies ferrées, a vu son permis de construire délivré en février 2020. Un permis de construire modificatif a été par ailleurs obtenu en décembre 2020 et l'acte de vente a été signé.

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 de la structure pont, le maître d'ouvrage a finalement résilié son contrat, entraînant le report du démarrage des travaux. En 2022, une nouvelle entreprise a été désignée pour réaliser la couverture des voies et l'organisation de la maîtrise d'œuvre technique a été revue. Le démarrage du chantier est prévu courant 2023.

Restructuration du ministère des Finances situé au 39-43 boulevard Vincent Auriol

Le ministère des 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 lancé les études de faisabilité qui doivent être présentées début 2023, en vue de réaliser les travaux à compter de 2027.

T5A et T6A

Le lancement des consultations promoteurs/architectes pour les immeubles pont T5A et T6A (logements privés et commerces/activités) a été reporté en 2023 du fait du retard du lot T5B. Le lancement est prévu avec un décalage entre chaque lot pour tenir compte des phasages de chantiers. De la même façon que pour les lots T5B, T6B et T6C, ces projets devront être réalisés en « structure pont », au-dessus du volume ferroviaire. Les consultations comporteront donc un volet ferroviaire spécifique, et donneront lieu à des offres techniques suffisamment développées pour que la SNCF puisse en vérifier la faisabilité.

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 est achevé et devrait être remis à la ville de Paris début 2023 en lien avec les travaux du secteur Bruneseau. La dernière phase des travaux d'aménagement est prévue en 2025, en lien avec la livraison du lot M5A2.

Quai Panhard et Levassor : aménagement du parvis entre l'Ecole d'architecture et la 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 (récupération du bar et des portes du théâtre de la Ville ainsi que d'un escalier métallique et des sanitaires de l'immeuble provisoire réalisé par la SEMAPA dans l'opération Bédier-Oudiné).

Le chantier, démarré en septembre 2018, a été interrompu par suite d'un incendie et s'est achevé en 2022. L'association 2R2C est entrée dans les lieux fin 2022.

Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :

M5A2 « In Vivo »

Le projet « In Vivo », porté par l'équipe Marignan/XTU/MU/CDC Habitat/La Paillasse, est le lauréat de l'appel à projets « Réinventer Paris » sur le lot M5A2. Dédié à un programme mixte de logements (accession, locatifs intermédiaires, étudiants/chercheurs sociaux), à un tiers-lieu et à un café, il se caractérise également par la création d'une ferme d'aquaculture. 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, débutés fin 2021, ont bien avancé et la livraison est prévue en 2025.

En parallèle, le projet de dévoiement du câble « 63 kV », porté par la SNCF, est entré en phase travaux. Cette opération se poursuivra en 2023 en lien avec le chantier M5A2. Sa mise en fonctionnement est prévue fin 2023, permettant de libérer le trottoir du boulevard Jean Simon des installations provisoires existantes.

Réhabilitation M1A, M3G

Ces 2 immeubles font l'objet de projet de rénovations par leurs propriétaires (respectivement Covea Immobilier et DWS). Comme pour les immeubles de l'avenue Pierre Mendès France, ces projets visent à améliorer la performance environnementale des bâtiments (consommation énergétique, végétalisation, protections solaires, etc.) et à répondre aux attentes de nouveaux utilisateurs. Les permis de construire ont été déposés en août et décembre 2022. Concernant l'immeuble M3G, la SEMAPA a engagé avec DWS des échanges en vue de lui céder les places de stationnement dont elle est propriétaire depuis l'origine.

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 un collège, 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 :

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 en juillet 2024. Les délais tiennent compte des contraintes dues à l'opération ferroviaire dite de « Mistralisation » du RER C mais aussi de la complexité particulière de cet ouvrage.

Les études de faisabilité architecturale, structurelle et vibratoire pour les futurs bâtiments de l'îlot M10 ayant confirmé la pertinence d'avoir recours à des bâtiments à ossature mixte béton/bois/métal, l'élaboration de la fiche d'îlot a débuté, afin de préciser les futurs principes volumétriques des bâtiments.

L'année 2022 a aussi permis de poursuivre les réflexions opérationnelles et calendaires pour le développement des différents lots et le principe du lancement des futures consultations, dont les premières sont envisagées en 2023.

En parallèle, la SEMAPA a désigné en 2022 un assistant à maîtrise d'ouvrage DD, Alto Step, pour lui permettre d'encadrer les futurs projets depuis la définition des prescriptions environnementales jusqu'à leur livraison, puis les premières années d'exploitation.

Dalle M10 A Partielle (déjà livrée)

Dans le cadre d'une procédure contentieuse entre l'entreprise NGE, 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 et la SNCF ont fait appel le 8 janvier 2021. Cette procédure est toujours pendante devant le tribunal.

Par suite de défauts constatés sur les peintures intumescents de la dalle mixte (côté Petite Ceinture), la SNCF a relancé des études en vue d'une consultation travaux en 2022. Le marché doit être notifié tout début 2023, permettant l'achèvement des reprises pour mi-2024 en coordination avec la livraison de la dalle M10VP.

Espaces publics îlot M9 :

Le marché de travaux pour la réalisation de la rue piétonne Jacques Lacan a été notifié fin 2022 et les travaux vont débuter en 2023, en lien avec la livraison du lot M9B1B2 prévue en septembre 2023.

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 du réaménagement 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). La phase Esquisse a été livrée en 2022. 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 la future station du TZEN5, pour laquelle des réunions d'interface avec Ile de France Mobilités ont permis de coordonner les deux projets.

Pour préparer la création du futur carrefour entre la voie nouvelle de l'avenue de France et le boulevard Jean Simon en 2025, la SEMAPA a confié à Arcadis une mission d'assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour l'accompagner dans ses discussions avec la RATP, la Ville de Paris, Ile de France Mobilités. Cette mission se poursuivra en 2023.

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 ont démarré en mars 2022 et doivent s'achever en 2024, d'abord par la livraison de l'Université de Chicago puis par celles des logements.

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 permis de construire de la gare du RER C définitive a été déposé et obtenu en 2022. La SNCF et ICADE doivent encore préciser l'organisation à venir des deux chantiers en 2023/2024.

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 Ogic / Cogedim / AAVP / Catherine Dormoy / Batiserf et les travaux ont débuté en mai 2020.

Un permis de construire modificatif a été délivré en décembre 2021. Dans le cadre de cette autorisation, la Préfecture de Police a établi des demandes complémentaires relatives à la sécurité incendie, relayant la doctrine de la BSPP pour les immeubles bois, malgré l'avancement du chantier. Un échange, intervenu fin mars 2022, a permis la poursuite du chantier. La livraison initialement prévue fin 2022 a donc été reportée en septembre 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. Les locaux commerciaux et d'activités en pied d'immeuble, à l'angle des rues Watt et du Loiret, ont, quant à eux, été achevés en 2022.

M10E - La Gare Masséna « Réalimenter Masséna »

Ce lot, inclus par la Ville de Paris dans les sites « 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 1.700m². L'équipe lauréate est constituée notamment par Hertel Investissement (promoteur investisseur) et Lina Gothmeh, architecte.

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 et l'acte de vente, signé en juin 2022, prévoit un démarrage des travaux au plus tard au 31 mars 2023.

L'année 2022 a aussi été l'occasion de négociations, aujourd'hui achevées, entre Hertel Investissement et la BSPP pour l'intégration des demandes de la doctrine bois. Le dépôt d'un permis de construire modificatif est aujourd'hui envisagé en 2023.

Consultation à lancer

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 commerces et services à rez-de-chaussée. Il représente une constructibilité globale de l'ordre de 23.000m² SDP. La 1ère consultation pour le lot M10B est envisagée en 2023, à la suite de la désignation du bailleur pour le lot M10A1A2.

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 2027.

QUARTIER BRUNESSEAU-NORD

Espaces publics et infrastructures :

Aménagements des rues Berlier, Bruneseau et de l'allée Paris Ivry

La rue Berlier est ouverte aux véhicules dans sa configuration définitive (hors emprises occupées par le chantier du lot B1B2).

Les travaux de finition et de plantation de la partie haute de la rue Bruneseau se sont achevés en 2022.

Les études d'avant-projet de la partie basse de la rue Bruneseau (entre le boulevard périphérique et le quai) se sont poursuivies et achevées en 2022. En effet, ces études ont été reprises 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, le passage du TZEN5, ainsi que la plantation d'arbres. Le périmètre du futur lot B2B, situé en vis-à-vis, a été réduit en conséquence.

Ces études et la réalisation d'une étude de flux ont permis de valider le schéma de circulation à terme : sens de circulation inversé pour les voitures sur les rues Berlier et Bruneseau. Ce scénario sera intégré dans la poursuite des études.

L'avant-projet de l'allée Paris Ivry (entre les rues Berlier et Bruneseau) a également été finalisé en 2022.

Aménagements du quai d'Ivry

Les travaux, prévoyant notamment la réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle et le passage du TZEN5 se sont poursuivis tout au long de l'année 2022 et doivent s'achever fin 2023-début 2024.

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 notamment la délivrance de GNV et d'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 ensuite lancé en 2020 une consultation

pour désigner le futur exploitant de la station GNV de la rue Bruneseau, en remplacement de celle existante. Cette consultation a été déclarée infructueuse à l'été 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. Les travaux d'assainissement sur le quai d'Ivry devant la cité Kagan, débutés en 2021, ont été achevés en 2022.

En parallèle, CPCU a lancé une première phase de travaux pour réaliser 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. Une seconde phase est prévue en 2023.

Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :

B3A (Tours Duo)

Il s'agit d'un programme 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.

Les travaux de construction, démarrés en mai 2017, se sont achevés fin 2021. Les travaux d'aménagement intérieurs se sont engagés à la suite et le programme de bureaux/activités a été inauguré en septembre 2022. L'hôtel a, quant à lui, ouvert ses portes en octobre 2022.

En parallèle, la SEMAPA a réalisé l'élargissement du belvédère longeant le boulevard du Général Jean Simon, au-dessus des voies ferrées. Les travaux se sont achevés début 2022.

B1A3

Le lot B1A3 fait partie des sites sélectionnés dans le cadre de l'Appel à Manifestations 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 132 logements familiaux privés et un équipement sportif, associé 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 a été délivré en mars 2019, un premier permis de construire modificatif en mai 2021 et un second en décembre 2021. Les travaux ont débuté fin 2021 pour une livraison prévue début 2024.

Le chantier de cet immeuble est approvisionné par la Seine, avec notamment des poutres en hêtre provenant de Normandie.

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 équipement privé dont la nature reste à préciser, l'exploitant initial qui avait prévu un espace culturel s'étant désisté.

Le permis de construire a été obtenu en juin 2019. Les travaux ont débuté en juin 2020 pour une livraison au premier semestre 2023.

B1B4

Comme pour B1A3, ce lot a été retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « 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 de sortie RATP pour 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 nouvelles demandes de la BSPP concernant la sécurité incendie du bâtiment. Ce permis a néanmoins fait l'objet d'un avis défavorable de la Préfecture de Police, au titre de l'application de la doctrine pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles diffusée en juillet 2021, ce qui a nécessité de nouvelles modifications des dispositions de sécurité.

Le Permis a finalement été obtenu en octobre 2022. Les travaux doivent débuter en 2023.

B1A5

Ce lot a fait l'objet d'une consultation lancée en septembre 2019. Le programme du projet comprend environ 4.200 m² de logements privés et 940 m² 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. Celui-ci a été obtenu en octobre 2022. La signature de l'acte de vente est prévue début 2023 avec un démarrage des travaux fin 2023.

« Bruneseau Seine » lots B1C, B2A, B1D

Le projet désigné lauréat en 2019 dans le cadre de la consultation « inventer Bruneseau » a fait l'objet de promesses de vente en mars 2020, puis d'études qui ont conduit au dépôt des permis de construire en décembre 2021. Il porte sur environ 100.000 m² de logements, bureaux, activités économiques et équipements privés, et inclut la rénovation de la « cité Kagan » en cité artisanale.

En mars 2022, le projet, remis en question dans le cadre des débats sur la hauteur et sur les constructions aux abords du périphérique, a été suspendu dans l'attente de nouvelles orientations.

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 avaient 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 2023. Le calendrier prévisionnel SNCF envisage désormais un début des travaux de libération du site fin 2027, soit un décalage de l'ordre de 2 ans.

5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE

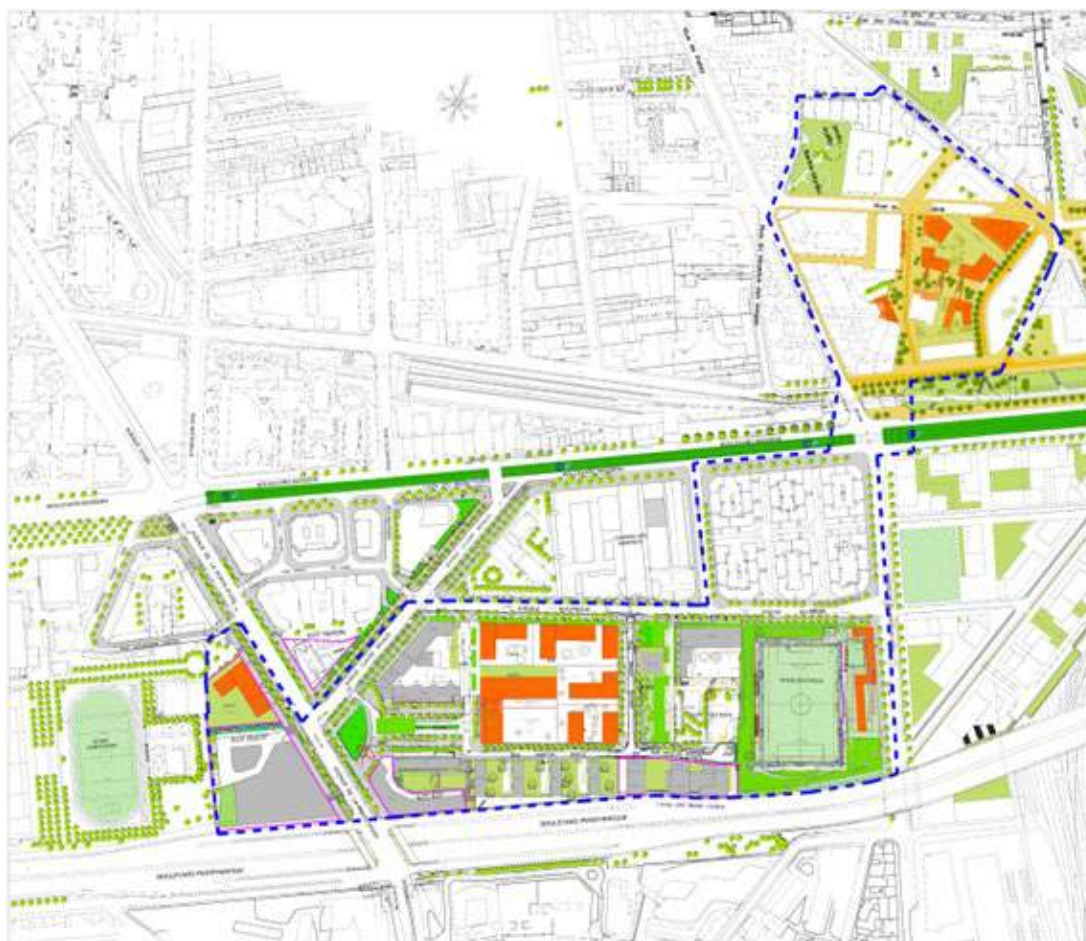
Le processus des différents groupes de travail sur le sujet de la « gestion des dalles de couverture du faisceau de la gare d'Austerlitz » a été ralenti dans le contexte particulier de la pandémie.

La convention de groupement de commande entre la SNCF et la SEMAPA pour contracter une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la poursuite de l'animation de ces différents groupes de travail a néanmoins été finalisée en 2020.

Une 1^{ère} consultation pour désigner cet AMO, lancée en 2021, a été déclarée infructueuse mais, suite à une 2^{ème} consultation, lancée en mai 2022, SYSTRA a été désigné pour assister la SNCF et la SEMAPA dans cette démarche et a débuté sa mission fin 2022. En parallèle, un avenant à la convention de groupement de commande a été signé pour mettre à jour le planning et le budget de la mission.

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 m², est réparti de la manière suivante :

Logements : environ 35.400m² SDP

- 22 325m² SDP de logements OFS ;
- 4.120m² SDP de logements sociaux familiaux ;
- 4.955m² SDP de logements intermédiaires ;
- 4.000m² de logements étudiants sociaux.

Activités / commerces : environ 13.400m² SDP

- en pieds d'immeubles : environ 2400m² d'activités et commerces ;
- nouveaux immeubles d'activités et bureaux : environ 11.000m², dont la programmation devra favoriser l'emploi local.

Équipements publics : environ 6 800m² SDP

Suite à la démolition d'équipements publics vétustes, le programme prévoit la reconstruction :

- de l'école polyvalente Franc-Nohain ;
- de la crèche Oudiné ;
- 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 notamment :

- 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 ;
- 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.

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 attenants 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 avec notamment 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 permettant de garantir la continuité du service public préalablement à 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 enfin assurer la maîtrise d'ouvrage de l'immeuble d'activités/bureaux 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.

3 - Activité de l'année 2022

Les plans masse des secteurs Bédier et Oudiné ont été réinterrogés durant l'année 2022, afin notamment de prendre davantage en compte la préservation des arbres dans le projet urbain.

Pour mener ces études, c'est le groupement d'architectes-urbanistes, Asphalt/Florent Clier Paysage, qui a été retenu sur le secteur Oudiné, et l'architecte coordonnateur Philippon-Kalt/AC&T Paysage, sur le secteur Bédier.

Les études environnementales, dont le mandataire du groupement est Franck Boutté (biodiversité, santé-confort, gestion des eaux pluviales et approvisionnement énergétique), se sont par ailleurs déroulées durant l'année 2022.

Concernant l'étude sur la stratégie d'approvisionnement énergétique, les différents scénarios étudiés seront approfondis en 2023 en vue de prioriser les options et consolider une orientation.

La consultation pour la réalisation d'un bâtiment d'activités/bureaux « Ilot Ouest Nord » sur le secteur Bédier pour les Services municipaux de la Ville de Paris, s'est conclue par un jury qui a déclaré les offres infructueuses. Dans ce contexte, la Ville de Paris a engagé la réétude de la définition de son programme pour des conclusions attendues en 2023.

Le Permis de construire de la crèche provisoire qui sera implantée rue Leredde a été obtenu.

Les travaux de montage commenceront en janvier 2024, date à laquelle la crèche provisoire actuellement située au jardin du Luxembourg aura été démontée. Le démarrage des travaux a été retardé du fait du report de la livraison des travaux de la crèche située rue Garancière à Paris 6^{ème}, relogée provisoirement dans le jardin du Luxembourg.

4 - Les perspectives pour l'année 2023 :

Les nouvelles études urbaines sur les secteurs Bédier et Oudiné doivent aboutir à un arbitrage de la Ville de Paris sur le scénario qui répondra au mieux aux objectifs attendus : désenclavement, mixité urbaine, qualité de vie, activité économique, solidaire et sociale, ainsi que sur la définition de la programmation, en particulier sur l'Ilot Ouest Nord.

Suite à l'arbitrage qui sera rendu, les pièces constitutives de l'opération et du traité de concession seront à actualiser.

Les études sur la programmation de l'école Franc Nohain sont à mener avec la Ville de Paris en vue d'un lancement d'une consultation de Maîtrise d'œuvre, en fin d'année 2023. Le calendrier de reconstruction de l'école dépendra par ailleurs de celui de l'école provisoire, qui doit être réalisée par la Ville.

Les réflexions relatives à l'urbanisme transitoire se poursuivront sur Bédier et Oudiné, en vue de valider un projet en 2023.

Les investigations du gisement d'EnR par la géothermie et la potentialité de la récupération de chaleur sur les eaux usées, seront menées en 2023.

**B. ZAC BERCY-CHARENTON
PARIS 12^{EME} 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^{ème} arrondissement de Paris, au cœur de la Métropole. Il est actuellement occupé par des activités de logistique, d'entrepôt 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 actuel 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^{ème} 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 participatifs innovants et d'urbanisme transitoire.

- La ZAC prévoit la réalisation d'un programme global de constructions de 567.500m² décomposé ainsi :
- 258.000m² de logements (dont environ 57% sociaux et 20% intermédiaires) ;
 - 208.000m² environ de bureaux ;
 - 12.000m² environ de programmes hôteliers ;
 - 16.000m² environ de commerces/services/artisanat/restauration/logistique ;
 - 45.000m² environ de programmes spécifiques (Hôtel logistique et Rapée inférieure) ;
 - 28.500m² 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.

2- Le Protocole foncier et le droit de préférence

Un 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 le 31 décembre 2020 et la Ville de Paris a, en parallèle, souhaité réinterroger l'opération.

3- Les principales actions menées en 2022

Etudes menées :

❖ La concertation publique

Suite à la conférence citoyenne organisée par la SEMAPA en 2021, la Ville de Paris a initié en juillet 2022 une concertation publique préalable, en vue d'une modification de la ZAC Bercy-Charenton. La SEMAPA a accompagné la Ville de Paris durant tout le déroulement de cette concertation et a mandaté les maîtrises d'œuvre urbaine et son assistant à maîtrise d'ouvrage en matière de développement durable (LECLERCQ, COLOCO, ATELIERS JOURS et ALTO STEP) pour animer les balades urbaines et les ateliers thématiques qui se sont déroulés entre juillet et novembre 2022.

Le bilan de cette nouvelle concertation devrait être tiré début 2023.

Dans l'optique de fiabiliser le projet urbain eu égard aux enjeux techniques et ferroviaires, la maîtrise d'œuvre urbaine a par ailleurs approfondi les études du secteur Lamé et a réalisé une esquisse de la rue Baron Le Roy. L'étude du secteur Lamé a permis de consolider des orientations d'aménagement et d'étudier la prise en compte de contraintes fixées par la SNCF telles que la conservation du réseau d'assainissement et les interfaces avec les ouvrages d'art ferroviaires. En outre, l'esquisse Baron Le Roy, qui a été réalisée sur les secteurs Triangle et Rapée, a permis de conforter le tracé de la rue et en a précisé les caractéristiques en lien notamment avec le fonctionnement de la gare de la Rapée.

❖ Evaluation de l'Impact sur la Santé (EIS) du projet urbain

En juillet 2022, le Conseil de Paris a souhaité la réalisation d'une évaluation de l'impact sur la santé de l'opération Bercy-Charenton, pilotée par la Direction de la santé publique. La SEMAPA accompagne la Ville de Paris en lui apportant toutes les données d'entrée nécessaires à sa bonne réalisation et en effectuant des études annexes permettant de répondre aux besoins de l'étude.

❖ Etude de déplacements

L'étude de déplacements, qui avait été arrêtée en raison du requestionnement du projet urbain en 2021, a été relancée pour nourrir l'évaluation de l'impact sur la santé de l'opération.

❖ Etude du phénomène d'îlot de chaleur urbain

La SEMAPA a lancé en septembre 2022 un marché d'étude sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain de la ZAC. Cette étude vise à modéliser le phénomène de surchauffe urbaine et à élaborer des outils prescriptifs de lutte contre ce phénomène. Elle sera réalisée sur l'année 2023 et devra permettre d'améliorer le projet d'aménagement, d'alimenter l'évaluation de l'impact sur la santé et de s'inscrire dans la stratégie de résilience générale de la ZAC.

❖ Etude de caractérisation physiologique, écologique et climatique des arbres

En septembre 2022, la SEMAPA a confié à la société BELBEOC'H un marché de diagnostic phytosanitaire des arbres sur le périmètre de Bercy-Charenton. Cette première mission s'inscrit dans une étude plus large de caractérisation du rôle écologique et climatique des arbres au sein de l'opération, qui sera menée en 2023 par le groupement lauréat du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage en matière de résilience urbaine. Ces études visent à la fois à la prise en compte de l'existant et au développement de la trame arborée dans le nouveau projet urbain de Bercy-Charenton.

❖ Aménagement de la Petite Ceinture

A la suite de la demande de la Ville de Paris d'ouvrir des tronçons supplémentaires de la Petite Ceinture sur Bercy-Charenton, le groupement Arcadis et Emma Blanc a été désigné comme maître d'œuvre d'aménagement de la Petite Ceinture. Sur la base de l'étude structurelle SNCF des ouvrages de la Petite Ceinture, l'avant-projet d'aménagement a été lancé en 2022. En raison de l'imbrication avec le volume ferroviaire du faisceau Paris Lyon, un travail de coordination est mené avec la SNCF pour valider les études.

❖ Aménagement d'un cheminement temporaire

La Ville de Paris a souhaité l'aménagement d'une connexion pour les modes doux (piétons, cycles, PMR) à travers le site afin de préfigurer le prolongement de la rue Baron Le Roy jusqu'au boulevard Poniatowski. Dans ce cadre, Artelia a été désigné comme maître d'œuvre de ce cheminement temporaire en juillet 2022 et a débuté les études d'avant-projet dans la perspective de déposer un permis d'aménager en 2023. Les modalités de conception et de gestion du cheminement sont en cours de définition avec la SNCF et la Ville de Paris, complexifiées par les interfaces avec les activités logistiques du site et le domaine ferroviaire du faisceau Paris Lyon.

Interfaces ferroviaires :

❖ Publication du décret en 2022

Le décret nécessaire à la réalisation de la rue Baron-Le-Roy par la création provisoire de passages à niveau sur les voies du Raccordement Sud et de la Petite Ceinture a été publié en 2022. Les modalités techniques et financières d'application restent à affiner avec l'Etat et la SNCF.

❖ Reprise des études ferroviaires

La SEMAPA et la SNCF se sont rapprochées pour permettre le lancement de nouvelles études ferroviaires conduites par SNCF Réseau et financées par la SEMAPA (la convention précise que le financement des études sera pris en compte par les partenaires du projet dans le cadre des discussions sur les négociations foncières). Cette démarche a pour objet d'étudier une solution technique permettant de prolonger dans les meilleurs délais la rue Baron Le Roy ainsi que d'aménager des secteurs prioritaires du projet urbain, notamment le secteur triangle destiné à un espace vert, en compatibilité avec les projets ferroviaires. Les études ont été lancées au premier semestre 2022 pour une durée de 15 mois.

❖ Etude de l'installation du terminal embranché (ITE)

Le programme de la ZAC Bercy-Charenton prévoit, en conformité avec le SDRIF, la création d'une installation terminale embranchée (ITE) fret, dont une partie s'étend sous le projet de couverture des voies initié par la commune de Charenton. Pour garantir la compatibilité entre l'ITE, les infrastructures ferroviaires et le projet de Charenton, il a été décidé de mettre à jour les études préliminaires de l'ITE de 2015 dans la perspective d'intégrer des mesures conservatoires dans le permis de construire de

la dalle de Charenton. Une convention de financement de ces études entre l'Etat, la SNCF, la Ville de Paris, la SEMAPA, la Ville de Charenton et son aménageur GPA, a donc été mise au point fin 2022 actant du financement à part égal entre les différents acteurs. La Ville de Paris ayant concédé à la SEMAPA une mission d'aménageur lui conférant la réalisation de l'ensemble des études du projet de ZAC, la SEMAPA a pris en charge la part de financement de la Ville de Paris. Ces études ferroviaires, d'une durée de 3 mois, préciseront le programme, le coût et le calendrier de la création de l'ITE et des mesures conservatoires y afférant.

❖ Opération du Technicentre Sud Est Européen (TSEE)

Dans le cadre de la modernisation des installations de la gare de Lyon, SNCF Voyageur doit élargir le tunnel ferroviaire existant sur la ZAC Bercy-Charenton pour accroître la desserte du TSEE. Un dossier de déclaration préalable a été déposé en 2022 pour permettre la réalisation de ces travaux. Les travaux ont débuté au 2nd semestre 2022 pour une durée d'environ 2 ans. L'aménagement de la Petite Ceinture en promenade végétalisée fera suite à cette opération du TSEE : une coordination a donc été réalisée en 2022 et doit se poursuivre durant les travaux SNCF pour débiter l'aménagement du cheminement sur la Petite Ceinture dans la foulée de la libération des emprises par la SNCF.

Programmes de construction et aménagements provisoires :

❖ 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 2022, a été reconduit jusqu'en mars 2023.

❖ Site de Maintenance et de Remisage (SMR) de bus et Ligne à Haut Niveau de Service (LHNS)

Dans le cadre de l'évolution de la ZAC en 2022, les modifications du projet urbain n'ont pas permis à ce stade d'identifier des conditions d'implantation différentes du projet initial pour un SMR. Ayant toutefois confirmé son souhait de localiser un SMR dans l'opération et l'inadéquation du projet étudié, Ile de France Mobilités prévoit de préciser l'évolution de ses besoins et de ses possibilités de financement afin de poursuivre les réflexions sur cette implantation dans la ZAC Bercy-Charenton.

Par ailleurs, IDFM a lancé en septembre 2021 ses études d'émergence pour l'implantation d'une Ligne de bus à Haut Niveau de Service (LHNS), donnant la priorité au développement du tronçon Est, reliant la Gare de Lyon et Charenton, en passant par les quartiers de la ZAC Bercy-Charenton. L'étude est en cours et doit être finalisée en 2023.

❖ Urbanisme Transitoire « Bercy Beaucoup »

À la suite de l'appel à projets lancé conjointement par la Ville de Paris, SNCF Immo et la SEMAPA au printemps 2021, la SEMAPA a accompagné l'équipe lauréate, Yes We Camp/Coup de Pouce/Aurore/La Javelle, pour permettre l'ouverture du site dès le printemps 2022. Cette première saison a été l'occasion d'accueillir 85 000 visiteurs sur un site végétalisé et convivial. Un permis de construire précaire a été déposé en août 2022 pour développer l'occupation en 2023.

4- Les perspectives pour 2023

Pour prendre en compte les évolutions des enjeux environnementaux, le projet Bercy-Charenton fera l'objet d'une évaluation de l'impact sur la santé durant toute l'année 2023, qui s'organise autour d'une phase d'analyse du projet puis d'une phase de recommandations à prendre en compte lors des études de conception.

Certaines études amont telles que les études environnementales (études aérodynamiques et acoustiques, qualité de l'air...) doivent encore être complétées en 2023 pour que l'évaluation puisse être menée.

En outre, la programmation des équipements publics reste à stabiliser avec les services de la Ville de Paris (services sportifs attendus sur le stade Léo Lagrange, nombre de classes des groupes scolaires...) eu égard aux nouveaux habitants à accueillir et des programmes existants aux abords de l'opération.

Pour prendre en compte les évolutions du contexte ferroviaire et urbain, la SEMAPA et la SNCF poursuivront par ailleurs les études engagées en 2022 pour fiabiliser les nouvelles orientations urbaines. Ces itérations devraient s'échelonner jusqu'au 2nd semestre 2023.

L'ensemble de ces éléments permettront d'engager en 2023 le travail dans la perspective d'un nouveau protocole foncier avec la SNCF d'une part, et d'autre part, de finaliser le plan masse de l'opération en vue d'une modification de la ZAC et d'un dépôt de l'autorisation environnementale.

Dans l'attente de la consolidation du projet urbain (notamment après que soit tiré le bilan de la concertation par la Ville de Paris et après les conclusions de l'évaluation de l'impact sur la santé) et des accords avec la SNCF, les études d'aménagement du cheminement temporaire pour le prolongement de la rue Baron le Roy et de la Petite Ceinture seront affinées avec la Ville de Paris et la SNCF pour aboutir au dépôt d'un permis d'aménager en 2023, sous réserve d'un accord de la SNCF, et d'en permettre les réalisations en 2024.

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.



1- Le programme

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.

Un avenant au traité de concession de l'opération d'aménagement, prolongeant sa durée au 31 décembre 2025, a été signé en 2021.

2- Les principales actions menées en 2022

Les travaux du lot 6 (logements intermédiaires) ont démarré, ainsi que ceux du lot 9 (logements sociaux) et du lot 10-12 (logements sociaux familiaux, logements sociaux étudiants et médiathèque). L'ensemble de ces lots est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'Elogie-Siemp.

La vente à Pichet Promotion du lot 11, destiné à un programme de bureaux/activités (Inventons la Métropole du Grand Paris) a été signée en fin d'année 2022.

Les travaux de la résidence hôtelière (lot 3), dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Pichet Promotion, se poursuivent. Le retard de la livraison de ce programme est dû à la crise sanitaire qui a impliqué un arrêt de chantier et à la défaillance de l'entreprise de plomberie qui s'est conclue par une résiliation de marché, la reprise des études, avec un diagnostic d'état des lieux préalables, et la reprise des travaux déjà réalisés par cette entreprise. L'ouverture du bâtiment est prévue début 2024.

3- Les perspectives pour l'année 2023

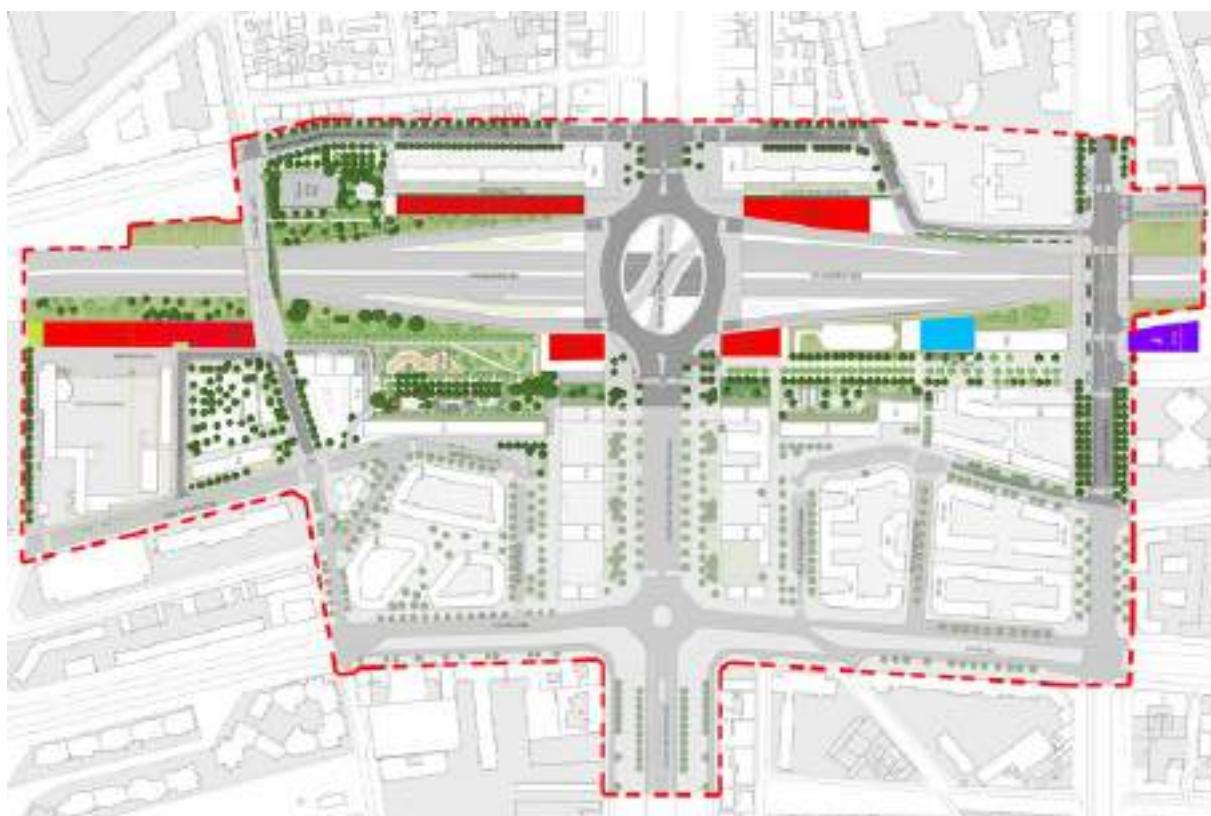
Les travaux du bâtiment de bureaux/activités (lot 11) démarreront en mars 2023.

La livraison des logements intermédiaires (lot 6) est prévue en fin d'année 2023.

Les aménagements des espaces publics se poursuivront au fur et à mesure de l'avancement des chantiers des bâtiments.

Le contrat du maître d'œuvre des espaces publics venant à terme en 2023, un nouveau maître d'œuvre sera désigné.

D. ZAC DE LA PORTE DE VINCENNES PARIS 12EME ET 20EME ARRONDISSEMENTS



1 - 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 Renouvellement 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 m² sdp d'activités tertiaires et bureaux ;
- 6.900 m² de commerces, artisanat et services (dont un équipement associatif pour la petite enfance) ;
- 2.700 m² de logements sociaux pour étudiants et jeunes travailleurs ;
- un gymnase d'environ 2.500m² sdp ;
- un centre des cultures urbaines dédié à la musique et à la danse d'environ 1.100 m² ;
- 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 m² sdp environ).

Les espaces publics existants seront requalifiés (végétalisation, création de pistes cyclables afin de développer les liaisons, ...) et les espaces verts réaménagés.

2 – Les principales actions menées en 2022 :

Traité de concession :

Un avenant de prolongation de la convention d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2023 a été signé.

Etudes et travaux

Etudes urbaines

L'agence d'architecture Ithaque a été désignée fin 2021 pour proposer des scénarios d'aménagement alternatifs du secteur Cristino Garcia. Sa mission a été réorientée à la suite de la demande de la Ville de Paris d'étudier l'implantation d'une piscine dans ce secteur. Le travail mené en concertation avec la DCPA et la DJS a abouti à la production de plusieurs scénarios d'implantation.

Maîtrise d'œuvre des espaces publics

L'agence d'architecture Ithaque a été retenue pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics phase 2 concernant le boulevard Carnot, l'avenue Courteline, le rond-point de la porte de Vincennes, la rue Delaporte et la rue Maryse Hilsz.

Les études de la phase esquisse ont été rendues fin 2022.

Programmes de construction

Lot F

Les travaux de ce bâtiment (agences d'architecture KRAFT et Mootz Pelé), construit par la RIVP et destiné à l'*Ecole bleue* (école supérieure d'Architecture intérieure et de Design), ont débuté fin 2021 et se sont poursuivis en 2022. L'achèvement de ce bâtiment est attendu fin 2023. Les travaux de réaménagement de la rue Lecache, sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, qui doivent accompagner la livraison de ce bâtiment, débiteront au printemps 2023.

Lot E

A la suite du retrait du CNAM, le concours lancé par la RIVP a été interrompu.

Equipement sportif

L'équipement sportif, qui sera réalisé au Nord du bâtiment RATP, comprendra une salle de boxe, une salle polyvalente, un DOJO ainsi qu'un mur d'escalade.

Le concours de maîtrise d'œuvre a été lancé fin mars 2022. Cinq candidatures ont été retenues lors du jury tenu le 20 juin 2022. Les projets des candidats ont été reçus le 3 novembre 2022 et le jury du 12 décembre a désigné lauréat le groupement constitué de Ateliers O-S Architectes (mandataire), Bollinger et Grohman, Inex, Itac, Ecallard Economiste et Faar paysage.

La livraison de cet équipement est prévue fin 2025.

3 - Perspectives pour l'année 2023 :

Les perspectives pour l'année 2023 sont les suivantes :

L'année 2023 verra la poursuite des études de l'équipement sportif avec un objectif de dépôt de Permis de Construire fin juin et la consultation des entreprises au 4^e trimestre 2023, pour un début de travaux en avril 2024.

Préalablement, aura eu lieu la démolition du bâtiment du 17 boulevard Carnot (situé sur l'emprise du futur équipement sportif), après libération de ce dernier par la Direction de la Voirie et des Déplacements fin mai 2023.

En parallèle, la Ville de Paris aura engagé une modification du PLU, nécessaire à la construction de l'équipement sportif le long du boulevard Carnot (constructibilité de la parcelle et suppression de la passerelle au-dessus du boulevard périphérique). L'enquête publique préalable à cette modification aura lieu au printemps 2023.

Par ailleurs, les études d'aménagement du boulevard Carnot et du rond-point de la porte de Vincennes, sur lequel est prévu la création d'une piste cyclable en remplacement d'une voie de circulation, seront poursuivies.

Au regard du calendrier opérationnel, la signature d'un avenant de prolongation de la convention d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2026 est nécessaire et devra être soumis au vote du Conseil de Paris en 2023.

E. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION DE LA PORTE DE MONTREUIL PARIS 20EME ARRONDISSEMENT



1- Historique de l'opération :

« Les Portes du 20^{ème} » 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^{ème} » 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 Bagnolet (Python-Duvernois) et la Porte de Montreuil est inscrit dans le Quartier Politique de la Ville « Les Portes du 20^{ème} » et est classé en Zone de Sécurité Prioritaire depuis 2013.

Le projet urbain « Les Portes du 20^{ème} » 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 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 : des équipements sportifs cloisonnés, le marché aux puces, une recyclerie récemment créée côté Paris, une station-service côté Montreuil aujourd'hui démolie, 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 Bagnolet, 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.

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 Bagnolet 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^{ème} », 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 de cette opération d'aménagement.

En parallèle, trois emprises réparties en six lots et comprenant environ 14.000m² de foncier ont été intégrées à l'appel à projets international Reinventing Cities, lancé en décembre 2017 par le Cities Climate Leadership Group (C40), réseau des métropoles mondiales impliquées dans la lutte contre le changement climatique ; l'objectif général de cette consultation étant de faire émerger un projet à la fois bas carbone et résilient face aux risques climatiques avec 10 défis, portant sur diverses composantes telles que l'efficacité énergétique, la résilience, la biodiversité et la gestion de l'eau, la mobilité, la croissance verte, la gestion des déchets et les matériaux de construction durable.

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 58.000m² 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 7.000m² de surfaces végétalisées et sur la création de plusieurs îlots de fraîcheur. Il intègre également la reconstitution du marché aux puces sur une surface d'environ 6.600m² sdg, intégrée dans l'un des lots, répondant ainsi au programme fixé par la Ville de Paris dans le cadre de l'appel à projets.

Le protocole avec l'ANRU sur le projet « Les Portes du 20^{ème} » 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 46.200m² 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 3.000m², implantation de mobilier et installations ludiques susceptibles d'animer la place ;
- Requalification de 26.800m² 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 :

- 58.000m² de surface de plancher (SdP) pour l'appel à projets « Réinventing Cities » comprenant :
 - 38.000m² environ de bureaux et co-working,
 - 10.000m² environ de programmes innovants dont un hôtel, du co-living, un incubateur d'innovation sociale,
 - 10.000m² environ de commerces/services/artisanat/réemploi, dont environ 6600m² pour la nouvelle halle du marché aux puces,
- 1.500m² 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 prévoyait 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 2022

Foncier

Les désaffectations du foncier des lots 1, 2C, 2D et 3 ont pu être constatées sur l'année 2022, permettant le transfert de propriété de ces emprises à la SEMAPA.

Espaces publics

Sur l'année 2022, ont été finalisées les études de projet des espaces publics intégrant les contraintes de calendrier imposées par le déroulement des jeux olympiques de 2024 en prévision du démarrage des travaux.

Le dossier Loi sur l'eau, déposé début 2022, a fait l'objet d'un accord tacite.

L'actualisation de l'étude d'impact a été finalisée début 2022 et soumise pour avis à l'Autorité Environnementale et aux collectivités intéressées.

Une campagne d'abattage d'arbres (77 sujets) a été menée en mars 2022, concernant uniquement des abattages nécessaires pour l'aménagement définitif, afin de permettre de lancer opérationnellement les premiers travaux d'une plateforme pouvant accueillir provisoirement le marché aux puces pendant les travaux de réalisation de la future place et la construction du lot 2A, dans lequel il sera réinstallé.

Le permis d'aménager, dont l'instruction devra porter l'actualisation de l'étude d'impact, a été finalisé en juin 2022. La Ville de Paris a alors souhaité que le projet puisse faire l'objet d'études complémentaires sur le volet paysager et la possibilité de diminuer le nombre d'arbres à abattre. Les analyses des évolutions programmatiques potentielles ont alors été menées et se sont poursuivies depuis. Elles devraient être finalisées mi 2023, ce qui permettra de mettre à jour le calendrier général prévisionnel de l'opération.

Puces provisoires

Courant 2022, suite aux échanges avec les puciers, la Ville a modifié le programme relatif à la plateforme devant accueillir le marché en phase provisoire avec notamment une surface largement augmentée, la réalisation d'un mur acoustique et une configuration de fermeture à la circulation des avenues Frachon et Gaumont les jours de marché.

En mai 2022, les anciennes installations de la DEVE et de la DVD, prévues démolies, ont fait l'objet d'une occupation illicite. Une procédure a été engagée dont le jugement n'est intervenu que début janvier 2023, permettant une expulsion en avril 2023.

Le permis de démolir des bâtiments sur ces emprises, délivré en mai 2022, a fait l'objet de trois recours qui sont en cours d'instruction.

Le marché de démolition a, quant à lui, été notifié en 2022 mais l'ordre de service pour le démarrage a été reporté au regard de l'occupation illicite.

Le permis précaire pour la réalisation de la plateforme des puces provisoires a été délivré le 2 décembre 2022. La consultation pour les travaux de la plateforme devant accueillir le marché provisoire a été parallèlement réalisée au second semestre 2022. La notification a été reportée dans l'attente de la confirmation de la date d'expulsion des occupations illicites.

Reinventing cities

Le processus de levée des réserves s'est poursuivi début 2022 et s'est traduit par la signature d'une promesse de vente le 26 avril 2022 avec le groupement.

Les études de permis de construire de la première tranche de réalisation ont été engagées et devraient être finalisées au second trimestre 2023.

Le groupement a également poursuivi ses études sur le volet énergétique et notamment le dispositif de géothermie en prévision de l'établissement d'un permis minier.

Le groupement a, par ailleurs, poursuivi ses études et soumis à la Ville l'avant-projet de la reconstitution du marché aux puces dans le lot 2A. Il reste nécessaire de valider définitivement ce programme.

4- Perspectives pour l'année 2023 :

Espaces publics

Une fois les arbitrages obtenus sur les évolutions programmatiques étudiées depuis l'été 2022, l'année 2023 devra être consacrée à la reprise des études de conception des espaces publics, à la mise à jour du permis d'aménager et, le cas échéant, à la préparation d'une mise à jour du dossier loi sur l'eau et du dossier d'actualisation de l'étude d'impact, pouvant conduire à un dépôt du permis d'aménager fin 2023 /début 2024.

Le calendrier général de l'opération devra être recalé en conséquence.

Puces provisoires

Après expulsion des occupants illicites prévisionnellement en avril 2023, le reste de l'année sera consacrée aux travaux de démolition des anciennes installations DEVE et DVD ainsi qu'aux travaux de réalisation de la plateforme pour l'accueil des puces provisoires, qui devraient s'achever en janvier 2024 afin de permettre le transfert des puciers sur ce nouvel emplacement.

Reinventing cities

Les études de permis de construire de la première tranche de réalisation devraient être finalisées au second trimestre 2023.

A cette même échéance, le volet énergétique devrait être stabilisé et permettre de statuer sur la nécessité de déposer un permis minier en fonction du dispositif de géothermie retenu.

Le planning de réalisation des différents lots devra être recalé en lien avec l'évolution du calendrier général de l'opération et devra faire l'objet d'un avenant à la promesse de vente.

F. ZAC PYTHON DUVERNOIS PARIS 20EME ARRONDISSEMENT



1 - Historique de l'opération :

« Les Portes du 20^{ème} » 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^{ème} » 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^{ème} » 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^{ème} » 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 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 désigné la SEMAPA en qualité d'aménageur. Une concession par anticipation 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, 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 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^{ème} » a été signé le 19 mars 2020.

2 - Programme de l'opération :

Le programme de l'opération, développant 103.200m² SDP environ, est réparti de la manière suivante :

- Environ 25.200m² de logements créés, répartis de la façon suivante :
 - Logements sociaux 9.600m² ;
 - Logements pour Action Logement 4.500m² ;
 - Logements avec l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) 11.100m².
- Environ 59.500m² à usage de bureaux ;
- Environ 7.000m² d'activités, sport privé, locaux associatifs et/ou de commerces ;
- Des équipements publics se répartissant en :
 - Environ 400m² pour un centre de santé ;
 - Environ 10 000m² d'équipement public multisports ;
 - Un équipement petite enfance multi-accueil de 48 places d'environ 600m² ;
 - La mise aux normes et l'extension (d'environ 500m² 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 3.300m² ;
- L'aménagement d'espaces publics de voirie pour environ 29.800m² ;
- L'aménagement de la bretelle du boulevard périphérique intérieur ;
- L'aménagement d'un parc sportif paysager pour environ 29.000m².

3 – Activité de l'année 2022 :

Etudes et procédures

Le dossier Loi sur l'eau a été validé en septembre 2022 par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France (DRIEAT).

Une étude de faisabilité concernant la stratégie énergétique du projet urbain a par ailleurs été menée et notamment la création d'une boucle d'eau tempérée sur géothermie peu profonde. À l'issue de cette étude et des différents scénarios présentés, le choix de la Ville s'est porté sur le développement d'un réseau de chaleur avec CPCU. La SEMAPA a donc relancé fin 2022 les échanges avec CPCU pour le développement d'un tel réseau.

Les premières procédures de modification du foncier ont été lancées avec la Ville et la RIVP (bail emphytéotique), mettant en évidence les différentes opérations à mener (déclassement, sortie de bail, divisions en volumes, servitudes, projets de délibération...).

Les études environnementales se sont par ailleurs poursuivies en précisant le bilan d'abattage / replantation des arbres, tenant compte des valeurs écologiques des sujets.

Espaces publics :

En matière d'espaces publics de voirie, le dossier PRO a été validé fin 2022, nécessitant encore quelques ajustements avant le lancement de la consultation travaux (hors aménagements de surface) début 2023.

En parallèle, la Ville de Paris (DEVE) a lancé sa consultation pour les travaux du parc. Les entreprises ont été désignées fin 2022.

Le travail avec les différents concessionnaires a par ailleurs permis d'affiner le programme des investissements pour le déploiement des réseaux en phase provisoire et en phase définitive. Un travail a été engagé avec ENEDIS en vue de la signature d'une convention partenariale.

Lots à bâtir :

La RIVP, maître d'ouvrage des lots 11, 6b et 4, a organisé durant l'année 2022 les consultations de maîtrise d'œuvre correspondantes. Les différents jurys de désignation pour réaliser ces logements sociaux et logements BRS avec l'Organisme Foncier Solidaire de la Ville de Paris se sont tenus respectivement en septembre 2022, décembre 2022 et tout début janvier 2023. Les études d'avant-projet ont débuté pour les lots 11 et 6b.

Le concours pour l'équipement multisports (lot 12), sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, a été lancé en mars 2022. Cinq équipes de maîtrise d'œuvre ont été retenues pour proposer un projet. La stabilisation du programme sportif est intervenue fin 2022, ce qui permettra de lancer la phase offre du concours début 2023.

Le premier permis de construire a été obtenu en août 2022 pour le lot 8/9, qui prévoit la réalisation de logements sociaux pour la RIVP et locatifs pour Action Logement.

A l'issue de la 3^e édition de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris, le groupement mené par LINKCITY a par ailleurs été désigné lauréat de la consultation du lot 6a7 pour la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant un hôtel hospitalier, un hôtel d'entreprises, des espaces de coworking, des espaces de formation, un incubateur et un tiers lieu associatif.

Relogements et démolition :

Le processus de relogements a été poursuivi par la RIVP, notamment en vue de libérer la barre A pour fin 2023.

Les études pour la démolition et la revalorisation des matériaux de la barre I ont été également menées par la RIVP. La démolition est projetée à l'été 2023.

La démolition du stade de la Porte de Bagnolet a, pour sa part, débuté fin août 2022 pour un achèvement en janvier 2023.

Urbanisme transitoire :

Les premières actions d'urbanisme transitoire se sont déroulées en 2022 avec notamment l'organisation d'un festival sous forme d'olympiades sportives lors de l'inauguration ou encore d'ateliers de création de fresques pour habiller la clôture du site.

4 – Les perspectives pour l'année 2023

Durant l'année 2023, les étapes suivantes sont attendues :

- Le choix du maître d'œuvre pour l'équipement public multisports devrait intervenir à l'été 2023 à l'issue du jury de sélection du lauréat ;
- L'étude de diagnostic et de faisabilité pour la mise en accessibilité du centre Paris Anim' à l'issue de laquelle pourra être lancée une consultation par la SEMAPA pour désigner un maître d'œuvre pour réaliser l'extension du centre (lot 13) ;
- La consultation 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) pour un démarrage à l'été 2023 ;
- La consultation pour réaliser les travaux des aménagements de surface des rues Lumière, Ganne et Veber ;
- Les études et consultations pour réaliser une plateforme logistique de réemploi ;
- La consultation des concepteurs pour le lot 10 (logements OFS) situé sur le boulevard Davout ;
- Le démarrage par la DEVE des travaux du parc public (phase 1) au printemps 2023 ;
- La démolition de la barre I ;
- Le lancement d'une étude de faisabilité pour la réalisation du belvédère venant élargir l'espace public de l'avenue Cartellier et modifier l'accès au boulevard périphérique intérieur.
- L'étude pour le développement d'un réseau de chaleur CPCU à l'échelle de la ZAC et des opérations limitrophes.

Un avenant au protocole NPNRU doit par ailleurs être signé pour préciser les modalités des contreparties foncières (stationnement, surfaces commerciales) avec « Action Logement ».

La RIVP devrait pour sa part déposer les permis de construire pour les lots 4, 6b et 11 en 2023 et démarrer les travaux du lot 8/9. Le permis de construire du lot 6a7 devrait être également déposé.

Enfin, le lot 5, qui se situe en bordure du boulevard périphérique au nord de l'ensemble 6a7 attribué en 2022, programmé en activités économiques, fera l'objet d'une consultation fin 2023/début 2024.

**« 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.

La Ville de Paris était propriétaire de la parcelle située 82 à 90, Bd Vincent Auriol, 94 à 96 rue Jeanne d'Arc et 1 à 11, rue Jenner dans le quartier de la Pitié-Salpêtrière. Cette emprise, d'une surface de 4 366 m², a été constituée dans la première moitié du XXème siècle dans le cadre de la rénovation du village de la Cité Doré. Une école provisoire y a été édifiée dans les années 50 et étendue dans les années 70 côté rue Jenner.

Des études ont été conduites par la Ville pour définir une nouvelle programmation urbaine permettant une meilleure intégration du site dans son environnement, la création de logements et l'amélioration du fonctionnement de l'équipement scolaire.

Cette opération se caractérise par une échelle modeste, de la taille d'un îlot urbain, et s'est achevée en 2021.

Le plan de masse de l'opération réalisée :



Les principales ambitions du projet ont été les suivantes :

- Répondre aux besoins scolaires avec la création d'une nouvelle école confortable, plus grande, moderne et facile d'accès pour les enfants du quartier ;
- Créer des logements à destination principalement des familles de classe moyenne, afin de réintroduire une plus grande mixité sociale dans le quartier ;
- Développer une animation commerciale le long du boulevard Vincent Auriol ;
- Créer un paysage intérieur du futur ensemble de logements favorisant la biodiversité ;
- Mettre en place de nouvelles continuités urbaines et écologiques entre le square Mesureur, le futur cœur d'îlot paysager et le boulevard Vincent Auriol.

La programmation réalisée :

Programme réalisé	Surfaces Plancher
Logements locatifs intermédiaires	6 520 m ²
Logements sociaux	3 478 m ²
Commerces	657 m ²
Reconstitution de l'école maternelle de 6 classes	1 753 m ²
TOTAL	12 408 m²

L'école, sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA et construite en structure bois et pierre, avec une isolation en paille pour les murs et verre recyclé pour la toiture, a été le premier équipement public à être labellisé Bâtiment Bas Carbone (BBCA), qui plus est niveau excellent.

L'opération « 90, boulevard Vincent Auriol » a ensuite reçu la distinction « Territoire bas carbone » délivrée par l'association BBCA en 2021.

Elle a été soldée dans les comptes de la SEMAPA fin 2022, après approbation du bilan de liquidation par le Conseil de Paris des 13,14,15 et 16 décembre 2022 et quitus donné à la SEMAPA.

III. LES AUTRES ACTIVITES ET ACTIONS DE LA SEMAPA

A. LES COMMERCE ET SERVICE DANS L'OPERATION PARIS RIVE GAUCHE

La SEMAPA est propriétaire de différents commerces à rez-de-chaussée dans l'opération Paris Rive Gauche. N'ayant pas vocation à préserver ces locaux, elle les cède à ses locataires occupants pour pérenniser leur implantation.

Les principales cessions commerciales en 2022 sont les suivantes :

Quartier Masséna :

- Lot M9D1D2 : Local de Concept Store pour enfants « LITTLE JEANNE » à savoir vêtements, accessoires, objets mobiliers, portraits photos et ateliers créatifs – SCI LITTLE FAMILY - situé 11 rue Jeanne Chauvin à Paris 13^{ème}.
- Lot M1C2 : Show-room professionnel de l'enseigne « GUITAR'S REBELLION » - SCI HYPTONIC SOUNDS - situé 5 bis rue Goscinny à Paris 13^{ème}.
- Lot M6B2 : Salon de thé - bar à chocolats - chocolaterie - pâtisserie-crêperie-saladerie-glaces, le tout sous l'enseigne « CHOCBAR » - SCI KM IMMO - situé 14 place Farhat Hached à Paris 13^{ème}.
- Lot M1B1 : Restauration sous l'enseigne « GYMMM'S », concept basé sur une proposition d'alimentation adaptée et personnalisée aux différents régimes suivis, notamment par les sportifs - Sarl GVL CAPITAL - situé 1 rue Primo Lévi à Paris 13^{ème}.

Quartier Tolbiac :

- T7B2 : Magasin de vente de vêtements et prêt à porter en RDC de la marque Agnès B et activités de production artistique en R+1, non accessible au public - SCI LES ANGES – situé 135 avenue de France à Paris 13^{ème}.

Par ailleurs, la SEMAPA a donné différents agréments pour l'implantation de commerces, dont elle n'est pas propriétaire :

Quartier Austerlitz :

- Lot A9A1 : implantation d'une activité de restauration traditionnelle et de bar à salades, sous l'enseigne « LAS CAZAS » (groupe K'AUBRAC) située 53-61 avenue Pierre Mendès France d'une surface de 227m².

Quartier Tolbiac :

- Lot T6C : installation de la société Van Moof pour une activité de vente de vélos, d'accessoires et marchandises connexes, de réparation, et de service après-vente au 151-155 avenue de France d'une surface de 198m².
- Lot T6C : installation d'une activité de restauration japonaise de fruits de mer, sous l'enseigne WEITO, située 151 avenue de France d'une surface de 312m².
- Lot T7A2 : installation d'une épicerie comprenant des produits en circuit-court sous l'enseigne « L'EPICERIE TEMPERO », située 24 Promenade Plantée à Paris 13^{ème} d'une surface de 151m².

B. 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 mais également adaptée à chaque opération d'aménagement selon leurs enjeux propres. Ce Système de Management Environnemental est piloté par une équipe SME et est porté par l'ensemble des collaborateurs de la société. Suite au renouvellement d'une partie de l'équipe, une nouvelle organisation va être mise en place en 2023.

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 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 projets urbains et des processus de pilotage de ces derniers.

Ainsi, la SEMAPA applique au mieux la politique 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 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.

La certification de son Système de Management environnemental est renouvelée tous les 3 ans et un audit de suivi a lieu tous les ans. Le dernier a eu lieu les 17 et 18 octobre 2022. 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, preuve de la maturité du système et de l'implication de l'ensemble des collaborateurs et partenaires dans la conduite de cet engagement et donnant confiance dans l'atteinte d'un niveau élevé de performances environnementales reconnu dans l'ensemble des opérations portées.

Plusieurs points forts ont été mis en évidence parmi lesquels :

- Maîtrise des enjeux juridiques environnementaux lors de l'acquisition et de la cession du foncier,
- Capacité d'adaptation aux besoins et attentes des parties intéressées,
- Pertinence du dispositif de traitement des plaintes de riverains,
- Réactivité, capacité d'adaptation et force de proposition des équipes suite aux évolutions opérationnelles.

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 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 projets aux parties intéressées (notamment la Ville de Paris). Cette matrice permet également de suivre la conformité 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 et/ou échanges réguliers 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 les opérations confiées à la SEMAPA. Une convention de partenariat avec EKOPOLIS va être signée en 2023, les opérations d'activités économiques et les équipements publics s'inscriront donc désormais dans une démarche Bâtiments Durables Franciliens.

Les opérations font périodiquement l'objet de reporting environnemental. 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.

Depuis 2020, la SEMAPA effectue par ailleurs 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 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 nombreux pactes et chartes confirmant son fort engagement en matière d'exemplarité environnementale. En 2022, la SEMAPA a notamment réaffirmé son engagement dans la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité en signant le « Pacte Paris Action Climat Biodiversité ».

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.

A l'occasion de la semaine du développement durable 2022, la SEMAPA a proposé aux salariés de participer à une journée solidaire au sein de la Banque Solidaire d'Economie (BSE). Portée par Emmaüs Défi, la BSE est un programme de lutte contre le mal-logement qui aide les personnes en situation de précarité accédant à un premier logement, en leur proposant des équipements neufs à bas prix pour qu'ils puissent s'installer dignement et rapidement. Pour stocker tous ces équipements, la BSE fait appel à *l'Equipage* (créée par Emmaüs Défi), une entreprise d'insertion spécialisée en logistique urbaine, ainsi qu'à des bénévoles venant de tout horizon.

C'est dans ce cadre que certains salariés se sont portés bénévoles en octobre 2022 et ont donné de leur temps pour réceptionner, trier, référencer, et monter des meubles dans l'entrepôt de l'Equipage.

II – Lutte contre les effets du changement climatique, préservation de la biodiversité 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 du label BBCA notamment – quand le programme le permet), 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 ou géosourcés, 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 2022 en faveur de la construction bas-carbone et du recours aux matériaux biosourcés ou géosourcés et renouvelables et notamment :

- En poursuivant l'accompagnement, d'une part des lots inscrits à l'expérimentation « Immeubles à vivre bois » B1-B4 (obtention PCM en octobre 2022) et B1-A3 (travaux en cours) en lien avec les associations Adivois et Fibois et d'autre part, plus largement, des nombreux autres projets en structure bois en cours (lots B1-B2, M9A, M9B1B2, T5B, T6B pour Paris Rive-Gauche et lot 6 pour Paul Bourget).
- En tant que Maître d'ouvrage dans le projet d'aménagement intérieur des alvéoles Watt (vides infrastructurels sous la rue Alice Domon & Léonie Duquet) à destination des Arts circassiens, pour le compte de la Ville de Paris. La SEMAPA a souhaité inscrire le projet dans une démarche d'économie circulaire poussée. Le chantier, retardé par un incident majeur (incendie) et relancé en 2021 après les expertises nécessaires, a été réceptionné fin 2022. Cette opération permettra de pouvoir effectuer in-fine un retour d'expérience afin d'évaluer les avantages / inconvénients / difficultés de l'intégration d'une telle démarche. Les portes et bar du théâtre de la Ville, des escaliers métalliques ainsi que des sanitaires d'un bâtiment de l'opération Bédier Oudiné voué à la démolition ont ainsi su trouver une seconde vie.
- Dans la ZAC de la Porte de Vincennes en retenant, à l'issue d'un jury, un projet d'équipement sportif intégrant une structure bois et des isolants en fibre de bois et laine de bois.
- En retenant, pour les lots B1A5 de l'opération Paris Rive Gauche et 8/9, 11 et 6A7 de l'opération Python Duvernois, des lots mixtes pierres massives/structure bois.

Dans ce contexte, la SEMAPA, dans ce contexte, s'est vu décerner le Trophée BBCA 2022 « Territoires Bas Carbone », pour les projets urbains Paul Bourget (13^e arrondissement) et Python-Duvernois (20^e arrondissement), récompensant ainsi son engagement dans son ambition environnementale et notamment dans le développement de bâtiments bas carbone, après l'obtention en 2021 de cette distinction pour l'opération Vincent Auriol.

Poursuivant le travail initié sur la ZAC Bercy-Charenton, une mission stratégique de gestion des déchets et d'économie circulaire a été menée sur la ZAC Python-Duvernois, 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 à un groupement composé de Cycle Up/Hesus/CSTB/Sisco/DvtUp/Merci Raymond. Des diagnostics poussés de l'ensemble des ressources issues des futurs ouvrages à démolir de la ZAC ont été réalisés en groupement de commande avec la RIVP, ainsi qu'un diagnostic des besoins des futures constructions et un diagnostic élargi à l'échelle territoriale afin de proposer une stratégie de fléchage des ressources, qui a été consolidée en 2022.

La mise en place d'une plateforme d'économie circulaire sur le site même de Python-Duvernois a été étudiée mais non retenue afin de tenir le planning de l'opération. L'étude de son implantation hors site, et de son ouverture à d'autres opérations de la SEMAPA voire à des partenaires extérieurs, a été engagée fin 2022 et se poursuivra en 2023.

En parallèle, la réflexion sur la réalisation de bilans « carbone » des opérations a été poursuivie avec la ville de Paris et l'ensemble des aménageurs, 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.

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 pour 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 énergétique des bâtiments et impose le recours aux énergies renouvelables par le biais de dispositifs mis en œuvre directement sur les bâtiments, et par le raccordement aux réseaux de froid et de chaud.

Dans le cadre du Pacte Paris-Action-Climat-Biodiversité dont la SEMAPA est signataire, la SEMAPA impose désormais à tous les constructeurs intervenant sur ses opérations des niveaux de performances élevées, avec notamment pour les programmes de logements des valeurs de Bbiomax et de Cep nr inférieures de 20% aux seuils de la RE2020.

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. Une étude de mesure et de simulation de l'effet d'îlot de chaleur urbain (ENERGIO / Atelier Plantago / Drones experts service) sur le projet Python Duvernois, finalisée en 2022, a montré que le projet, et notamment la création du parc, permettait une réduction notable de l'effet d'ICU.
- 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, et la mise en œuvre de dispositifs favorables à la préservation de la faune.
- 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 et la SEMAPA s'inscrit pleinement dans le Plan biodiversité et arbres de la ville de Paris. 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 une végétalisation qualitative 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 toitures végétalisées s'élève à environ 21.000 m² sur l'ensemble des constructions livrées au sein des opérations de la SEMAPA dont environ 1000 m² en 2022.

Des études pour l'aménagement d'un cheminement piéton sur un tronçon de la Petite Ceinture sur Bercy-Charenton, préservant la nature qui s'y est développée, ont été lancées en 2022. Réalisé sur des emprises du domaine ferroviaire, ce cheminement permettra de relier la Petite Ceinture du 12ème arrondissement avec l'urbanisme transitoire présent sur la ZAC Bercy Charenton, et le pont National au-dessus de la Seine. Par l'ouverture au public de ce corridor de biodiversité identifié au SDRIF, les usagers pourront profiter de la biodiversité existante et bénéficier de vues exceptionnelles sur le territoire parisien (notamment au niveau de la Seine).

La SEMAPA encourage également la labellisation des bâtiments vertueux en termes de prise en compte de la biodiversité, via la labellisation Biodivercity.

Enfin, 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 à la biodiversité et à l'atténuation des risques climatiques.
- Une étude d'optimisation du bilan des arbres, au regard de la contribution des arbres en adaptant le projet urbain.

- Une étude de compensation à court et à long termes des arbres abattus sur le plan écologique. Menée en 2022, elle a permis de définir des mesures compensatoires qualitatives prenant en compte les contraintes opérationnelles (calendrier, implantation, etc.).

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 de la santé des usagers et futurs habitants. Au-delà, la SEMAPA veille à intégrer dans la programmation de ses rez-de-chaussée des cabinets médicaux de secteur 1, afin que tout le monde puisse disposer d'un accès au soin, notamment dans les quartiers politique de la Ville qu'elle aménage.

La SEMAPA s'inscrit pleinement dans les orientations de la Ville de Paris notamment retranscrites dans les Plans Vélo, Biodiversité, Arbres et Paris Santé Environnement ainsi que dans les stratégies « Paris piéton » et « Handicap, inclusion et accessibilité universelle ». Elle réalise ainsi des espaces publics accessibles à toutes et tous, favorisant les mobilités douces et la diversité d'usages.

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 son assistant à maîtrise d'ouvrage 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.

Enfin, la mise en œuvre du Plan Paris Pluie conduit également à cet enjeu majeur, par la mise en place de dispositifs visant à contenir ou réduire les nuisances en cas de forte pluie, par une infiltration maximale (sols perméables, toitures végétalisées, création de réservoirs, de noues). Dans l'opération Paul Bourget notamment, aucun réseau de récupération des eaux pluviales n'a été créé.

.

C. 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 :

Chantiers en cours :

Paris Rive Gauche

- 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 a proposé 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.
- 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.
- B1B2 (logements privés) : intervention lumineuse en façade proposée par Yann Kersalé – SNAIK.
- B1A3 (logements privés) : intervention en plafond du 8ème étage de l'immeuble, espace collectif en double hauteur visible depuis l'espace public (Artiste à désigner).

Paul Bourget

- Lot 6 (logements intermédiaires) : création d'une fresque en rez de chaussée de l'immeuble. Artiste pressenti : Gilles Nicolas.

Chantiers à venir :

Paris Rive Gauche

- T10 (logement sociaux, étudiants, et intermédiaires) : intervention de Georges Rousse constituant une anamorphose, située dans le jardin et visible depuis l'espace public.
- T6B (logements privés) : Installations lumineuses programmables conçues par le collectif 1024, sous forme de barres LED, qui accompagnent les déplacements dans la faille et en cœur d'îlot en faisant varier l'intensité et le rythme selon divers paramètres.
- B1B4 (logements étudiants) : mise en valeur artistique du hall (Artiste à désigner).

- 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 :

En Février 2022 a été inaugurée une œuvre du sculpteur Urs Fischer : "l'Arc", implantée sur le parvis Alan Turing, à proximité de l'entrée principale de Station F. Cette installation est issue d'une proposition de la SDECN (société propriétaire de la halle). L'emplacement fait l'objet d'une convention d'occupation du domaine public avec la Ville de Paris.

D. 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.

Paris Rive Gauche

Dans le secteur Bruneseau Nord, l'opérateur Plateau Urbain, membre du groupement lauréat de l'APUI « Inventer Bruneseau », est chargé de mettre en œuvre des 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, des locaux situés à proximité immédiate du site.

Les animations, événements et installations sont notamment définis dans le cadre d'appels à projets thématiques lancés par Plateau Urbain. Les bénéfices provenant des événements sont 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 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.

Après la mise à disposition en 2021, 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, les locaux commerciaux du lot B1B1B3 situé en vis-à-vis ont été remis sous forme de Convention d'occupation temporaire en 2022 à Plateau Urbain, dans le but d'y accueillir des activités de l'ESS sélectionnées dans le cadre d'appels à projets. Les premières installations ont eu lieu fin 2022.

En parallèle, au niveau de la future allée Paris Ivry, le long de la rue Berlier, une esplanade et des modules préfabriqués destinés à accueillir diverses animations et événements, qui avaient fait l'objet d'un permis de construire en 2021, ont été réalisés et inaugurés en septembre 2022. L'accueil du public a débuté en décembre 2022.

Plateau Urbain prévoit également la création d'un espace événementiel implanté sous les voies du périphérique au droit de la culée Sud de l'ouvrage. Cet espace prendra la forme d'une « tente » translucide de 600m² 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, en cours d'instruction.

Enfin, Atelier 21 a déposé une demande de permis de construire en vue de créer un "musée des EnR" sous le boulevard Jean Simon. Il s'agira d'un espace d'expositions et d'événements, dédié à l'histoire des énergies.

Dans le même secteur, la SEMAPA a mis un local à la disposition de l'artiste Joko et de son association dédiée au street-art, Spot 13, qui organisera des ateliers ouverts notamment aux enfants.

Enfin, dans le quartier de la BnF, la SEMAPA a mis à disposition de la galerie Mathgoth à partir de juillet 2022 les 2 locaux commerciaux de l'immeuble T7A1, et l'a accompagnée pour la mise en place d'une exposition conçue par l'artiste Jef Aérosol, qui s'est déroulée d'octobre à novembre 2022.

Python Duvernois

Sur la base des diagnostics effectués en 2021 par le groupement Plateau Urbain / Le sens de la Ville / Unity Cube, un appel d'offres a été lancé en janvier 2022 afin de désigner l'opérateur chargé d'occuper et d'animer les friches dites "E & F", issues des démolitions des immeubles de logements de la RIVP.

Le groupement composé de La Belle Friche, Yes We Camp, Les Compagnons Bâisseurs et Humanitaria a été retenu en avril 2022 avec le projet "PLaine Air", comprenant activités sportives, culturelles et paysagères. Les associations déjà présentes sur le site sont également mobilisées pour animer la friche.

Les travaux d'aménagement du terrain se sont déroulés de juin à septembre et l'inauguration a été marquée par l'organisation d'un Festival sous forme d'olympiades sportives. Les activités se poursuivent en saison basse avec la présence de l'association la Conciergerie Solidaire sur le site 5 jours par semaine. Elle accueille et renseigne les usagers. La saison haute démarrera en avril 2023 avec un renforcement du temps de présence de La Belle Friche et des associations partenaires. Un Festival se tiendra avant l'été.

Bercy Charenton

A la suite de l'appel à projets lancé en 2021 par la Ville de Paris, SNCF immobilier et la SEMAPA, le groupement, constitué de Yes we camp, Plateau Urbain, l'association Coup de pousses (développement de programmes périscolaires) et Ancoats, a développé sur des emprises ferroviaires des aménagements préfigurant une nouvelle centralité autour du boulevard Poniatowski. Le lieu, baptisé "Bercy Beaucoup", a été ouvert en mai 2022 sur environ 9000 m². Il accueille tous publics sur la base d'une programmation qui combine culture, fête, spectacles, activités et expérimentations associatives et solidaires. Un permis de construire précaire a été déposé en août 2022 pour prolonger l'occupation en 2023.

Un centre d'hébergement d'urgence a par ailleurs été installé dans les entrepôts Géodis situés de l'autre côté du boulevard Poniatowski.

Enfin, la mobilisation d'un tronçon de la petite ceinture est en cours d'étude pour compléter l'activation du site et initier un premier parcours qui aura vocation à rejoindre les aménagements de la petite ceinture déjà ouverts du 12^{ème} arrondissement.

E. LES EXPERIMENTATIONS URBAINES

L'année 2022 a été marquée par la mise en place de nouvelles expérimentations au sein de la ZAC Paris Rive Gauche dans le cadre de la saison 2 des Quartiers d'Innovation Urbaine, pour lesquels la SEMAPA est partenaire de l'Urban Lab de Paris&Co :

- Mobily Pod

Il s'agit de la première vélostation cargo inclusive et en libre-service. Cette station permet de réserver et d'emprunter sur le créneau horaire de son choix un vélo-cargo parmi quatre modèles différents, chacun étant adapté à un public particulier. Le service met l'accent sur l'accessibilité universelle : séniors, familles avec enfants, personnes à mobilité réduite...Le service a été inauguré le 29 mars 2022 sur le parvis de la gare d'Austerlitz.

- DUCKT

DUCKT a développé un réseau de bornes de stationnement sécurisé pouvant accueillir différents modèles de trottinettes électriques (des opérateurs comme des particuliers). Outre le service de sécurisation, la borne permet de recharger les véhicules électriques grâce à un adaptateur universel, et permet également de suivre les véhicules (entrée ou sortie en station). DUCKT propose ainsi un service « trois en un ». Le service est effectif depuis le 14 octobre 2022 à différents endroits de la ZAC Paris Rive Gauche et ses alentours. L'inauguration du dispositif a eu lieu sur le parvis de la gare d'Austerlitz où se trouve une station expérimentale.

- Vertuo

Vertuo propose une nouvelle génération de mobiliers urbains végétalisés, alliant design et autonomie en eau. Ludique par son design et pouvant servir de support pédagogique aux professeurs, ce mobilier urbain proposera une approche innovante et une réponse opérationnelle entrant parfaitement en adéquation avec la démarche des cours Oasis de la Ville de Paris. L'inauguration d'un prototype a eu lieu dans la cour Oasis de l'école élémentaire Patay le 20 octobre 2022.

- Ezymob

Ezymob est une application audio destinée à guider les personnes ayant une déficience visuelle ou des troubles cognitifs dans les transports ou bâtiments publics. La SEMAPA a mis ses locaux à disposition entre mars et juin 2022. Après avoir effectué des relevés numériques, les équipes d'Ezymob ont mené une série de tests avec la participation des collaborateurs de la SEMAPA.

Urban Lab a prévu en 2023 de réaliser les retours d'expériences de l'ensemble des expérimentations de cette saison 2 des Quartiers d'Innovation Urbaine de Paris Rive Gauche.

L'année 2022 aura aussi été l'occasion de lancer une saison 3 des quartiers d'innovation urbaine pour la ZAC Paris Rive Gauche. Ce nouvel appel à candidatures, lancé le 22 juin, s'est articulé autour de 6 grandes thématiques :

- Pour une mobilité plus efficace
- Pour une gestion des déchets plus responsable
- Pour une meilleure qualité de vie, du logement au quartier
- Pour des réseaux et des énergies plus durables
- Pour une logistique urbaine repensée et apaisée
- Pour une nature en ville au bénéfice de tous

Les candidats ont eu entre le 22 juin 2022 et le 15 octobre 2022 pour transmettre leur dossier à l'Urban Lab. L'analyse a été réalisée dans un premier temps par l'Urban Lab et des auditions ont été menées lors d'un jury les 5 et 6 janvier 2023, dans lequel 20 candidats présélectionnés ont pu défendre leur dossier. 15 lauréats ont été choisis à la suite de ces deux jours de jury.

Partie II - Rapport Financier

Cette partie explicite les différentes rubriques du bilan et du compte de résultat, puis mentionne les informations complémentaires prévues par le Code de Commerce.

BILAN SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022

ACTIF	31/12/2022 K EUROS			31/12/2021 K EUROS	ECART K EUROS
	BRUT	AMORT / PROV	NET	NET	
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles	63	63	0	0	0
Immobilisations corporelles	5 498	1 596	3 902	4 288	-387
Immobilisations financières	604		604	602	2
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	6 164	1 659	4 505	4 890	-385
ACTIF CIRCULANT					
Stock sur encours	131 328		131 328	210 690	-79 362
Fournisseurs, acomptes versés	0		0	59 387	-59 387
Créances clients et comptes rattachés	259 062	504	258 558	162 682	95 876
Autres créances	33 269		33 269	8 626	24 642
Valeurs mobilières de placement et Disponibilités	206 688		206 688	296 093	-89 405
Charges constatées d'avance	83		83	66	17
Prime d'émission sur emprunt obligataire	445	250	196	231	-36
TOTAL ACTIF CIRCULANT	630 875	754	630 121	737 776	-107 656
TOTAL GENERAL	637 039	2 413	634 626	742 666	-108 040

Le bilan de la SEMAPA contient à la fois des éléments relatifs aux opérations d'aménagement concédées par la Ville de Paris à savoir la concession d'aménagement de :

- La ZAC Paris Rive Gauche (Fin de la concession le 30 juin 2028)
- La ZAC Bédier-Oudiné (Fin de la concession le 31 décembre 2030)
- La ZAC Paul Bourget (Fin de la concession le 31 décembre 2025)
- La ZAC Porte de Vincennes (Fin de la concession le 31 décembre 2023)
- La ZAC Bercy Charenton (Fin de la concession le 31 décembre 2032)
- La ZAC Python Duvernois (Fin de la concession le 31 décembre 2026)
- L'opération « porte de Montreuil » (Fin de la concession le 31 décembre 2028)
- L'opération 90 bld Vincent Auriol (reddition des comptes effectuée)

et des éléments liés au fonctionnement propre de la société (structure)

Le bilan de la SEMAPA au 31 décembre 2022 reflète l'activité des opérations d'aménagement, de la structure et la stratégie financière mise en œuvre depuis 2015 qui comporte chaque année des émissions obligataires, pour les financements à moyen et longs termes, et des NEUCP (Negotiable European Commercial Papers, ex-billets de trésorerie) pour le financement à court terme.

I. L'ACTIF

L'ACTIF IMMOBILISE :

Actif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Actif immobilisé	3 830		-	-	-	-				676	4 505	4 890

Ce poste correspond aux immobilisations :

- o incorporelles : logiciels liés à la comptabilité et à la gestion
- o corporelles : installations et agencements des bureaux, matériel informatique, mobilier de bureaux et aux commerces acquis dans la ZAC Paris Rive Gauche dans le cadre de Vente en état futur d'achèvement ;
- o financières : dépôt de garantie, fonds de roulement sur les commerces, prêt action logement (effort construction) .

Elles passent à 4 505 K€ à fin 2022 contre 4 890 K€ à fin 2021 soit une diminution de – 385 K€

Cette diminution est liée à :

- o une dotation aux amortissements de - 126 K€ dont 34 K€ sur la structure et 92 K€ sur les commerces.
- o des entrées d'immobilisations pour + 32 K€ dont 6 K€ pour la climatisation de la salle des serveurs, 9 K€ d'installation de visioconférence et 2 K€ relatif à un prêt action logement.
- o des sorties à la valeur nette :
 - o de deux commerces acquis précédemment en VEFA à hauteur de - 212 K€
 - o de travaux d'agencement des bureaux, devenus propriété du bailleur à l'échéance du renouvellement du bail de la société à hauteur de - 79 K€.

L'ACTIF CIRCULANT

▪ Stock encours : - 79 362 K€

Actif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Stock encours	61 290		0	0	0	9 089	11 933	7 044	41 971	-	131 328	210 690

Il passe à 131 328 K€ à fin 2022 contre 210 690 K€ à la clôture 2021, soit une diminution - 79 362 K€ dont :

- o Paris Rive-Gauche - 77 059 K€
- o Paul Bourget - 12 874 K€
- o Porte de Vincennes + 1 018 K€
- o Bercy Charenton + 3 126 K€
- o Python Duvernois + 3 740 K€
- o Porte de Montreuil + 2 687 K€

Le stock correspond aux charges relatives aux éléments non encore cédés. Son montant s'élève à 131.328 K€ dont Paris Rive Gauche pour 61.290 K€, Porte de Vincennes pour 9.089 K€, Bercy Charenton pour 11.933 K€, Python Duvernois pour 7.044 K€ et Porte de Montreuil pour 41.971 K€.

Conformément à l'avis du Conseil national de la comptabilité du 18 mars 1999, l'encours de stock résulte de la différence entre les dépenses comptabilisées (dépenses d'aménagement : acquisitions, études, travaux et frais divers) à la fin de l'exercice et le coût de revient des éléments cédés (cessions). Il correspond au stock cumulé en fin d'exercice, diminué de celui estimé des éléments cédés.

Le coût de revient des éléments cédés est calculé en fonction de l'avancement comptable des différentes opérations (Rapport des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participation du concédant sur le montant global des produits hors participation du concédant prévu au dernier bilan ou compte rendu financier approuvé par la Collectivité, appliqué au coût de revient global prévisionnel de l'opération prévu au dernier bilan ou compte rendu financier approuvé)

Au 31 décembre 2022, le pourcentage d'avancement comptable, (produits réalisés, hors participation du concédant, sur recette totale, hors participation du concédant), s'élève à :

Pourcentages d'avancement des opérations en 2021 et 2022	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2022	80,63%	88,20%	9,06%	35,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Au 31 Décembre 2021	75,14%	50,90%	8,06%	35,61%	0,00%	0,00%	0,00%

▪ Fournisseurs, acomptes versés : -59 387 K€

Il passe à un solde nul à fin 2022 contre 59 387 K€ à la clôture 2021, soit une diminution – 59 387 K€.

Cette diminution est liée à la signature des actes d'acquisitions avec les ferroviaires du secteur A7A8 sur Paris Rive Gauche pour lequel des acomptes / avances avaient été versés à hauteur de 59 387 K€, y compris la rémunération de ces derniers.

▪ Créances clients et comptes rattachés : + 95 876 K€

Actif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Créances clients	257 431		0	0	1 127	0	0	0	0	-	258 558	162 682

Elles s'élèvent à 258 558 K€ fin 2022 contre 162 682 K€ à fin 2021 soit une hausse de +95 876K€.

Ce poste est constitué principalement des créances issues des actes de ventes signés non encore encaissés sur les opérations (255.247 K€). Ces créances sont assorties de garanties émises par des établissements bancaires ou, par exception, de suretés réelles sur les créances notamment pour le projet T5B ayant fait l'objet d'un avenant mais qui est garanti à hauteur de 10%.

A fin 2022, elles correspondent à :

Sur Paris Rive Gauche

- o 254 000 K€ de créances (solde après acte) sur cessions de charges foncières
 - o 157 221 K€ correspondant au solde du lot A7/A8
 - o 8 225 K€ correspondant au solde des alvéoles MINEFI
 - o 30 000 K€ correspondant au solde de l'acte des Tours Duo
 - o 22 280 K€ correspondant au solde de l'acte du lot T6B
 - o 32 878 K€ correspondant au solde du lot T5B2
 - o 3 396 K€ correspondant au solde du lot T5B1

Sur Paul Bourget

- o 1 247 K€ de créances Ville de Paris sur la cession du terrain d'emprise du parc

Les autres créances, constituant ce poste à hauteur de 3.311 K€, correspondent à :

Sur Paris Rive Gauche

- o 2 586 K€ de créances Ville de Paris sur participation aux travaux d'infrastructures
- o 845 K€ de créances liées à la gestion locatives des commerces

Sur Paul Bourget

- o 120 K€ de régularisation avec Elogie Siemp

La variation sur 2022 de 95 876 K€ est liée au solde des actes A7/A8 (157 221 K€), des alvéoles MINEFI (8 225 K€), du foncier Paul Bourget (1 247 K€) compensé par le règlement des échéances à terme en 2022 sur les lots suivants : B3A (10 000 K€), T6B2 (23 450 K€), M9A (35 629 K€), opération boulevard Vincent Auriol (308 K€) et commerces (723 K€) et au solde sur la cession Ville de Paris alvéoles WATT(707 K€).

▪ **Autres créances : + 24 642 K€**

Actif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Mandats	Mandat	Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil					
Etat, TVA	31 129	0	103	44	234	108	72	500	357	-		308	32 855	8 314
Créances sur Région	-		-	-	-	-						134	134	134
Autres créances	79		-	-	-	-				-		201	280	178
													33 269	8 626

Elles s'élèvent à 33 269 K€ fin 2022 contre 8 626 K€ à fin 2021 soit une hausse de + 24 642 K€.

Ce poste correspond :

- o aux créances de TVA (remboursement de crédit de TVA à recevoir, TVA récupérable, TVA sur factures non parvenues) pour un montant de 32 855 K€ dont 308 K€ sur la société et 32 547 K€ sur les opérations d'aménagement.

- o à une créance auprès de la Région Ile de France de 134 K€ sur la réalisation du Pôles des langues.
- o à divers produits à recevoir pour 280 K€ dont 201 K€ sur la société (dont 13 K€ de prise en charge par l'assurance du sinistre Elis) et 79 K€ sur Paris Rive Gauche.

- **Valeur mobilière de placement et disponibilités :- 89 405 K€**
- **Prime d'émission : - 36 K€**

Le tableau suivant distingue la trésorerie des concessions d'aménagement et de la société (structure).

TRESORERIE En K€	concessions d'aménagement										Mandats*	Structure	31/12/2022	31/12/2021
	PRG	Rungis *	Bédier	BVA *	P.Bourget	Porte de Vincennes	B. Charenton	P.Duvernois	Pte de Montreuil	Total opérations				
a/ Trésorerie avant emprunts	-284 748	323	8 858	6 457	50 665	-8 921	-11 061	-6 748	-41 946	-287 119	16	11 018	-276 086	-342 616
b/ Avance Ville de Paris	30 490									30 490			30 490	30 490
c/ Trésorerie issue des emprunts **	383 804	0	0	0	0	8 921	11 061	6 748	41 946	452 479			452 479	608 451
d/ placements / trésorerie après emprunts (c=a+b+c)	129 546	323	8 858	6 457	50 665	0	0	0	0	195 849	16	11 018	206 883	296 325

* Les redditions des comptes sont effectuées, mais il reste encore des points en suspens pour Rungis, le reversement à la Ville pour 90 bld Vincent Auriol est en cours. Le mandat avec la région ile de France doit être soldé pour le pôle des langues.

** Dont NeuCP 0 M€ fin 2022 contre 120 M€ fin 2021.

La situation de trésorerie globale de la SEMAPA, avant financement, passe à - 276 086 K€ fin 2022 contre - 342 616 K€ fin 2021, soit une variation de trésorerie de + 66 547 K€.

La trésorerie de Paris Rive Gauche s'améliore à -284 748 K€ (contre – 325 080 K€ à fin 2021) et avec celle de Paul Bourget à 50 665 K€ (contre 15 662 K€ à fin 2021).

La prime d'émission passe à 196 K€ à fin 2022 contre 231 K€ à fin 2021, soit une diminution de – 36 K€. Cette prime amortissable est liée à une émission d'un titre de dettes négociable (EMTN) émis en décembre 2015 pour 50 000 K€, à échéance au 29 juin 2028, et pour lequel la dotation annuelle est de 36 K€.

La diminution du besoin de financement global est venue pallier la diminution des financements de -155 972 K€ due notamment à l'arrêt du financement court terme par l'intermédiaire des NeuCP, limitant ainsi la baisse de la trésorerie à - 89.441 K€ (prime d'émission comprise).

Impact des financements sur les disponibilités : - 155 972 K€

Ils passent de 608 451 K€ fin 2021 à 452 479 K€ fin 2022, soit un désengagement de – 155 972 K€ correspondant à :

- o Hausse des encours du financement par émission d'un titre de dettes négociables (EMTN) pour +10 000 K€ compensé par le remboursement d'un autre EMTN à échéance en 2022 pour - 30 000 K€,
- o Abandon du programme de NeuCP à partir d'août 2022 de par la hausse des taux d'intérêt - 120 000 K€.
- o Remboursement de trois emprunts bancaires en cours pour un montant total de 16 230 K€,
 - o 5 000 K€, souscrit en 2016 auprès du Crédit Agricole Ile de France,
 - o 3 730 K€, souscrit en 2019 auprès du Crédit Coopératif,
 - o 7 500 K€, souscrit en 2019 auprès de la Banque Postale.
- o Augmentation des intérêts courus non échus de 258 K€.

- **Charges constatées d'avance : +17 K€**

Elles concernent la société et passent à 83 K€ à fin 2022 contre 66 K€ à fin 2021, soit une hausse de 17 K€.

Elles correspondent à des charges sur la structure dont les factures reçues jusqu'au 31 décembre 2022 et se rapportant à l'exercice suivant (frais d'annonces et d'insertions, maintenance informatique, abonnement).

BILAN SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022

PASSIF	31 / 12 / 2022 K EUROS	31 / 12 / 2021 K EUROS	ECART K EUROS
<u>CAPITAUX PROPRES</u>			
Capital	472	472	0
Réserve légale	47	47	0
Report à nouveau	8 179	8 156	23
Résultat	1 371	23	1 348
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 070	8 699	1 371
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	16 424	9 223	7 201
DETTES			
Emission de titres de créances négociables	291 203	431 066	-139 863
Autres emprunts et dettes assimilées	161 276	177 385	-16 109
Clients sous promesses, acomptes perçus	5 573	13 435	-7 862
Dettes fournisseurs et cptes rattachés	18 400	29 311	-10 911
Dettes fiscales et sociales	56 331	14 792	41 539
Autres dettes	38 102	31 813	6 288
Neutralisation du résultat aux risques et profits du concédant	37 042	26 726	10 315
Produits constatés d'avance	205	215	-10
TOTAL DETTES	608 132	724 744	-116 612
TOTAL GENERAL	634 626	742 666	-108 040

II. LE PASSIF

LES CAPITAUX PROPRES :

Ils passent de 8 699 K€ à fin 2021 à 10 070 K€ à fin 2022, soit une augmentation de 1 371 K€. Ils se décomposent ainsi :

- 472 K€ de capital social
- 47 K€ de réserve légale
- 8 179 K€ de report à nouveau
- 1 371 K€ pour le résultat de l'exercice 2022

Passif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De montreuil			
Provision pour risques & charges	0		6 761	0	9 663	0	0	0	0	0	16 424	9 223
Emission de titres de créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291 203	431 066
Emprunts et dettes / ets. crédit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161 276	177 385
Clients (avances reçues)	5 573	0	0	0	0	0	0	0	0	-	5 573	13 435
Dettes fournisseurs	15 634	0	96	1	87	214	944	796	382	245	18 400	29 311
Dettes fiscales et sociales	46 861	0	0	0	7 367	0	0	0	0	2 103	56 331	14 792
Autres dettes	739	323	4	6 500	30	0	0	0	0	0	7 596	1 307
Avances reçues de Ville de Paris	30 490		-	-	-	-	-	-	-	-	30 490	30 490
Avances reçues du conseil rég. IDF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Neutralisation des RIP	-	-	2 101	0	34 878	63	0	0	0	-	37 042	26 726
Produits constatés d'avance	205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205	215
Total passif	99 501	323	8 962	6 501	52 025	276	944	796	382	12 418	634 626	742 666

LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 16 424 K€ à fin 2022 contre 9 223 K€ à fin 2021 soit une augmentation de + 7 201 K€.

K Euros	Provisions au 31 décembre 2021	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 2022
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - 90 bd Vincent Auriol (1)	55			0	55	0
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Bédier Oudiné (2)	7 697			0	936	6 761
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paul Bourget (3)	0	0	0	9 663	0	9 663
Provisions pour contentieux fiscal * Structure (4)	1 471	0	1 471	0	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	9 223	0	1 471	9 663	991	16 424

Si le coût de revient des cessions calculées en fonction de l'avancement théorique du projet est supérieur au cumul des charges constatées à la fin de l'exercice, il est passé une provision pour charges prévisionnelles au passif ainsi qu'un complément en stock à l'actif.

Ainsi, pour les opérations d'aménagement, en application de l'avis du Conseil National de la comptabilité du 18 mars 1999 (promulgué par l'arrêté interministériel du 14 décembre 1999), dont le coût de revient des éléments cédés est inférieur au cumul des charges comptabilisées :

- o ZAC Bédier-Oudiné : a été ajustée une provision à hauteur de 6 761 K€ ;
- o 90 Boulevard Vincent Auriol : a été reprise intégralement la provision faite au 31 décembre 2021 car la reddition des comptes a été effectuée en 2022 ;
- o Zac Paul Bourget : a été constituée une provision pour charges prévisionnelles à venir à hauteur de 9 663 K€ à la clôture de cet exercice.

Sur la société (structure), il a été procédé à la clôture des comptes à la reprise intégrale :

- o de la provision de 1.250 K€ constituée à fin 2020 pour tenir compte des aléas fiscaux, suite au contentieux devant le Conseil d'Etat, qui concernaient les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008. L'Ordonnance du Conseil d'Etat rendue le 6 janvier 2023 a reconnu le bien fondé des déficits fiscaux de la SEMAPA au 31 décembre 2008.
- o de la provision de 221 K€, constituée au vu du redressement en matière d'impôts locaux (CVAE) par l'administration fiscale, au titre des exercices 2012 à 2013, du fait de la notification en date du 6 avril 2022 de l'admission totale de la réclamation de la SEMAPA (décision du Conseil d'Etat).

LES DETTES

▪ Emprunts et dettes assimilées

Les emprunts et dettes assimilées passent de :

- 431 066 K€ à fin 2021 à 291 203 K€ à fin 2022, soit une diminution de - 139 863 K€ pour les émissions de titres de créances négociables.

Ce poste intègre l'émission d'un nouvel emprunt obligataire qui s'inscrit dans le cadre du programme de titres de créances engagé depuis 2015. Une seule émission a été réalisée au cours de l'exercice pour un montant de 10.000 K€, les conditions devenant moins favorables, s'ajoutant aux 309 300 K€ souscrits à fin 2021, 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 hauteur de 80% de la Ville de Paris, après délibération par le Conseil de Paris.

Un remboursement ayant été effectué en 2022, l'encours obligataire s'élève à fin 2022 à 289.300 K€ (+ intérêts courus non échus pour 1.903 K€).

La SEMAPA a par ailleurs stoppé en cours d'exercice l'émission de billets de trésorerie (Neucp) du fait des conditions de marché devenant moins favorables, contre un encours au 31 décembre 2021 à 120 M€.

- 177 385 K€ à fin 2021 à 161 276 K€ à fin 2022 soit une diminution de - 16 109 K€ pour les autres emprunts et dettes assimilées.

L'encours de 161 276 K€ au 31 décembre 2022 correspond à :

- o 40 000 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit agricole Ile de France, mobilisé en 2016 et 2018, amortissable par échéance de 5 000 K€ de 2023 à 2027 et une échéance de 15 000 K€ en 2028,
- o 30.000 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit agricole Ile de France, mobilisé en 2020, à échéance 2026,
- o 8 489 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit Coopératif, mobilisé en 2019 et 2020, amortissable trimestriellement, (amorti à hauteur de 3 730 K€ en 2022), à échéance 2025,
- o 22 500 K€, emprunt souscrit auprès de la Banque Postale, mobilisé en 2019 et 2020, amortissable par tranche de 7 500 K€ à compter de 2022 et jusqu'en 2025,
- o 60.000 K€, deux emprunts souscrits auprès de la Caisse d'épargne Ile de France, mobilisés en 2021 dont 40 000 K€ à échéance in fine en 2024 et 20 000 K€ à échéance in fine en 2025

Soit un encours global des emprunts bancaires à 160 989 K€ (+ intérêts courus non échus pour 287 K€).

L'endettement financier global s'établit à 452 479 K€ à fin 2022 contre 608 451 K€ à fin 2021.

▪ **Clients sous promesses, acomptes perçus : - 7 862K€.**

Les acomptes passent de 13 435 K€ à fin 2021 à 5 573 K€ à fin 2022, soit une diminution de -7 862K€.

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 emphytéotique, pour lesquels les actes de transfert de propriété ne se sont pas encore réalisés au 31 décembre 2022.

Ce montant à fin 2022 correspond à des acomptes versés sur des promesses signées sur l'opération Paris Rive Gauche.

La diminution de ce poste provient notamment du solde des acomptes versés sur les actes de vente 2022 correspondant au parking Charcot (-1.750 K€), au gymnase Charcot (-431 K€), à la cession du jardin de l'opération Paul Bourget (-9.366 K€) et, a contrario, à l'augmentation des acomptes versés sur le lot B1A5 (+3 685 K€).

▪ **Dettes fournisseurs : - 10 911 K€**

Elles passent de 29 311 K€ à fin 2021 à 18 400 K€ à fin 2022, soit une diminution de - 10 911 K€.

Passif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De montreuil			
Dettes fournisseurs	15 634	0	96	1	87	214	944	796	382	245	18 400	29 311

Les dettes fournisseurs sont liées à l'activité courante : elles correspondent notamment à des factures de frais divers ou demandes d'acomptes sur les marchés d'études, MOE, travaux enregistrés mais non encore réglés au 31 décembre 2022 ou à des factures non encore parvenues à la date de la clôture pour un montant de :

- o 18 155 K€ sur les opérations d'aménagement selon la décomposition par opération ci-dessus
- o 245 K€ sur la société.

▪ **Dettes fiscales et sociales : + 41 539 K€**

Elles passent de 14 792 K€ à fin 2021 à 56 331 K€ à fin 2022 soit une augmentation de + 41 539 K€.

Passif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De montreuil			
Dettes fiscales et sociales	46 861	0	0	0	7 367	0	0	0	0	2 103	56 331	14 792

Elles se composent à la fin de l'exercice de dettes sociales pour 1.776 K€ et fiscales pour 54 555 K€ dont 53.129 K€ de TVA décaissée en janvier 2023 du fait d'actes de vente signés en fin d'année 2022, notamment sur Paris Rive Gauche pour les actes du lot A7/A8.

Sur la société, elles correspondent à 1 776 K€ de dettes sociales (provisions congés payés, compte épargne temps, participation salariés, URSSAF, prévoyance), et 327 K€ de dettes fiscales (prélèvement à la source, TVA sur factures à établir, taxes à payer : d'apprentissage, de formation, Agefiph, impôts sur les sociétés...).

Sur les opérations d'aménagement, ce sont des dettes fiscales (notamment TVA, Organic) dont

- o 46 861 K€ sur Paris Rive Gauche,
- o 7 367 K€ sur Paul Bourget.

▪ **Autres dettes : + 6 288 K€**

Elles passent de 31 813 K€ à fin 2021 à 38 102 K€ à fin 2022 soit une augmentation de + 6 288 K€.

Passif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De Montreuil			
Autres dettes	739	323	4	6 500	30	0	0	0	0	0	7 596	1 307
Avances reçues de Ville de Paris	30 490	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 490	30 490
Avances reçues du conseil rég. IDF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16

Elles sont constituées :

- o principalement d'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 à hauteur de 30 490 K€,
- o une avance Région Ile de France de 16 K€ sur le pôle des langues,
- o 6 500 K€ de reversement concernant l'excédent de l'opération « 90 boulevard Vincent Auriol » suite à sa reddition en 2022, versement effectué début 2023,
- o et à des dépôts de garantie sur les opérations d'aménagement (caution, convention d'occupation temporaire....).

▪ **Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires (RIP) : + 10 316 K€**

La neutralisation des résultats intermédiaires provisoires passe de 26 726 K€ à fin 2021 à 37 042 K€ à fin 2022 soit une augmentation de + 10 316 K€.

La différence de 6 483 K€ avec les 16 799 K€ de dotations aux provisions pour neutralisation des RIP provient de l'opération 90, boulevard Vincent Auriol au 31 décembre 2021, non repris dans le tableau de calculs des RIP, la reddition des comptes ayant été effectuée en 2022 (comptes annuels page 12, rubrique 3, ligne G).

Passif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De Montreuil			
Neutralisation des RIP	-	-	2 101	0	34 878	63	0	0	0	-	37 042	26 726

Ce poste représente les résultats intermédiaires provisoires excédentaires des opérations au 31 décembre 2022. 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.

Pourcentages d'avancement des opérations en 2021 et 2022	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2022	80,63%	98,20%	9,06%	35,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Au 31 Décembre 2021	75,14%	50,90%	9,06%	35,61%	0,00%	0,00%	0,00%

Le détail du calcul de ces RIP figure aux comptes annuels (page 12, 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, les RIP excédentaires neutralisés au compte de résultat trouvent leurs contreparties au bilan (passif) sous cette rubrique.

Le RIP 2022 de Paris Rive Gauche reste équilibré à zéro, conformément au CRACL 2021 approuvé de l'opération.

Les RIP cumulés fin 2022 s'établissent à 37.042 K€ et concernent :

- Bédier 2 101 K€
- Paul Bourget 34 878 K€
- Porte de Vincennes 63 K€

- **Produits constatés d'avance : - 10 K€**

Ils passent de 215 K€ à fin 2021 à 205 K€ à fin 2022 soit une diminution de - 10K€.

Ils correspondent aux loyers perçus d'avance ne concernant pas l'activité de l'exercice (lot M3H1 de l'opération Paris Rive Gauche).

LE COMPTE DE RESULTAT SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022

COMPTE DE RESULTAT	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021	Ecart
	K EUROS	K EUROS	K EUROS
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Production vendue (biens) : Produits sur opération d'aménagement	283 068	121 496	161 572
CHIFFRES D'AFFAIRES	283 068	121 496	161 572
Reprise aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	0	0	0
Variation des charges sur concession d'aménagement	187 219	95 765	91 455
Cout de revient des éléments cédés	-266 999	-118 061	-148 938
PRODUCTION STOCKEE	-79 780	-22 296	-57 484
Transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur	9 106	9 100	6
Transfert de charges - impot sur bénéfice aux opérations	0	73	-73
Transfert de dépréciation de créances sur opérations d'aménagement	400		400
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	991	734	256
Transfert de charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	9 663	55	9 609
Reprise de provisions, transfert de charges d'exploitation et produits divers	270	36	234
REPRISES SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	20 430	9 998	10 433
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	223 719	109 198	114 521
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges sur concession d'aménagement	186 915	95 500	91 415
Dotations aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	16 799	3 755	13 044
Autres charges et charges externes	1 853	2 016	-163
Impôts, taxes et versements assimilés	210	130	80
Salaires et traitements	4 344	4 347	-3
Charges sociales	2 559	2 462	98
Dotations aux amortissements	161	191	-29
Dotations aux provisions dépréciation de créances	400	15	386
Transfert de produits sur reprise de provision pour charges	991	734	256
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	9 663	55	9 609
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	223 896	109 205	114 691
RESULTAT D'EXPLOITATION	-177	-7	-170
Produits financiers	58	32	26
Charges financières	0	0	0
RESULTAT FINANCIER	58	32	26
RESULTAT COURANT Avant impôt	-119	24	-144
Produits exceptionnels	2 184	320	1 864
Charges exceptionnelles	291	152	140
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 893	168	1 725
Participation des salariés aux résultats et intéressement	119	88	31
Impôt sur les bénéfices	284	82	202
TOTAL DES PRODUITS	225 961	109 549	116 412
TOTAL DES CHARGES	224 590	109 526	115 064
RESULTAT NET	1 371	23	1 348

III. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2022

S'agissant des règles comptables, il faut rappeler que :

- o Les écritures figurent dans des sections comptables individualisées pour chaque opération.
- o 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 :

- o ZAC Paris Rive Gauche,
- o ZAC Paul Bourget,
- o ZAC Porte de Vincennes,
- o ZAC Bédier-Oudiné,
- o ZAC Bercy Charenton,
- o ZAC Python Duvernois,
- o Opération « Porte de Montreuil »
- o Opération 90, boulevard Vincent Auriol (reprise de provision suite à la reddition des comptes)
- o et les mouvements propres à la Société (structure)

Compte de résultat 2022 en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Bld Vincent Auriol	Porte de Montreuil	Société	Total 2022	Total 2021
Chiffres d'affaires	242 302	40 731		35						283 068	121 496
Production stockée	-77 476	-12 874	1 018		3 126	3 740		2 686		-79 780	-22 296
Transfert de charges de fonctionnement (rémunération concessionnaire)									9 106	9 106	9 100
Transfert de charges impôt sur bénéfices aux opérations											73
Transfert de dépréciation de créances sur opérations d'aménagement	400									400	0
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement				936			55			991	734
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement		9 663								9 663	55
Reprise de prov et Transfert de charges									270	270	36
Total produits d'exploitation	165 226	37 521	1 018	971	3 126	3 740	55	2 686	9 376	223 719	109 198
Charges sur concession	165 252	11 058	1 018	35	3 126	3 740		2 686		186 915	95 500
Dotation neutralisation R.I.P.		16 799		-1						16 799	3 755
Autres achats & charges externes									1 853	1 853	2 016
Impôts et taxes									210	210	130
Salaires & charges sociales									6 903	6 903	6 809
Dotation aux prov pour charges prévisionnelles		9 663								9 663	55
Transfert de produits				936			55			991	734
Dot aux amortissements et provisions	492								69	562	206
Total charges d'exploitation	165 744	37 521	1 018	971	3 126	3 740	55	2 686	9 036	223 896	109 205
Produits et charges financiers / exceptionnels	518								1 433	1 951	200
Participation salariés / intéressement									-119	-119	-88
Impôt sur les bénéfices									-284	-284	-82
Résultat net	0	0	0	0	0	0	0	0	1 371	1 371	23

LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ils s'élèvent à fin 2022 à 223 719 K€ contre 109 198 K€ à fin 2021, soit une hausse de + 114 521 K€
Ils comprennent en 2022 :

- o le chiffre d'affaires pour 283 068 K€,
- o diminué de la production stockée de – 79 780 K€
- o et augmenté de la reprise de provisions et transfert de charges pour 20 430 K€.

▪ Le chiffres d'affaires : + 161 572 K€

Il s'élève à fin 2022 à 283 068 K€ contre 121 496 K€ à fin 2021, soit en augmentation de + 161 572 K€

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 le délai entre la signature des promesses et la signature des actes authentiques est de l'ordre de deux ans (études pour dépôt du PC, instruction, purge, obtention des financements pour les bailleurs sociaux...), voire supérieur en cas de recours.

Le chiffre d'affaires 2022 de 283 068 K€ se compose en :

- o 279 802 K€ de cessions foncières,
- o 717 K€ de participations de la Ville,
- o 2 441 K€ de loyers et autres produits,
- o 108 K€ de produits financiers.

Dont :

Sur Paris Rive Gauche : 242 302 K€ correspondant à :

239 144 K€ pour les cessions de charges foncières selon les actes ci-après :

Lot M6B2

- o Le 4 janvier 2022 : cessions de 5 places de stationnement avec Intermarché groupe les mousquetaires 12 K€

Lot T7B2

- o Le 1^{er} février 2022 : cession d'un local commercial de 138 m² avec la SCI les anges 650 K€

Lot M9D1D2

- o Le 13 juillet 2022 cession d'un local commercial de 56 m² avec Little Family (Little Jeanne) 180 K€

Lot M6B2

- o Le 13 décembre 2022 cession d'un local commercial de 71 m² avec la société KM Immo 387 K€

Lot A7/A8

- o Le 16 décembre 2022 avec la SNC PARIS AUSTERLITZ (Kaufman&Broad) Cession portant sur 63 077 m² sdp dont 52 146 m² de bureaux, 6 562 m² d'hébergement hôtelier, 4 369 m² d'équipements d'intérêt collectif et services publics 222 102 K€
- o Le 23 novembre avec Gares et Connexions : cessions de différents volumes d'une contenance globale de 7 268 m² 5 244 K€
- o Le 23 novembre : cession d'un foncier de 341 m² à Gares et Connexions 244 K€

Lot T7C – Parking Charcot

- o Le 30 novembre cession de 10 places de stationnement avec la mutuelle Tutelaire 350 K€

Station F – Parking Charcot

- o Le 30 aout : cession de 150 places de stationnement 1 750 K€ (avec un à valoir de 5 000 K€)

Station F – alvéoles MINEFI

- o Le 30 aout : cession de locaux commerciaux de 1 602.2 m² SU 8 225 K€

Soit 239 144 K€

717 K€ de participation Ville relatives aux travaux des alvéoles de la rue WATT.

2 441 K€ d'autres produits concernant la gestion locative.

- Sur la ZAC Paul Bourget : 40 731 K€ dont

40 658 K€ pour les cessions de charges foncières selon les actes ci-après :

Lot 11 - Banque postale leasing et factoring natio credit bail (financière Pichet)

- o Le 28 novembre : cessions de 7 570 m² de charges foncières de bureaux/activités et 354 m² sdp de commerces 26 000 K€

Lot 10-12 : Ville de Paris – Elogie Siemp

- o Le 24 juin cession à la Ville de Paris d'un volume pour un équipement culturel de 3 201 m² sdp 1 395 K€
- o Le 1^{er} juillet : cession de charges foncières pour une résidence étudiante de 1 975 m² sdp à Elogie Siemp 2 269 K€
- o Le 1^{er} juillet : signature d'un bail emphytéotique pour 5 175.9 m² sdp avec Elogie Siemp 1 424 K€

Lot 9 - Elogie Siemp

- o Le 1^{er} juillet : cession de 2 595 m² sdp de logements sociaux 726 K€

Emprise du futur jardin public – Ville de Paris

- o Le 9 décembre, cession d'une emprise foncière de 7 215 m² pour le futur jardin public 8 844 K€

73 K€ de produits financiers.

Sur la ZAC Bédier Oudiné : 35 K€ de produits financiers

▪ **La production stockée : - 57 484 K€**

Elle s'élève à fin 2022 à – 79 780 K€ contre – 22 296 K€ à fin 2021 soit en augmentation de 57 484 K€

Principaux mouvements relatifs aux opérations

Mouvements sur concessions en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier	B. Charenton	ZAC B. Duvernois	P. de Montreuil	Total
Coût de revient des éléments cédés * (A)	243 032	23 932	0	35	0	0	0	266 999
Charges / variations des charges sur concession (B)**	165 556	11 058	1 018	35	3 126	3 740	2 686	187 219
Production stockée/ variation de stock sur concession (C = B - A)	-77 476	-12 874	1 018	0	3 126	3 740	2 686	-79 780

* 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 2022

La « production stockée » (ou déstockée) résulte de la somme algébrique des postes « variation des charges » et « coût de revient des éléments cédés ». En 2022, ce poste diminue à 79 780 K€, 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 », poste qui passe de 95.765 K€ en 2021 (dont 265 K€ de commerces) à 187 219 K€ en 2022 (dont 304 K€ 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 derniers bilans ou compte rendu financier approuvé) appliqué au coût de revient global prévisionnel de l'opération prévu au dernier bilan ou compte rendu approuvé. 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 2021 et 2022	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2022	80,63%	98,20%	9,06%	35,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Au 31 Décembre 2021	75,14%	50,90%	9,06%	35,61%	0,00%	0,00%	0,00%

Les pourcentages d'avancement des opérations ont très peu évolué à l'exception des ZAC Paris Rive Gauche et surtout de la ZAC Paul Bourget, du fait des cessions intervenues dans l'année 2022.

▪ **Reprise sur provisions et transfert de charges : + 10 432 K€**

Ils s'élèvent à fin 2022 à 20 430 K€ contre 9 998 K€ à fin 2021 soit en augmentation de + 10 432 K€.

Compte de résultat 2022 en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	BVA	Porte de Montreuil	Société	Total 2022	Total 2021	Variation 22/21
Transfert de charges de fonctionnement (rémunération concessionnaire)	0	0	0	0	0	0		0	9 106	9 106	9 100	6
Transfert de charges impôt sur bénéfices aux opérations											73	-73
Transfert de dépréciation de créances sur opérations d'aménagement	400									400	0	400
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	0	0	0	936	0	0	55	0	0	991	734	257
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	0	9 663	0	0	0	0		0	0	9 663	55	9 608
Reprise de prov et Transfert de charges									270	270	36	234
Reprise sur provisions et transfert de charges	400	9 663	0	936	0	0	55	0	9 376	20 430	9 998	10 432

o **Sur les opérations d'aménagement : 11 054 K€**

Le calcul de ces provisions résulte de l'application de l'arrêté interministériel du 14 décembre 1999 (JORF n°302 du 30/12/1999). Dans les cas où le coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées à la clôture, il est alors constitué une provision pour charges prévisionnelles à venir d'un montant de :

- 400 K€ pour dépréciation de créances sur la gestion locative des commerces sur Paris Rive gauche
- 936 K€ de reprise de provision sur Bédier Oudiné, par suite de l'augmentation des coûts 2022 sans modification de l'avancement. Il est comptabilisé une reprise de provision et un transfert de produit négatif pour neutraliser le résultat.
- 9 663 K€ de provisions par suite des cessions intervenues sur l'opération Paul Bourget en 2022 et au calcul du coût de revient de ces dernières. Il est comptabilisé une dotation en 2022 et un transfert de produit pour neutraliser le résultat.

La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au titre de l'opération 90, boulevard Vincent Auriol pour 55 K€ au 31 décembre 2021 a été intégralement reprise. La reddition de cette opération ayant été effectuée au cours de l'exercice 2022, il est comptabilisé la reprise de provision et un transfert de produit négatif pour neutraliser le résultat.

Soit un montant total de reprise sur provisions et transfert de charges sur les opérations d'aménagement de 11 054 K€ à fin 2022 contre 789 K€ à fin 2021.

o **Sur la société : 9 376 K€**

La rubrique « Transferts de charges (rémunération concessionnaire) » enregistre la rémunération de l'aménageur, contrepartie des frais de gestion imputés aux concessions d'aménagement.

Pour l'année 2022, elle s'élève à 9 106 K€ contre 9 100 K€ soit + 6 K€ dont

- 4 399 K€ pour la ZAC Paris Rive Gauche,
- 436 K€ pour la ZAC Bédier-Oudiné,
- 30 K€ pour l'opération « 90 Vincent Auriol »,
- 282 K€ pour la ZAC Paul Bourget,
- 485 K€ pour la ZAC Porte de Vincennes,
- 1 913 K€ pour la ZAC Bercy Charenton,
- 1 080 K€ pour la ZAC Python Duvernois
- 481 K€ pour l'opération Porte de Montreuil.

La rémunération est calculée en fonction des temps passés et du coût de revient du personnel affecté à chaque opération d'aménagement, exception faite de celle relative à l'opération «90 boulevard Vincent Auriol » qui correspond au solde du forfait de la rémunération pour l'établissement du dossier de clôture.

Elle se situe globalement au même niveau que l'exercice précédent.

Les autres produits d'exploitation, à hauteur de 270 K€, concernent :

- 221 K€ de reprise de provision sur le litige CVAE portant sur les exercices 2012 et 2013, suite à la notification en date du 6 avril 2022 faisant droit à la réclamation de la SEMAPA.
- 13 K€ d'un produit à recevoir sur le remboursement par l'assurance de frais liés au sinistre dû à la fuite d'une fontaine à eau au sein des locaux de la SEMAPA.
- 36 K€ de transfert de charge lié à la dotation d'une prime d'émission de 447K€ amortie sur 12 ,5 ans d'un emprunt obligataire de 50 000 K€.

Soit un montant total de reprise sur provisions et transfert de charges sur la société (structure) de 9 376 K€ à fin 2022 contre 9 209 K€ à fin 2021.

LES CHARGES D'EXPLOITATION

Elles s'élèvent à fin 2022 à 223 896 K€ contre 109 205 K€ à fin 2021, soit une hausse de + 114 691 K€.

Elles comprennent en 2022 :

- les charges sur concession d'aménagement pour 186 915 K€,
- les dotations aux provisions pour neutralisation des résultats intermédiaires provisoires pour 16 799 K€,
- les autres charges pour 20 182 K€.

Les charges d'exploitation sont essentiellement liées à la réalisation des opérations d'aménagement qui se trouvent inscrites sous la rubrique « Charges sur concessions d'aménagement¹».

▪ Charges relatives aux opérations d'aménagement + 91 415 K€

Compte de résultat 2022 en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2022	Total 2021
Charges sur concession	165 252	11 058	1 018	35	3 126	3 740	2 686	0	186 915	95 500

Elles s'élèvent à 186 915 K€ à fin 2022 contre 95 500 K€ à fin 2021, soit une augmentation de 91 415 K€, notamment sur Paris Rive Gauche.

En 2022, elles représentent 186 915 K€, dont

- o 165 252 K€ provenant de la ZAC Paris Rive Gauche,
 - o 35 K€ provenant de la ZAC Bédier Oudiné du fait de la reprise de provision pour charges prévisionnelles à hauteur de 936 K€,
 - o 11 058 K€ provenant de la ZAC Paul Bourget,
 - o 1 018 K€ provenant de la ZAC Porte de Vincennes,
 - o 3 126 K€ provenant de la ZAC Bercy Charenton,
 - o 3 740 K€ provenant de la ZAC Python Duvernois
 - o 2 686 K€ provenant de l'opération Porte de Montreuil.
- ZAC Paris Rive-Gauche

Le poste « acquisitions foncières et mise en état des sols » représente 122 161 K€ en 2022 (contre 21 687 K€ en 2021). Dans ce poste où apparaissent des frais et des recettes accessoires à hauteur de – 2 005 K€, les acquisitions foncières représentent 123 930 K€ et concernent principalement les diverses acquisitions auprès des partenaires ferroviaires sur le secteur Austerlitz (129 925 K€), la résolution de l'acquisition de l'emprise KAGAN (-7 578 K€) et l'acquisition de l'emprise E20 (1 572 K€) sur le secteur Bruneseau.

¹ 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)

Les travaux d'aménagement sont principalement constitués par les travaux de couverture des voies ferrées (22.414 K€) et les travaux de voiries et réseaux divers « V.R.D » (6 613 K€) détaillés ci-dessous.

Le poste « Couverture des voies ferrées » constate principalement la continuation des travaux du Pont de la Salpêtrière (7 571 K€), de couverture de l'îlot M10 et du débouché de l'avenue de France au droit de cet îlot dans le secteur Masséna (8 470 K€), des travaux sur l'avenue de France devant MO6 (2 555 K€) et de l'opération de libérations ferroviaires du secteur Tolbiac (3 697 K€).

Les travaux de voiries et réseaux divers (V.R.D) concernent principalement et des travaux à hauteur de (900 K€), le début de la VEFA concernant le local associatif (322 K€) sur le secteur Austerlitz, des travaux sur Tolbiac concernant l'escalier T4 (346 K€) et des travaux de voiries et réseaux sur le secteur Bruneseau nord (4 798 K€).

Les charges enregistrées sur le poste Aléas correspondent principalement aux travaux de dévoiement de la ligne 10 sous maîtrise d'Ouvrage RATP (1 763 K€) dans le secteur Austerlitz.

Les dépenses d'exploitation enregistrent principalement les frais de gestion des ouvrages à la charge de la SEMAPA (entretien, éclairage, surveillance, redevance CALCIA sur Bruneseau), les frais de gestion des commerces, parkings et autres immeubles en propriété, les impôts sur les sociétés liés aux commerces fiscalisés, la contribution Organic (1.6/1000 du chiffre d'affaires) et les dépréciations des comptes clients. Elles se sont élevées à 1 576 K€ en 2022 contre 796 K€ en 2021, augmentation due à l'augmentation de l'impôt sur les sociétés à la contribution Organic (+ 357 K€) et à la dépréciation de deux créances sur des commerces (+ 400 K€).

Les charges immatérielles de PRG (10 148 K€) comprennent :

- les frais financiers supportés au titre des emprunts, qui se sont limités à 2 380 K€, contre 2 028 K€ en 2021, hausse résultant à la fois de la hausse des taux variables et surtout de l'arrêt du programme Neucp.
- la rémunération de l'aménageur pour PRG imputable à l'exercice 2022 (4 399 K€).
- les autres charges immatérielles de PRG (3 369 K€), 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.

- Autres opérations concédées :

- o Charges relatives à la ZAC Paul Bourget : les charges de l'exercice totalisent 11 058 K€ dont 9 663 K€ de dotation aux provisions pour charges prévisionnelles et de régularisation de frais d'acquisitions (-195 K€), les autres charges étant principalement des travaux de dépollution (301 K€), des travaux d'aménagement et de réseaux (1007 K€) et la rémunération de l'aménageur (282 K€).
- o Charges relatives à la ZAC Porte de Vincennes : les charges de l'exercice s'élèvent à 1 018 K€, correspondant principalement à des honoraires d'études et de MOE (184 K€), à des travaux d'aménagements (278 K€), à la rémunération de l'aménageur (485 K€) et à des frais divers (71 K€).
- o Charges relatives à la ZAC Bédier-Oudiné : les charges de l'exercice, correspondant à 35 K€, sont la résultante des charges globales de 971 K€ constituées essentiellement de frais d'études et de maîtrise d'œuvre (465 K€) et de la rémunération de l'aménageur (436 K€), annulées en quasi-totalité par la reprise de provisions sur charges prévisionnelles constituée en 2020 à hauteur de 936 K€.
- o Charges relatives à la ZAC Bercy Charenton : les charges de l'exercice, qui s'élèvent à 3 126 K€, correspondent principalement à la rémunération de l'aménageur (1 913 K€), à des frais d'études (960 K€) et de communication liée à la préparation de la reprise de la concertation (187 K€) et à des frais divers (66 K€).

- o Charges relatives à la ZAC Python Duvernois : les charges de l'exercice, qui s'élèvent à 3 740 K€, concernent principalement des travaux de dépollution et de démolition (1 051 K€), l'urbanisme transitoire (482 K€), des études et des honoraires (604 K€), des travaux d'aménagement et d'équipement (272 K€), des travaux en bordure du périphérique (168 K€), la rémunération de l'aménageur (1 080 K€) et des frais divers (83K€).
- o Charges relatives à l'opération Porte de Montreuil : les charges de l'exercice qui s'élèvent à 2.686 K€ concernent principalement des acquisitions (133 K€), des travaux d'aménagement (1 667 K€), des honoraires et études (106 K€), les frais financiers (256 K€), la rémunération de l'aménageur (481 K€) et des frais divers (43 K€).

▪ **Dotation aux provisions pour neutralisation des résultats intermédiaires provisoires : + 13 044 K€**

Compte de résultat 2022 en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2022	Total 2021
Dotation neutralisation R.I.P.	0	16 799	0	-1	0	0	0	0	16 799	3 755

Elle s'élève à 16 799 K€ à fin 2022 contre 3 755 K€ à fin de 2021, soit une augmentation +13 044 K€.

Ce poste correspond à la variation positive des résultats intermédiaires provisoires des opérations d'aménagement. Les résultats intermédiaires provisoires (RIP) de l'exercice proviennent de la différence entre les produits sur opérations d'aménagement réalisés au 31 décembre 2022 et le coût de revient des éléments cédés.

L'augmentation des résultats intermédiaires provisoires des opérations d'aménagement de 16.799 K€ en 2022 concerne principalement l'opération Paul Bourget.

Le résultat intermédiaire provisoire au 31 décembre 2022 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.

▪ **les autres charges : + 10 232 K€**

Compte de résultat 2022 en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Bld Vincent Auriol	Porte de Montreuil	Société	Total 2022	Total 2021
Autres achats & charges externes									1 853	1 853	2 016
Impôts et taxes									210	210	130
Salaires & charges sociales									6 903	6 903	6 809
Dotation aux prov pour charges prévisionnelles		9 663								9 663	55
Transfert de produits				936			55			991	734
Dot aux amortissements et provisions	492								69	562	206
Total autres charges	492	9 663	0	936	0	0	55	0	9 036	20 182	9 950

Elles s'élèvent à 20 182 K€ à fin 2022 contre 9 950 K€ à fin 2021, soit une augmentation de + 10 232 K€ dont

- o Sur les opérations d'aménagement : 11 146 K€
 - 492 K€ sur Paris Rive Gauche dont 400 K€ de provisions de créances sur les commerces et 92 K€ de dotations pour amortissement des commerces
 - 9 663 K€ sur Paul Bourget correspondant à une dotation de charges prévisionnelles à venir liée à la neutralisation du résultat intermédiaire
 - 936 K€ sur Bédier Oudiné de transfert de produits lié aux écritures d'inventaires
 - 55 K€ sur « 90, boulevard Vincent Auriol » de transfert de produits lié aux écritures d'inventaires

o Sur la société : 9 036 K€

Les autres charges d'exploitation représentent les frais de fonctionnement de la SEMAPA. Elles s'élèvent à 9 035 K€ en 2022 contre 9 048 K€ en 2021 soit – 13 K€

Les dépenses de personnel passent de 6 809 K€ en 2021 à 6 903 K€ en 2022, soit + 94 K€, l'effectif moyen passant de 71,8 à 70,1 (en équivalent temps plein hors mandataires sociaux).

Le poste « autres achats et charges externes » diminue à 1 853 K€ en 2022 contre 2 016 K€ en 2021, l'économie la plus significative étant sur le poste « Indemnités de départ en retraite » puisqu'aucun versement complémentaire n'a été nécessaire en 2022.

Les impôts et taxes s'élèvent à 210 K€ en 2022 contre 130K€ en 2021 soit + 80K€ lié à un reclassement de la taxe sur les bureaux et des impôts fonciers dans ce poste.

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.

Ainsi, le résultat d'exploitation 2022 s'élève à – 177 K€ contre – 7 K€ à fin 2021, soit une diminution de 170 K€

▪ **Le résultat financier et exceptionnel de la société**

o Le résultat financier : + 26 K€

Il s'élève à fin 2022 à 58 K€ contre 32 K€ à fin 2021, lié à la trésorerie positive de la société et à un meilleur rendement sur 2022.

o Le résultat exceptionnel : + 1 725 K€

Il s'élève à fin 2022 à 1 893 K€ contre 168 K€ à fin 2021, soit en augmentation de + 1 725 K€

Le résultat exceptionnel est la résultante :

de produits exceptionnels pour 2 184 K€ dont

- 730 K€ pour les cessions intervenues en 2022 relatives à des commerces immobilisés et 204 K€ pour le transfert de charge d'impôt sur les sociétés relatif aux opérations d'aménagement
- 1 250 K€ pour la reprise de provision sur le litige fiscal concernant l'impôt sur les sociétés relatifs à la rémunération d'aménageur de 2006 à 2008 suite à l'ordonnance du Conseil d'Etat du 6 janvier 2023 faisant droit à la réclamation de la SEMAPA.
- 204 K€ pour le transfert de charge d'impôt sur les sociétés relatif aux opérations d'aménagement

déduction des charges exceptionnelles pour 291 K€ dont

- 212 K€ de valeur résiduelle des commerces vendus
- 79 K€ de valeur résiduelle de travaux d'aménagement des locaux réalisés par la SEMAPA à la sortie des immobilisations, travaux devenus la propriété du bailleur à échéance du bail dans le cadre de son renouvellement,

▪ Le résultat de l'exercice 2022 : + 1 348 K€

Ainsi, **le résultat de l'exercice 2022 est de 1 371 K€**, après participation des salariés de 119 K€ et impôt sur les sociétés de 284 K€, contre 23 K€ en 2021, soit en augmentation de + 1 348 K€

IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Les éléments qui suivent regroupent des informations prévues par diverses dispositions du Code de commerce.

INFORMATIONS FINANCIERES

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Réf : C Com article R. 225-102.

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2018 (Euros)	2019 (Euros)	2020 (Euros)	2021 (Euros)	2022 (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	73 385 384,36	139 920 182,40	89 553 724,97	121 495 628,81	283 067 915,70
b) Bénéfices avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	155 842,81	1 248 654,37	914 438,37	176 643,65	132 382,18
c) Impôts sur les sociétés (revenant à la structure)	-	-	32 694,00	8 388,00	80 039,00
d) Participation des salariés et intéressement	91 800,00	95 700,00	84 300,00	87 800,00	119 286,00
e) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	55 719,90	1 401 576,65	-1 165 931,90	23 265,96	1 370 835,82
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	2,07	36,81	24,78	0,23	-8,73
b) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	1,8	45,24	-37,63	0,75	44,25
c) Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés au 31 décembre	73	75	74	75	75
b) Montant de la masse salariale	4 281 347,42	4 477 931,81	4 500 941,88	4 347 172,18	4 343 705,14
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc..)	2 432 707,84	2 496 165,53	2 536 499,32	2 461 705,15	2 559 331,71

DIVIDENDES

Aucun dividende n'a été distribué au cours des derniers exercices

Réf : article 243 bis du code général des impôts

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.

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

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 reflétées 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.

DELAIS 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 2022, figurent par ailleurs un solde sur l'acte avec la Ville relatif au jardin de l'opération Paul Bourget (2022 : 1,2 M€) et un solde sur participation Ville relatif à l'opération Paris Rive Gauche (2021 : 2,6 M€).

Le tableau suivant indique les montants totaux de ces retards et le pourcentage par rapport au chiffre d'affaires réalisé en 2022.

	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
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées					158
Montant total des factures concernées HT	1,13M€	0,09M€	0,00M€	3,16M€	4,38M€
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	0,40%	0,03%	0,00%	1,12%	1,54%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées					
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 446-6 ou article L 443-1 du code de commerce)					
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 2022 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
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées					236
Montant total des factures concernées HT	0,62M€	0,49M€	0,10M€	0,48M€	1,67M€
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,34%	0,27%	0,05%	0,26%	0,93%
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice					
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées					
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 446-6 ou article L 443-1 du code de commerce)					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours - Délais légaux : 30 jours				

PRETS

Montant des prêts inter-entreprises consentis dans le cadre de l'article L. 511-6 3 bis du code monétaire et financier : néant.

CHARGES FISCALEMENT NON DEDUCTIBLES

Néant. Réf : articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts

AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS SPECIFIQUES « 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.

- **Risques liés au changement climatique et stratégie bas-carbone**

Cf. partie I du présent Rapport de gestion : 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 Partie IV du présent Rapport de gestion : Rapport sur 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.

- **Informations sociales, sociétales et environnementales**

Cf. Rapport sur la Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF), en partie IV du présent Rapport de Gestion.

AUTRES PRECISIONS

Réf.: Art L 232-1, II C Com.

- a) **Evénements post clôture**

Néant : pas d'évènements post clôture

- 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)

ANNEXE : RISQUES ET CONTROLE 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.

DOMAINES D'ACTIVITES 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 de travaux ou d'ouvrages d'infrastructure), l'acquisition des terrains, la cession des charges foncières, et le financement (pour l'ensemble du cycle de l'opération).

▪ 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 »² relative à la maîtrise d'ouvrage³ publique. Cependant, les missions confiées à la société correspondent à celles dévolues au maître d'ouvrage par le titre 1^{er} de la Loi⁴, 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 dans le cadre des concessions 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.

▪ Risques financiers découlant des missions :

Le risque financier lié au résultat des opérations est assumé dans le cadre des concessions d'aménagement par la Ville de Paris, et par la garantie financière qu'elle peut accorder à hauteur de 80% du montant des emprunts nécessaires et ce, 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 l'Etat Prévisionnel des Produits et Charges révisé de l'ensemble de l'opération, le plan de trésorerie et l'ensemble des informations justifiant ces états.

NATURE ET NIVEAUX DE RISQUES :

▪ 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.

² Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique

³ « 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. »

⁴ « 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 ».

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.

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.

▪ **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 mais aussi son équilibre à coûts constants.

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.

Il est à préciser que nos concessions d'aménagement sont au risque du concédant, la collectivité.

▪ **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.

▪ **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 la concession d'aménagement).

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.

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 2019. 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 ré-interrogation de la programmation 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 dans le compte rendu financier annuel, notamment 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 et ouvrages 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'Ile-de-France, 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, la Chambre Régionale des Comptes a rendu en 2022 son rapport définitif portant sur les exercices 2012 à 2019 suite au contrôle initié à l'été 2020, notamment sur l'opération Paris Rive Gauche et concernant également la Ville de Paris.

Elle a rédigé un rapport unique et a conclu sans aucune recommandation « de régularité » (rappel à la loi) et se limite à 3 recommandations de performance :

- La première recommandation est d'affiner la comptabilité analytique de la SEMAPA afin de s'assurer notamment que les conditions d'exonération de la taxe d'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche sont bien réunies.
- La deuxième recommandation préconise que la Ville de Paris verse les sommes dues au titre de la remise des équipements publics lorsqu'elle les intègre dans son patrimoine.
- La troisième recommandation propose à la Métropole du Grand Paris de s'associer aux plus importantes des nouvelles zones d'aménagement concédées à la SEMAPA et de participer au capital de la société.

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, la Directrice Foncier, Administratif et Financier, 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 le service Foncier et des Affaires Juridiques, 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 de 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.

Le service Foncier et des Affaires Juridiques 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 Foncière, 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 à la Directrice Foncier, 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 Foncière, 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, Administrative et Financière 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-DFAF
- élaboration des budgets prévisionnels de charges : DIC-DFAF
- maîtrise foncière et cessions : DFAF

- études préalables à la réalisation des travaux, et à l'exécution des travaux : DIC
- suivi budgétaire des programmes, des budgets prévisionnels, et réclamations : DIC+DFAF
- financement : DFAF

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 notamment). 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 avec notamment la mise à jour du réalisé, les 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 la Directrice Foncier, 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 72 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 logiciels de gestion utilisés au sein de la société sont :

Le logiciel 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).

Partie III - Rapport sur le Gouvernement d'entreprise.

L'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet ainsi que le décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés ont instauré un rapport sur le gouvernement d'entreprise.

A – 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.

Pouvoirs de la Directrice Générale

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 ».

B- 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.

C- 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 « *intervenues 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 2022, ont été autorisées à ce titre par le Conseil d'Administration :

- 10 mai 2022 :
 - o ZAC Python Duvernois à Paris 20^{ème}
 - Avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Python Duvernois confiant la maîtrise d'ouvrage d'un équipement petite enfance à la SEMAPA.
 - Convention d'engagements réciproques relative à l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris – III », pour le lot 6A7 entre la Ville de Paris, la SEMAPA et la Métropole du Grand Paris.
- 22 novembre 2022 :
 - o ZAC Paris Rive Gauche à Paris 13^{ème}
Avenant n°7 au traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche autorisant la SEMAPA à déposer les permis d'aménager nécessaires à la réalisation des espaces publics dont elle a la charge.
 - o ZAC Porte de Vincennes à Paris 12^{ème} :
Avenant n°1 au traité de concession, ayant pour objet principal de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2023 et d'augmenter la rémunération de l'aménageur en conséquence.

D – LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022

L'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet ainsi que le décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 prévoient que figure dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, la liste de l'ensemble des fonctions exercées dans toutes sociétés commerciales, par chacun des mandataires sociaux.

Figure donc ci-après la liste de l'ensemble des fonctions exercées par les mandataires sociaux de la SEMAPA, au cours de l'année 2022, établi à la suite d'une circularisation envoyée à l'ensemble des Administrateurs en date du 9 février 2023.

Il est précisé que, par dérogation pour les représentants d'une collectivité territoriale administrateurs d'une SEM, ce mandat n'est pas pris en compte dans la règle de cumul des mandats (5 au maximum).

Administrateurs représentant la ville de Paris

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Monsieur Jérôme COUMET Administrateur et Président	- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SA d'HLM « La Sablière » - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la RIVP - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH (EPIC⁵) - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la CPCU (SEM) - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SPL « SOREQA »
Monsieur Alexandre FLORENTIN Administrateur	- Directeur chez CARBONE 4 Académie (SASU⁶)
Madame Dominique KIELEMOES Administratrice	- Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SEM des Pompes funèbres

⁵ EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial

⁶ SASU : société par actions simplifiée unipersonnelle

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	- MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Madame Johanne KOUASSI Administratrice	- Cadre au sein du Groupe bancaire BPCE
Monsieur Christophe NAJDOVSKI Administrateur	- Conseiller de la Métropole du Grand Paris - Membre du Conseil d'Administration d'Eau de Paris (EPIC)
Monsieur Jean-Baptiste OLIVIER Administrateur	- Membre du Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH - Membre du Conseil d'Administration de la Foncière du Logement Abordable (GIP ⁷)
Monsieur Eric PLIEZ Administrateur	- Président de Paris Habitat-OPH - Président d'Aximo - Président de l'Habitation Confortable - Président de la Fondation Paris Habitat - Membre du Conseil d'Administration de la Spl Soreqa - Membre du Conseil d'Administration des Canaux - Membre du Conseil d'Administration d'Habitat Réuni - Conseiller de la Métropole du Grand Paris - Membre du Conseil d'Administration du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris - Membre du Conseil de Surveillance du GHU Paris - Membre du Conseil fédéral et du Comité fédéral d'autocontrôle de la fédération Nationale des OPH

Administrateurs représentant la Région Ile de France

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Madame Carine MARTINI-PEMEZEC Administratrice (démissionnaire depuis le 13 décembre 2022)	- Aucun mandat, ni de fonction exercés dans une autre société commerciale déclarés

Direction générale

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Madame Sandrine MOREY Directrice Générale	- Aucun mandat, ni de fonction exercés dans une autre société commerciale

⁷ GIP : Groupement d'Intérêts Publics

E- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2022

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.

Par délibération du Conseil de Paris des 23 et 24 juillet 2020, par suite des élections municipales des 15 mars et 28 juin 2020, ont été désignés les sept représentants de la Ville de Paris au Conseil d'Administration et le délégué spécial pour assurer la représentation au sein des assemblées générales de la SEMAPA.

Administrateurs/rices représentants 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

Par délibération du Conseil de la Région Ile-de-France en date du 23 septembre 2021, suite aux dernières élections régionales des 20 et 27 juin 2021, a été désigné le seul représentant de la Région Ile-de-France au Conseil d'Administration et le délégué spécial pour assurer la représentation au sein des assemblées générales de la SEMAPA.

Administratrice représentante de la Région Ile-de-France :

Madame Carine Martini-PEMEZEC jusqu'au 13 décembre 2022.

Par délibération du Conseil d'Administration de la SEMAPA du 15 septembre 2020, Monsieur Jérôme COUMET a été reconduit dans son statut de Président du Conseil d'Administration.

F - PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRISE EN 2022

Le Conseil d'Administration s'est réuni en 2022 à trois reprises : les 15 février, 10 mai et 22 novembre 2022.

A l'occasion de chaque séance, la présence effective de la majorité des Administrateurs a pu être constatée comme le requiert le quorum pour se réunir.

Au cours de l'exercice, le Conseil d'Administration a été régulièrement informé de l'avancement des opérations d'aménagement, mais aussi a été amené à se prononcer sur des décisions stratégiques et de gestion ainsi que sur le fonctionnement de la société.

▪ Conseil du 15 Février 2022 :

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 19 octobre 2021.
- 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 2021 (acquisitions d'emprises foncières, cessions de droits à construire, promesse de ventes).
- Compte-rendu du fonctionnement de la commission d'appel d'offres en 2021.
- Adoption du plan stratégique de la SEMAPA.
- Déplacements du Président et de la Directrice Générale.
- Questions diverses – Point d'information sur le secteur Bruneseau.

▪ Conseil du 10 mai 2022 :

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 15 Février 2022.
- Arrêté des comptes de l'exercice 2021 (article L.232-21 du Code de Commerce) et informations financières prévisionnelles.
- Adoption du rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire (Article L.225-100 du Code de Commerce).
- Fixation de la date de l'assemblée générale et adoption des projets de résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2022.
- Adoption des conventions réglementées soumises au Conseil d'Administration :
 - o Avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Python Duvernois confiant la maîtrise d'ouvrage d'un équipement petite enfance à la SEMAPA.
 - o Convention d'engagements réciproques relative à l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris – III », pour le lot 6A7 entre la Ville de Paris, la SEMAPA et la Métropole du Grand Paris
- Autorisation donnée pour la signature d'une convention relative au financement de reprise et poursuite d'études ferroviaires entre la SEMAPA et la SNCF Réseau - ZAC Bercy Charenton.
- Examen des conventions réglementées déjà autorisées par le Conseil d'Administration et poursuivies ou signées en 2021 (Article L.225-40-1 du Code de Commerce).
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers (application de l'article 23 de la loi MURCEF et de l'article 17 des Statuts).
- Attribution de la part variable de la directrice générale au titre de l'année 2021 et adoption des critères d'attribution au titre de l'année 2022.
- Déplacements du Président et de la Directrice Générale.
- Questions diverses - Point d'information sur le contrôle de la Chambre Régionale de Comptes.

▪ Conseil du 22 novembre 2022 :

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 10 mai 2022.
- Changement d'un administrateur représentant la Région Ile de France.
- Rapport d'observations définitives de la chambre Régionales des comptes.
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers (application de l'article 23 de la loi MURCEF et de l'article 17 des Statuts).
- Dossier de clôture de l'opération d'aménagement « 90 bld Vincent Auriol ».
- Autorisation de signer les avenants aux traités de concession suivants :
 - o Avenant n°1 au traité de concession de la ZAC Porte de Vincennes prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2023 et augmentant la rémunération de l'aménageur.
 - o Avenant n°7 au traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche autorisant la SEMAPA à déposer les permis d'aménager nécessaires à la réalisation des espaces publics dont elle a la charge.
- Adoption du budget prévisionnel révisé de la société 2022.
- Adoption du budget prévisionnel de la société 2023.
- Documents financiers liés à la loi du 1^{er} mars 1984 et à son décret d'application du 1^{er} mars 1985.
- Focus sur les dernières réalisations ou attributions en termes de développement durable.
- Informations sur les déplacements du Président et de la Directrice générale.

G - ACTIONNARIAT DE LA SEMAPA

Le capital social de la société s'établit à un montant de 472.287 €, divisé en 30.980 actions.

- 92 % détenu par la Ville de Paris soit 28.480 actions
- 8% détenu par la Région d'Ile de France soit 2.500 actions.

H - 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.

I - 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.

INFORMATIONS SPECIFIQUES (Art. L. 22-10-9)

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 15 mars 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 2022 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 2022 ; ainsi qu'un montant de 14 500 € (montant brut annuel) au titre de la part variable de la rémunération, assise sur les résultats 2021. Aucun avantage en nature n'est à indiquer par ailleurs.

ENGAGEMENTS DE TOUTE NATURE PRIS PAR LA SOCIETE AU BENEFICE DE SES MANDATAIRES SOCIAUX

Néant.

* * * *

Partie IV - Rapport sur la Déclaration de Performance Extra-Financière

EXERCICE 2022

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 Commerce⁸.

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 ;
 - À 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.

⁸ 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.

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. 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^{ème} arrondissement de Paris : Bédier-Oudiné, Paul Bourget.

En dehors de cet arrondissement, la SEMAPA s'est vu confier l'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes (12^{ème} et 20^{ème} arrondissements), l'importante opération Bercy Charenton (12^{ème} arrondissement), ainsi que, plus récemment, les opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil situées dans le 20^{ème} arrondissement.

Elle réalise également des missions de maîtrise d'ouvrage, étroitement liées à la réalisation des opérations d'urbanisme en cours.

Opérations de la SEMAPA Au 31/12/2022 :

Paris Rive Gauche	Ville de Paris	30-juin-28	4 427,1
Bédier - Oudiné	Ville de Paris	31-déc-30	175,4
Paul Bourget	Ville de Paris	31-déc-25	86,1
Porte de Vincennes	Ville de Paris	31-déc-23	95,7
Bercy Charenton	Ville de Paris	31-déc-32	964,8
Python-Duvernois	Ville de Paris	31-déc-26	140,2
Porte de Montreuil	Ville de Paris	31-déc-28	135,3

« M€ » désigne les « millions d'euros » ; « HT » signifie « hors taxes ».

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, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. (...) »

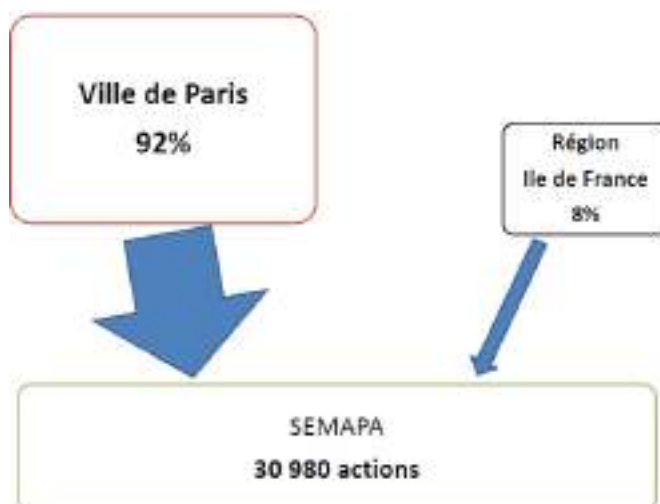
Du fait de son statut de SPLA (cf. § Informations juridiques), la SEMAPA ne peut exercer ses activités qu'au profit de ses actionnaires : la Ville de Paris (92%), et la Région Ile de France (8%). Les collectivités locales actionnaires sont en effet les donneurs d'ordres exclusifs de la SEMAPA, en application 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 du Conseil d'administration composé des représentants des actionnaires (sept administrateurs représentant la Ville de Paris, un administrateur représentant la région Ile de France), 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.

2013 : Concession d'aménagement de la ZAC Paul Bourget (13e arrondissement) créée en octobre par le Conseil de Paris, confiée à la SEMAPA.

2015 : Concession d'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes (12e-20e 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.

2020 : Signature avec la Ville de Paris des concessions d'aménagement des opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil (20e arrondissement), avenant à la ZAC Bédier-Porte d'Ivry devenant Bédier-Oudiné (13e arrondissement) délibérées par le Conseil de Paris en 2019.

1.2.1 LA CREATION DE VALEUR POUR LA COLLECTIVITE

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, sans en être lui-même détenteur en tant que tel.

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 EQUIPEMENTS 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 CREER DES OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

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 m²sdp	PRG	Bédier Oudiné	Paul Bourget	Porte de Vincennes	Bercy Charenton	Porte de Montreuil	Python Duvernois
Activités	1 150 000	13 400	33 761	31 400	281 000	51 400	66 500
Habitat	585 000	35 400	31 259	2 700	258 000	0	25 200
Équipements	720 000	6 800	975	4 050	28 500	6 600 ⁹	11 500
Total	2 455 000	55 600	65 995	38 150	567 500	58 000	103 200

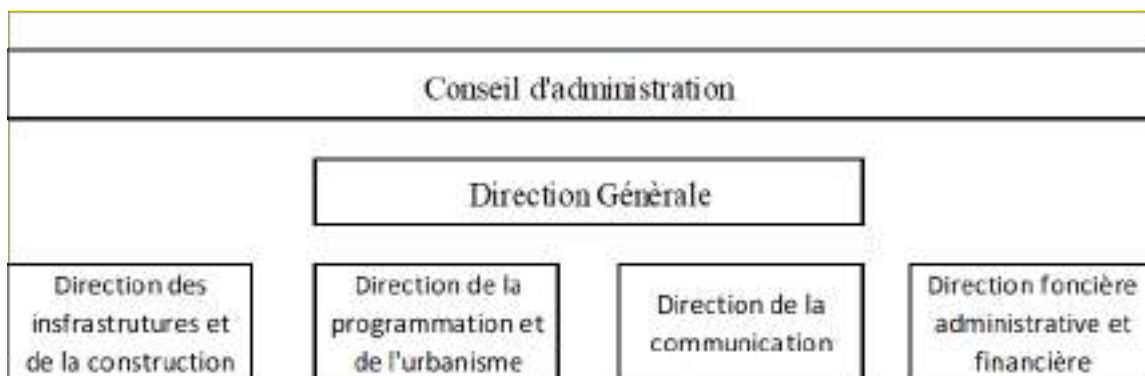
1.3 LES RESSOURCES HUMAINES ET FINANCIERES MOBILISEES

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 EQUIPES 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 :

⁹ Nouvelle halle du marché aux puces.



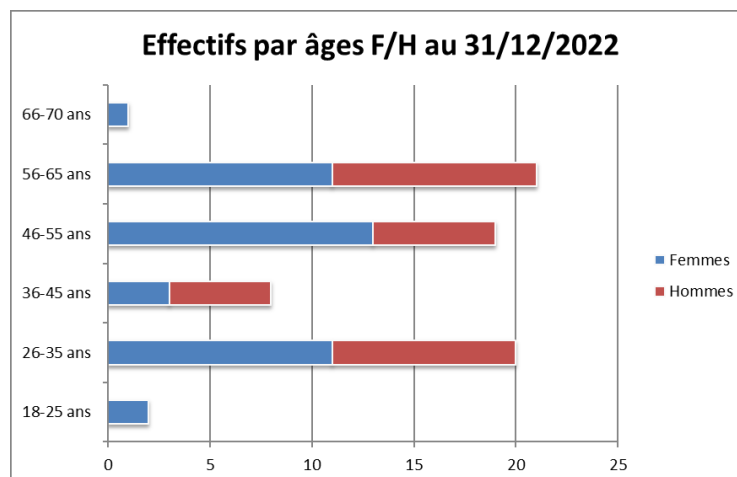
Effectifs et répartition

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 2022, l'effectif de la SEMAPA était de 71 salariés, dont 5 salariés à temps partiel. L'effectif de la SEMAPA était composé de **41 femmes et 30 hommes** (comparé à 43 femmes et 32 hommes au 31/12/2021).



En 2022, l'âge moyen au niveau de la société était de 46.92 ans et l'ancienneté moyenne de 13.62 ans, en hausse par rapport à l'année précédente (45,65 ans pour la moyenne d'âge et 13,12 ans d'ancienneté en 2021).



1.3.2 UNE STRATEGIE DE FINANCEMENT AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT

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 janvier 2023 sont :

- Pour la note de long terme : AA- assortie d'une perspective négative (seulement un cran en dessous de celle de la Ville de Paris¹⁰) ;
- 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. En raison de la montée des taux, ce programme n'est plus utilisé depuis août 2022
- 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.

Financements (en ME) : capital restant dû au 31 décembre 2022

Crédits bancaires	161,00
Obligations EMTN	209,30
Financements NSV	80,00
Avance Ville de Paris	30,50
Dette LT totale	480,80

La dette de la SEMAPA peut donner lieu à une garantie explicite à 80% de la Ville de Paris. Le montant du capital garanti au 31 décembre 2022 était de 358,70 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 règlementée (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 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.

¹⁰ 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 représentants au sein du 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 la Directrice Foncier, Administratif et 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'Île 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'Organisation Internationale du Travail, 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.

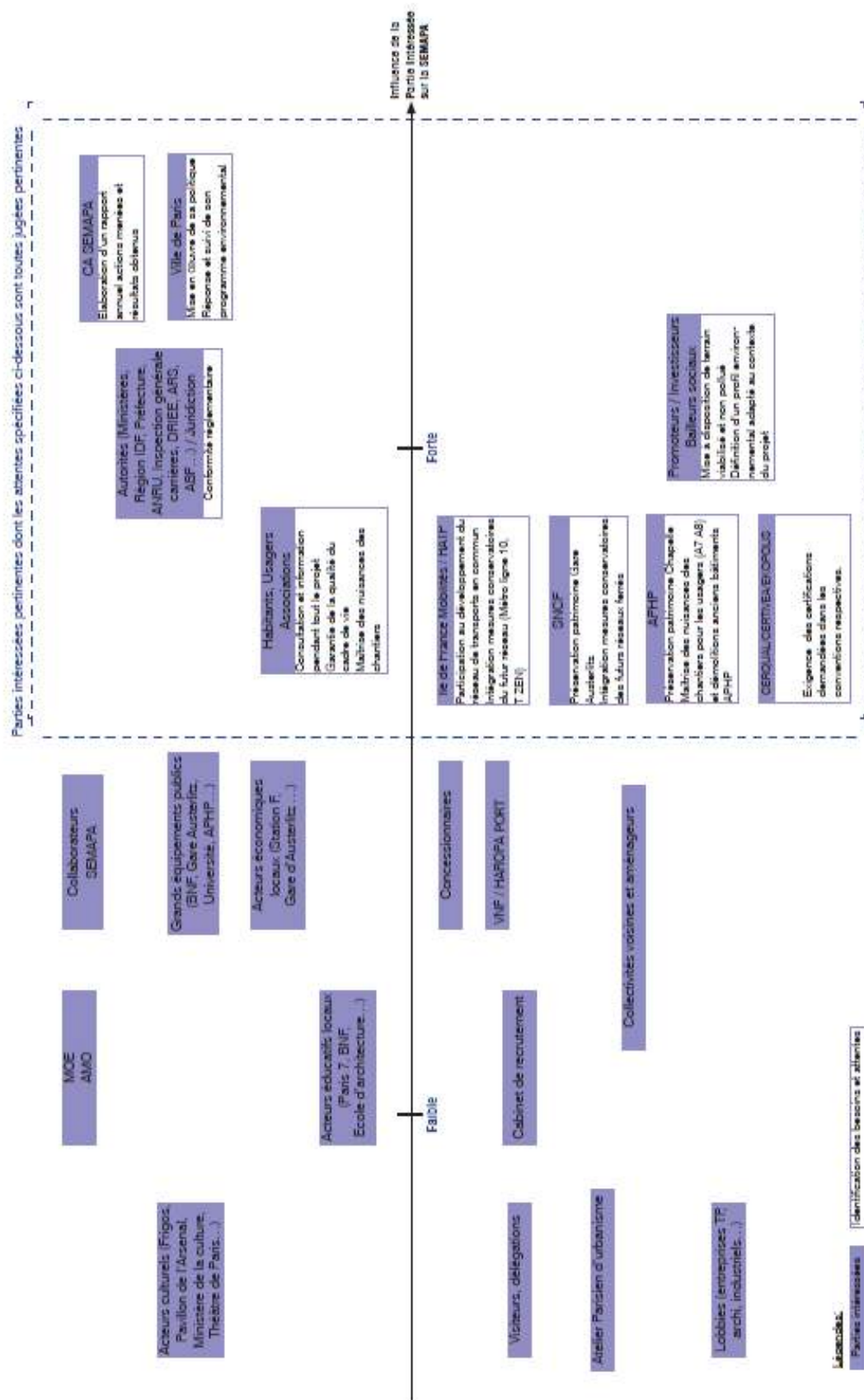
Pour la SEMAPA, rappelons que la Ville est également l'actionnaire à 92% et qu'elle dispose du « contrôle analogue » sur son aménageur.

Par ailleurs, la SEMAPA a établi à la demande de la Ville de Paris un Plan Stratégique, Ce document, validé par le Conseil d'Administration de la SEMAPA lors de sa séance du 15 février 2022, fixe divers objectifs et indicateurs afférents pour la période 2020-2026.

1.5.1 CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES

ANALYSE DES PARTIES INTERESSEES

Version du 31 janvier 2022



1.5.2 NOTRE AMBITION : FABRIQUER LA VILLE DURABLE DE DEMAIN

Notre mission d'aménageur est de contribuer à créer des solutions urbaines et durables, d'accompagner et de réaliser les projets de la collectivité, avec une offre de compétences techniques de haut niveau. Nous portons des projets d'intérêt public à forts enjeux pour la Ville de Paris, projets parfois d'échelle métropolitaine, avec l'ambition de les réaliser dans les meilleures conditions pour créer de nouveaux quartiers durables, dans le strict cadre financier fixé par la collectivité concédante.

Nos activités se situent dans un contexte de long terme et d'évolution des attentes et des besoins, avec des objectifs de mixité sociale, de mixité des fonctions et d'ambitions environnementales, de lutte contre le dérèglement climatique et de préservation de la biodiversité. La combinaison équilibrée de ces thématiques constitue un enjeu fort. Nous avons à porter ces politiques urbaines, en intégrant les (r)évolutions des usages en matière de travail, d'habitat, de mobilité ainsi que les exigences fortes des citoyens en matière de participation, dans un contexte réglementaire lui-même en constante évolution.

Dès lors, la réussite des opérations confiées à la SEMAPA ne peut s'envisager qu'avec une prise en compte forte et d'ensemble des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, et en considérant le temps long des mutations urbaines, qui impose que les méthodes favorisent l'évolutivité et l'adaptabilité des projets, et en inscrivant l'innovation tant sociétale que technique au cœur de nos ambitions pour contribuer à répondre à ces différents enjeux.

L'activité principale de la SEMAPA porte sur la conduite d'opérations d'aménagement et de construction qui lui sont confiées par la Ville de Paris. Cette activité se décline en différentes missions pour lesquelles notre société a divers degrés de maîtrise et d'influence sur les performances :

- Conduite des études urbaines préalables ;
- Maîtrise d'ouvrage des infrastructures et espaces publics ;
- Maîtrise d'ouvrage de bâtiments.

Pour ces trois 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 notamment, ne pas autoriser 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 tel que Cerqual. Elle s'apprête à signer une convention avec EKOPOLIS (Démarche Bâtiments Durables Franciliens).

Le recours à la certification et à la labellisation est généralisé pour toutes les opérations de construction selon la typologie de bâtiment :

- Démarche BDF niveau argent pour les programmes d'activités économiques et les équipements ;
- NF Habitat HQE (profil territorialisé Ville de Paris) pour les programmes de logements ;
- BBCA pour l'ensemble des programmes lorsque le contexte le permet ;
- Label Biodiversity lorsque les lots se situent sur des territoires à forts enjeux (secteur sur dalle, corridor écologique à proximité immédiate, etc.).

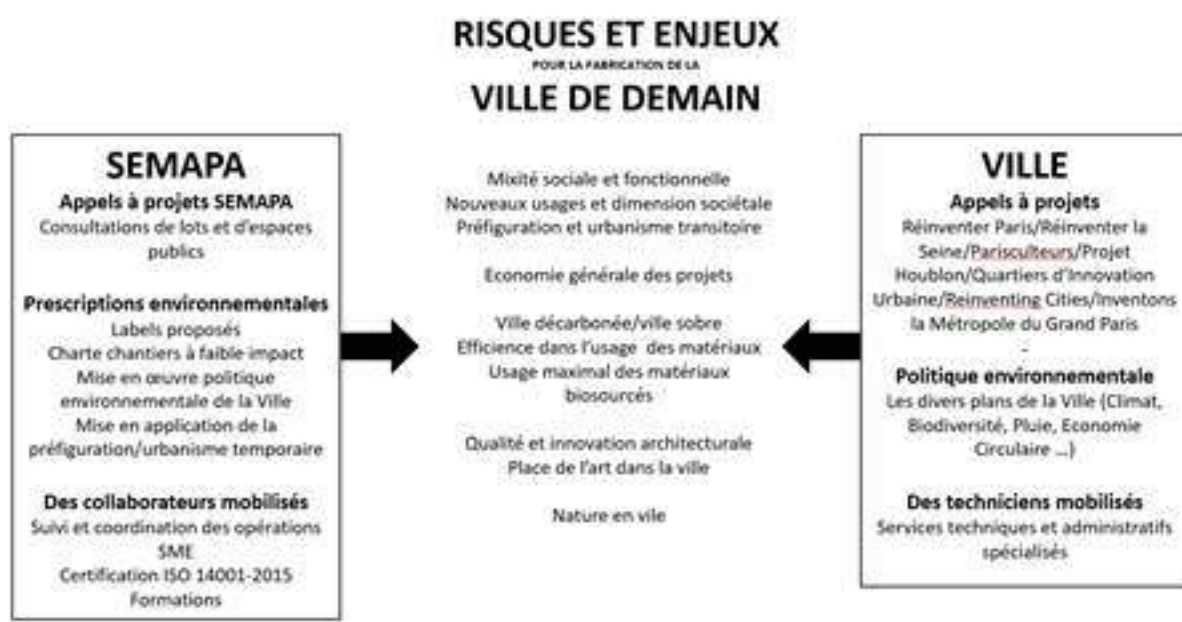
Par ailleurs, la SEMAPA encourage les promoteurs à recourir à des certifications/labels complémentaires (Bâtiments Biosourcés, BEPOS, etc.).

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, sécheresse, ...) questionne désormais les process 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 et notamment la Ville de Paris, principal actionnaire, sur la base des orientations qu'elle fixe en matière d'objectifs des projets urbains qu'elle nous confie ; 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.

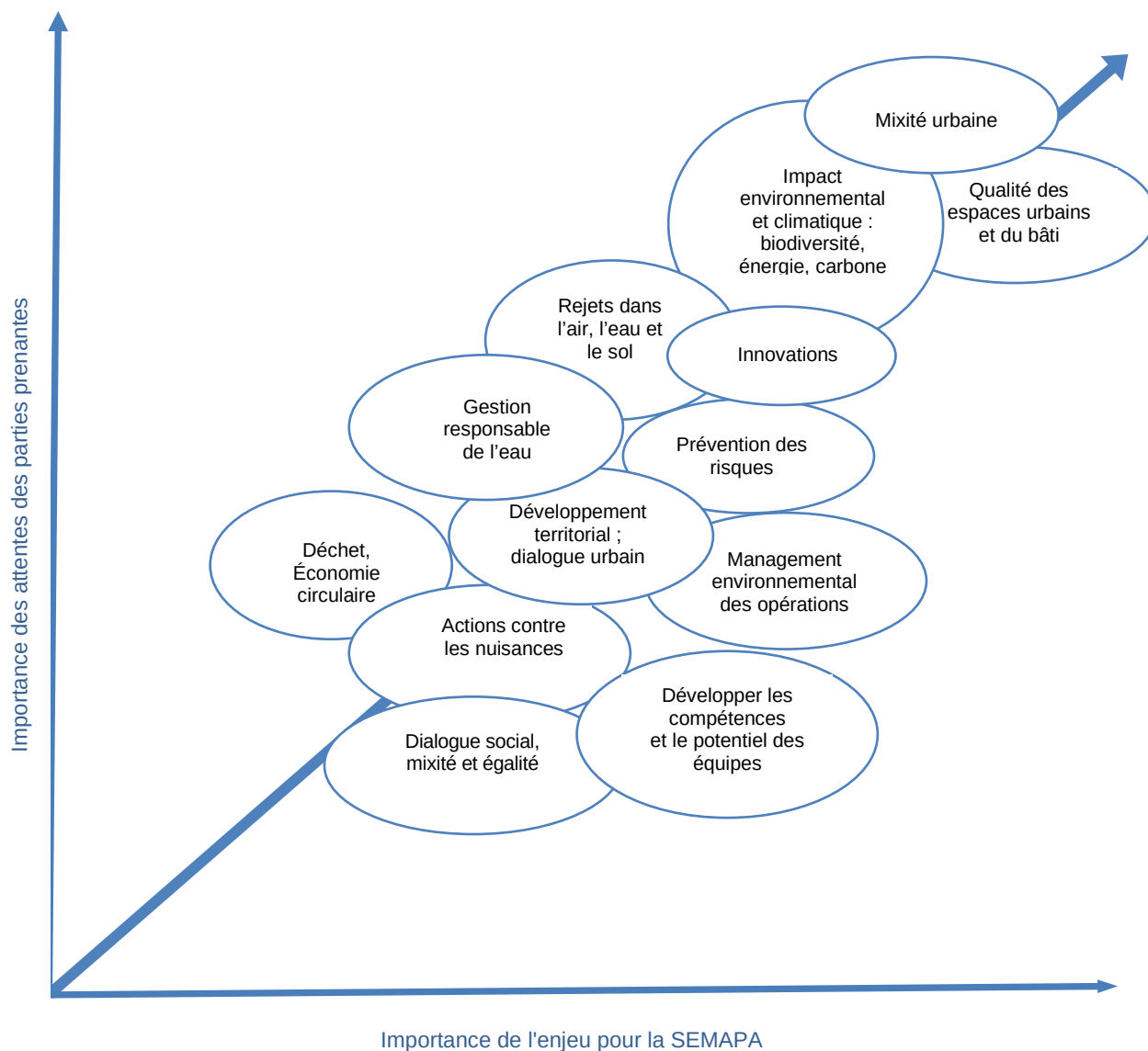
Risques et enjeux structurants : déterminants pour notre performance, ils sont considérés comme les plus importants pour les parties prenantes ou pour la SEMAPA elle-même :

- 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. Elle s'inscrit en cohérence avec le Plan Stratégique établi à la demande de la Ville de Paris et qui fixe divers objectifs et indicateurs afférents pour la période 2020-2026.

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, de l'Économie Sociale et Solidaire, 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, au sein de 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 bienveillante, 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 NEGOCIEE

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 a regroupé 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. § Favoriser les innovations urbaines).

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, désimperméabiliser, consolider des trames vertes, anticiper la conception bioclimatique, efficience 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 PREVENIR 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 opérateurs immobiliers à s'engager sur des solutions innovantes s'inscrivant pleinement dans ces objectifs de prévention.

De manière complémentaire, ces mesures et solutions participent à la fois à l'adaptation au changement climatique et à la lutte contre le réchauffement climatique et ses conséquences, telles que notamment :

- Les îlots de chaleur urbains, par la réalisation d'îlots de fraîcheur en renforçant la place de l'eau, la réalisation d'espaces verts publics et en prescrivant aux constructeurs la végétalisation du bâti et des espaces libres permettant 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, et la mise en œuvre de dispositifs favorables à la préservation de la faune ;
- Certaines pathologies du 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 des eaux pluviales.

La SEMAPA s'attache aujourd'hui à l'aménagement d'espaces publics durables et au suivi de leurs qualités environnementales. Elle assure par ailleurs un suivi sur l'ensemble des projets (lots, démolition et espaces publics) par le biais d'un tableau de suivi environnemental complétés à chaque phase de projet, du concours à la livraison.

En 2022, la SEMAPA a notamment réaffirmé son engagement dans la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité en signant le « Pacte Paris Action Climat Biodiversité ».

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.

La SEMAPA participe à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain en réalisant des espaces plantés publics les plus qualitatifs et vastes possible, elle se soucie par ailleurs 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 fiches de suivi environnemental complétées à chaque phase du projet, du concours à la réalisation.

Depuis 2014, la création de toitures végétalisées s'élève à environ 21.000 m² sur l'ensemble des constructions livrées au sein des opérations de la SEMAPA. Durant l'année 2022, ce sont 960 m² de surfaces végétalisées en toiture qui ont été livrés (lot A5A3 sur Paris Rive Gauche).

Le contexte particulier de Paris Rive Gauche a notamment 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. La reconstitution d'un espace naturel sur l'infrastructure avec une épaisseur de terre viable pour la biodiversité est mise en œuvre. Malgré les contraintes techniques et en particulier de descentes de charges et d'étanchéité, les épaisseurs de terre mises en place sont 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 l'intégration d'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, notamment au lancement des consultations de promoteurs, et sont intégrés aux espaces verts réalisés.

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.

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. Lorsque qu'une opération est située sur un secteur à fort enjeu en termes de préservation et valorisation de la biodiversité la SEMAPA prescrit désormais le label Biodiversity.

De nombreux lots ont déjà engagé cette démarche :

- 3 lots labellisés sur Paris Rive Gauche : B1A1A2, B1B1B3, A9A1
- 7 lots en cours de démarche : 6 sur Paris Rive Gauche (B1A3, B1A5, T5B, T6B, A7A8, M9A) et 1 sur Paul Bourget (lot 11)

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. La SEMAPA vise ainsi la plantation de 1000 arbres entre 2020 et 2026. 86 arbres ont été plantés en 2022.

Ayant conscience de l'importance de la contribution de l'arbre en ville en termes écologique et de services écosystémiques, la SEMAPA a notamment expérimenté 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.

Cette étude, suivant le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser), 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 ;
- Une étude de compensation écologique à court et à long termes des arbres abattus sur le plan écologique. Menée en 2022, elle a permis définir des mesures compensatoires qualitatives prenant en compte les contraintes opérationnelles (calendrier, implantation, etc.).

2.3.1.2 Efficacité énergétique et énergies renouvelables / de récupération

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 2022, le Pacte Paris-Action-Climat-Biodiversité.

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 sur nos opérations, 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 Kwh.ep/m²/an, visant à améliorer le bilan énergétique des opérations. 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.

Parmi les autres exigences prescriptives, la demande de la SEMAPA est de s'inscrire dans des certifications et des labels garantissant un haut niveau de performance énergétique (exigences RE2020 renforcées ou le niveau E3 du label E+C- lorsque la RE2020 n'est pas encore applicable). Les moyens suggérés sont notamment le recours systématique aux énergies renouvelables, par le biais de dispositifs mis en œuvre directement sur les bâtiments et par le raccordement aux réseaux des concessionnaires de la Ville de Paris tels que Fraicheur de Paris et CPCU.

La part d'EnR² de ces réseaux 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.

En 2022, un bâtiment a été livré et a obtenu la certification suivante :

- A5A3 : H&E option performance

Ce lot affiche une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 KWh/m²/an.

Les autres lots, lancés ultérieurement, sont en phase de labellisation sur la base des labels E+C- et/ou BBCA (cf. paragraphe suivant).

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 d'exigence en termes de matériaux biosourcés ou géosourcés 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.

Sont ainsi recensés sur l'ensemble des opérations de la SEMAPA les résultats suivants :

- Construction bois : parmi les lots remarquables, on peut noter B1B2, M9B1B2, T6B, M9A (Paris Rive Gauche) en structure et façade bois ; lot 6 (Paul Bourget) ; École maternelle (90 Bd Vincent Auriol), équipement sportif Porte de Vincennes (en cours de conception).
- Constructions géosourcées : parmi les lots remarquables, on peut noter le lot B1A5 (Paris Rive Gauche) ainsi que les lots 4, 6a7, 8-9 et 11(ZAC Python Duvernois).
- Label E+C- :
 - 1 lot labellisé définitivement à la livraison (École maternelle 90 Bd Vincent Auriol) ;
 - 11 lots en cours de labellisation : 5 à Paris Rive Gauche (T6B, M9A, B1A3, B1B2, B1B4), 1 à Pte de Vincennes (lot F) et 5 à Paul Bourget (lots 3, 6, 9, 10-12, 11) ;
- Label BBCA :
 - 1 lot labellisé (École maternelle 90 Bd Vincent Auriol) ;
 - 6 lots en cours de labellisation : 4 à Paris Rive Gauche (M9A, B1A3, B1B2, B1B4), 1 à Paul Bourget (lot 6), 1 à Pte de Vincennes (Lot F).
- Label biosourcé :
 - 3 lots labellisés définitivement à la livraison – (90 Bd Vincent Auriol : lots B, C1 et C2) ;
 - 1 lot en cours de labellisation (Paris Rive Gauche : T6B).
- Démarche Bâtiments Durables Franciliens
 - 3 lots en cours de démarche : un à Pte de Vincennes (Équipement sportif) et 2 à Python-Duvernois (lots 6B et 6A7).

En 2022, la SEMAPA a revu ses exigences environnementales sur les lots à construire au regard de la RE 2020, en vigueur dès le mois de janvier 2022 pour les programmes de logements et juillet 2022 pour les programmes d'activités économiques. Sur les opérations qui ne sont pas encore soumises à la RE2020, la SEMAPA continue à viser des niveaux de performance E+C- ambitieux. Cette exigence fixe notamment 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.

L'année 2022 a été marquée par la remise du Trophée BBCA « Territoires Bas Carbone », récompensant l'engagement de la SEMAPA dans son ambition environnementale et notamment dans le développement de bâtiments bas carbone, pour les projets urbains Paul Bourget, dans le 13^e arrondissement, et Python-Duvernois, dans le 20^e arrondissement.

2.3.2 MOBILITES 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.

Ainsi, dans le secteur « Bruneseau », des mesures conservatoires sont imposées au sein des bâtiments et en sous-sol, permettant le prolongement futur de la ligne 10 du métro. Les tours Duo, livrées en 2022, respectent notamment ces prescriptions techniques et juridiques.

Les études des espaces publics de la Porte de Montreuil ont pour objectif de 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 devrait donc permettre de transformer une place majoritairement circulée par l'automobile en place accessible et confortable pour les piétons et cyclistes.

En 2022, la SEMAPA a permis l'implantation de 25 nouvelles 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, en 2022, la SEMAPA a pris en charge les moyens suivants dans la limite d'un plafond de 400€/pers/an :

- 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, font également émerger 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&Co et la SEMAPA ont lancé le Quartier d'Innovation Urbain (QIU) « Paris Rive Gauche » dans le 13^{ème} arrondissement avec plusieurs partenaires publics et privés. L'objectif était de concentrer à l'échelle du quartier 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.

L'année 2022 a vu la mise en place de nouvelles expérimentations dans le cadre de la saison 2 des QIU :

- **Mobily Pod** : il s'agit de la première vélostation cargo inclusive et en libre-service. Cette station permet de réserver et d'emprunter sur le créneau horaire de son choix un vélo-cargo parmi quatre modèles différents, chacun étant adapté à un public particulier. Le service a été inauguré le 29 mars 2022 sur le parvis de la gare d'Austerlitz.
- **DUCKT** : a développé un réseau de bornes de stationnement sécurisé pouvant accueillir différents modèles de trottinettes électriques (des opérateurs comme des particuliers). Outre le service de sécurisation, la borne permet de recharger les véhicules électriques grâce à un adaptateur universel et permet également de suivre les véhicules (entrée ou sortie en station). Duckt propose ainsi un service « trois en un ». Le service est effectif depuis le 14 octobre 2022 à différents endroits de la ZAC Paris Rive Gauche et ses alentours.

- *Vertuo* : propose une nouvelle génération de mobiliers urbains végétalisés, alliant design et autonomie en eau. Ludique par son design et pouvant servir de support pédagogique aux professeurs, ce mobilier urbain proposera une approche innovante et une réponse opérationnelle entrant parfaitement en adéquation avec la démarche des cours Oasis de la Ville de Paris. L'inauguration d'un prototype a eu lieu dans la cour Oasis de l'école élémentaire Patay le 20 octobre 2022.
- *Ezymob* : il s'agit d'une application audio destinée à guider les personnes ayant une déficience visuelle ou des troubles cognitifs dans les transports ou bâtiments publics. La SEMAPA a mis ses locaux à disposition entre mars et juin 2022. Après avoir effectué des relevés numériques, les équipes d'Ezymob ont mené une série de tests avec la participation des collaborateurs de la SEMAPA.

Une nouvelle saison (QIU3) a été lancée en 2022. Ce nouvel appel à candidatures, lancé le 22 juin, s'est articulé autour de 6 grandes thématiques :

- Pour une mobilité plus efficace
- Pour une gestion des déchets plus responsable
- Pour une meilleure qualité de vie, du logement au quartier
- Pour des réseaux et des énergies plus durables
- Pour une logistique urbaine repensée et apaisée
- Pour une nature en ville au bénéfice de tous

Les candidats ont eu entre le 22 juin et le 15 octobre 2022 pour transmettre leur dossier à l'Urban Lab.

Certaines de ces expérimentations seront mises en place sur des sites de la SEMAPA dans le courant de l'année 2023.

3.1.2 LES ACTIONS DE PARTENARIAT OU DE MECENAT

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 2022, la SEMAPA n'a pas mis en œuvre ou participé à ce type d'action. Par ailleurs, la SEMAPA a dû restituer à la SNCF, pour raison de travaux, le volume ferroviaire utilisé jusqu'ici pour des expositions éphémères (espace Scope).

Par ailleurs, depuis 2013, la SEMAPA incite 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, si possible visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre l'art et l'architecture.

En Février 2022 a été notamment inaugurée une œuvre du sculpteur Urs Fischer: "l'Arc", implantée sur le parvis Alan Turing, à proximité de l'entrée principale de Station F. Cette installation est issue d'une proposition de la SDECN (société propriétaire de la halle).

Les programmes de construction en cours prévoient également des interventions artistiques :

M9B1-B2 (Paris Rive Gauche) : le collectif 1024 propose d'insérer une sculpture lumineuse, « 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 (Paris Rive Gauche) : trois artistes pour trois lieux. Laurent Grasso a proposé 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 (Paris Rive Gauche) : intervention lumineuse en façade proposée par Yann Kersalé – SNAIK.

Lot 6 (Paul Bourget) : Création d'une fresque en rez-de-chaussée (artiste pressenti : Gilles Nicolas).

Enfin, d'autres opérations prévues ces prochaines années seront aussi initiatrices de cette démarche artistique : T10 (Paris Rive Gauche) avec une intervention de Georges Rousse constituant une anamorphose située dans le jardin et visible depuis l'espace public ; T6B (Paris Rive Gauche) avec des 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 ; B1B4 (Paris Rive Gauche) avec mise en valeur artistique du hall dont l'artiste est encore à désigner ; B1A5 (Paris Rive Gauche) dont 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 et à un travail photographique destiné au hall d'entrée.

3.1.3 URBANISME TRANSITOIRE

La SEMAPA s'engage en faveur de la mise en œuvre d'un urbanisme temporaire, champ d'expérimentation essentiel pour la création de projets urbains qui répondent aux enjeux de transition écologique et sociale, de réappropriation locale et citoyenne des espaces, de mutation des modes classiques de fabrique de la ville.

La SEMAPA a ainsi été signataire en 2022 de la « Charte pour l'occupation temporaire et transitoire » établie par la Ville de Paris. Cette charte fait suite à la démarche initiée par la Ville de Paris en 2019 avec la « Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien » dont la SEMAPA était également signataire.

Les actions de la SEMAPA en la matière sont menées sur différents territoires de projet :

- Paris-Rive-Gauche

Dans le secteur Bruneseau Nord, l'opérateur « Plateau Urbain », partenaire du lauréat de l'appel à projets « Inventer Bruneseau », prévoit des installations temporaires accueillant des interventions culturelles, artistiques, associatives et événementielles et qui doivent se développer sur 5 à 6 ans.

A cet effet, depuis septembre 2019, la SEMAPA a mis à disposition de Plateau Urbain et de l'un de ses partenaires, Atelier 21, des locaux situés à proximité immédiate du site. De nouveaux locaux ont été mis à disposition en 2021 et 2022 dans lesquels ont notamment pris place Emmaüs défi et des activités du champ de l'Economie Sociale et Solidaire sélectionnées par Plateau Urbain dans le cadre d'appels à projets.

En parallèle, au niveau de la future allée Paris Ivry, le long de la rue Berlier, une esplanade et des modules préfabriqués destinés à accueillir diverses animations et événements ont été réalisés et inaugurés en septembre 2022. L'accueil du public a débuté en décembre 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 600 m² de surface au sol. La tente, conçue pour accueillir une typologie variée d'événements (expositions, défilés ou colloques), fait l'objet d'un dossier de permis de construire en cours d'instruction.

Enfin, Atelier 21 a déposé une demande de permis de construire en vue de créer un "musée des EnR" sous le boulevard Jean Simon. Il s'agit d'un espace d'expositions et d'événements dédié à l'histoire des énergies.

Dans le même secteur, la SEMAPA a mis un local à la disposition de l'association SPOT13, dédiée au street-art, qui organisera des ateliers ouverts notamment aux enfants.

Par ailleurs, dans le quartier de la BnF, la SEMAPA a mis à disposition de la galerie Mathgoth à partir de juillet 2022 les 2 locaux commerciaux de l'immeuble T7A1, et l'a accompagnée pour la mise en place d'une exposition temporaire conçue par l'artiste Jef Aérosol, qui s'est déroulée d'octobre à novembre 2022.

- Python Duvernois

Sur la base des diagnostics effectués en 2021 par le groupement Plateau Urbain / Le sens de la Ville / Unity Cube, un appel d'offres a été lancé en janvier 2022 afin de désigner l'opérateur chargé d'occuper et d'animer les friches dites "E & F", issues des démolitions des immeubles de logements de la RIVP. Le groupement composé de La Belle Friche, Yes We Camp, Les Compagnons Bâisseurs et Humanitaria a été retenu en avril 2022 avec le projet "Plaine Air", comprenant activités sportives, culturelles et paysagères. Les associations déjà présentes sur le quartier sont également mobilisées pour animer la friche. Les travaux d'aménagement du terrain se sont déroulés de juin à septembre et l'inauguration a été marquée par l'organisation d'un Festival sous forme d'olympiades sportives. Les activités se poursuivent en saison basse avec la présence de l'association la Conciergerie Solidaire présente sur le site 5 jours par semaine. Elle accueille et renseigne les usagers. La saison haute démarrera en avril 2023 avec un renforcement du temps de présence de La Belle Friche et des associations partenaires.

- Bercy Charenton

À la suite de l'appel à projets lancé en 2021 par la Ville de Paris, la SNCF immobilier et la SEMAPA, le groupement constitué de Yes we camp, Plateau Urbain, l'association Coup de pousses (développement de programmes périscolaires) et Ancoats a développé sur des emprises ferroviaires des aménagements préfigurant une nouvelle centralité autour du boulevard Poniatowski. Le lieu, baptisé "Bercy Beaucoup", a été ouvert en mai 2022 sur environ 9000 m². Il accueille tous publics sur la base d'une programmation qui combine culture, fête, spectacles, activités et expérimentations associatives et solidaires. Un permis de construire précaire a été déposé en août 2022 pour prolonger l'occupation jusqu'à l'automne 2023.

Un centre d'hébergement d'urgence a par ailleurs été installé dans les entrepôts Géodis voisins.

Enfin, un tronçon de la petite ceinture pourra être mobilisé pour compléter l'activation du site et initier un premier parcours qui aura vocation à rejoindre les aménagements déjà ouverts du 12^{ème} arrondissement.

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 PREVENTION ET MANAGEMENT DES RISQUES

La SEMAPA est certifiée ISO 14001-2015 et elle a, à ce titre, un Système de Management Environnemental (SME) qui induit des procédures visant notamment à identifier, réduire et prévenir les risques et impacts environnementaux.

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. Aucune non-conformité réglementaire ou organisationnelle n'a été relevée en 2022.

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 des chantiers sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, 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.

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.

Dans les États Prévisionnels des Produits et Charges (EPPC) des opérations, qui prévoient les prévisions de charges, on retrouve les frais de mise en centre de valorisation contrôlé 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 SANTE, SECURITE, QUALITE DE VIE ET CONFORT DES HABITANTS ET USAGERS

Lors des études préalables à la réalisation des opérations, la SEMAPA et/ou la Ville de Paris conduit des diagnostics de l'état environnemental du site : études de pollution des sols et de l'air, études acoustiques, diagnostics amiante-termites-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 et à la pollution atmosphérique.

La ZAC Python-Duvernois confiée à la SEMAPA en 2019 est la première opération d'aménagement parisienne à avoir fait l'objet d'une Évaluation d'Impact sur la 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 poursuit donc cet objectif fort dans le développement opérationnel de la ZAC, y compris durant la phase chantier lancée en 2022. D'une part, la SEMAPA et la RIVP ont décidé de prioriser le relogement des habitants les plus exposés aux nuisances. Par ailleurs, la SEMAPA a financé la construction en 2022 d'un écran acoustique provisoire le long du boulevard périphérique afin de protéger le quartier de ses nuisances, accrues par la démolition de 2 bâtiments en 2021.

La ZAC Bercy Charenton va faire en 2023 l'objet d'une Evaluation d'Impact sur la Santé menée en régie par la Ville de Paris. Dans ce cadre, la SEMAPA a remobilisé son prestataire d'études environnementales pour réaliser une étude du phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le périmètre de l'opération.

La ZAC Bédier-Oudiné a fait l'objet en 2022 d'une Evaluation d'Impact sur la Santé menée par la Ville de Paris et dont les objectifs attendus en termes de confort et de santé seront retranscrits dans les cahiers des charges environnementaux afin qu'ils soient pris en compte pour la réalisation des lots.

La SEMAPA a également mené en 2022 une étude du phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le projet de la Porte de Montreuil.

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 notamment nuire à la santé des riverains ou à la biodiversité.

La SEMAPA, certifiée ISO 14001-2015, 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.



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.

En 2022, 2 situations d'urgence ont été constatées : l'une concernant une fuite d'hydrocarbure et l'autre une fuite de gaz, toutes deux sur le chantier des travaux d'aménagement du Quai d'Ivry et d'une partie du Quai Panhard et Levassor (Paris Rive Gauche). Des actions curatives ont rapidement été mises en œuvre pour traiter les pollutions accidentelles, des actions correctives ont ensuite été actées afin d'éviter que ces situations ne se reproduisent. 100% des situations d'urgence relatives à une pollution accidentelle ont ainsi été traitées.

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. 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. L'opération de la ZAC Python-Duvernois 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).

Les derniers espaces publics livrés dans Paris Rive Gauche étant implantés sur infrastructure, sans possibilité de réaliser des espaces végétalisés en pleine terre, il ne leur est pas possible de répondre aux exigences du Plan Pluie. Il s'agit de cas dérogatoires validés par la Ville de Paris. Toutefois, pour marquer son engagement sur ce point, la SEMAPA vise un seuil minimum à hauteur de 70% des objectifs quantitatifs.

En tant que maître d'ouvrage des espaces publics, la SEMAPA a pu mettre 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^e 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 Paris Rive Gauche.

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-économes 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 2022 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 Bagnolet, ainsi que des essais de perméabilité des sols.

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 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 13^{ème} 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 2022, au regard des avancements opérationnels, les activités de concertations ont été menées sur la seule opération Bercy Charenton. La Ville de Paris a en effet initié en juillet 2022 une concertation publique préalable en vue d'une modification de la ZAC Bercy-Charenton. La SEMAPA a ainsi accompagné la Ville de Paris durant tout le déroulement de cette démarche et a mandaté les maîtrises d'œuvres urbaines et son AMO en matière de développement durable (LECLERCQ, COLOCO, ATELIERS JOURS et ALTO STEP) pour animer les balades urbaines et les ateliers thématiques qui se sont déroulés entre juillet et novembre 2022.

3.5.2 IMPACT DES ACTIVITES 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^{ème} 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 : elle a, dans cet objectif, signé en avril 2021 une convention de partenariat avec l'EPEC, association Ensemble Paris Emploi Compétences, organisme d'accompagnement dont la mission est de prescrire et vérifier l'application des clauses d'insertion.

En interne, le pourcentage d'heures d'insertion est devenu un indicateur à part entière du SME et les modèles de cahier des charges pour les marchés de travaux prévoient désormais l'obligation d'y faire figurer une clause d'insertion. Certains marchés de prestations intellectuelles, intègrent également 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 opérations récentes, et notamment les ZAC de la Porte de Vincennes et Python-Duvernois, la SEMAPA s'est notamment fixé et impose 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). La démolition des bâtiments A et B sur la ZAC Paul Bourget, réceptionnée en janvier 2022, a permis la valorisation de 92,7% des déchets de déconstruction. Ces déchets ont été réemployés in-situ ou valorisés via des filières spécialisées.

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 et réceptionnée en 2022, cette dernière a souhaité que ce projet puisse s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire ambitieuse.

Le travail dès lors 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 :

- 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.
- Cette opération, livrée fin 2022, permettra 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 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 :

- o Le diagnostic ressource des matériaux existants.

L'objectif 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.

- o 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.).

- o 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 :

- o L'opportunité de mise en place d'une plateforme (taille, emplacement, contenu, etc...) ;
- o Les prescriptions applicables aux lots immobiliers et aux espaces publics, ce qui viendra alimenter les fiches plus générales pilotées par l'AMO DD ;
- o 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 stratégiques de la SEMAPA sur le thème de l'économie circulaire. Elle a aussi servi de base à la rédaction de nombreux marchés en France, la SEMAPA ayant été très largement sollicitée par des maîtres d'ouvrage publics par la suite.

En 2021-2022, 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.

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 lauréate d'un appel à projet de l'ADEME visant à l'obtention de subventions pour réaliser les études des 3 ZAC précédemment citées.

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 porté 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 18-19-20-21 octobre 2021. Le dernier audit de suivi, ayant eu lieu les 17 et 18 octobre 2022, 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 :

- La maîtrise des enjeux juridiques environnementaux de l'acquisition et de la cession de foncier ;
- La capacité d'adaptation aux besoins et attentes des parties intéressées ;
- Le dispositif de traitement des plaintes des riverains qui en plus d'apporter une réponse écrite, développe aussi des relations de proximité au travers le chargé de vie locale (nuisances sonores et propreté chantier) ;
- La réactivité, capacité d'adaptation et force de proposition suite à la remise à plat de l'opération Bercy-Charenton par exemple.

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.

Sur la ZAC Python-Duvernois, en plus d'une lettre aux habitants et de réunions de concertation régulières, la charte chantier impose notamment la transmission d'un recueil des plaintes du voisinage et l'affichage de fiches "Evènement Chantier" à l'entrée du chantier pour les phases bruyantes.

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 exigenciels, 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 2022, 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 2022 ont été les suivantes :

Plaintes enregistrées en 2022

Année	Nombre de plaintes	Opération	Objet de la plainte
2022	7	Austerlitz	L'enseigne ~~Apogé~~ SAS A2A3 (cave et bar à vins) dans l'immeuble Austerlitz, 61 avenue Mendès France, espace en face très sale (percée Pont Salpêtrière) : excréments humains/saletés
		Austerlitz	L'enseigne APOGE se plaint de nuisances sonores du chantier durant jusqu'à après 21h : travaux de reconstitution des réseaux CPCU et Fraicheur de Paris
		Austerlitz	L'enseigne APOGE se plaint du bruit insupportable du chantier du Pont de la Salpêtrière
		Austerlitz	L'enseigne APOGEE se plaint du bruit et de l'odeur du groupe l'électrogène du chantier du Pont de la Salpêtrière
		Masséna	Courrier du Directeur de l'ENSA concernant les travaux d'aménagement devant l'école : accès incendie aux pompiers plus accessible
		Masséna	Plainte d'un riverain de la tour du Loiret à propos de bruits liés à des travaux de nuit (M10VP)
		Bruneseau	Déversement d'essence/ d'hydrocarbures devant l'entrée du chantier Wood Up = une habitante de l'immeuble est tombée

4. LES AUTRES RISQUES ET ENJEUX SIGNIFICATIFS

Les engagements pris par la SEMAPA auprès de la Ville de Paris, mentionnés dans notre Plan Stratégique, se traduisent par des indicateurs permettant le suivi de la politique sociale mise en place pour l'amélioration de la qualité de vie et de travail dans l'entreprise, et se recoupent avec les KPI suivants :

- Une politique de formation élaborée en lien avec les salariés ;
- Un dialogue social soutenu ;
- Une intégration des enjeux de mixité et d'égalité femmes/hommes (recrutement, rémunération...).

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.

Les opérations confiées à la SEMAPA lui assurent une visibilité satisfaisante à long terme.

Cependant sur le court terme, les agendas opérationnels peuvent être soumis à des variations significatives qui imposent une organisation capable de s'appuyer sur la mobilité des équipes et sur la transversalité des métiers. De ce fait, le Plan de développement des compétences des collaborateurs est défini, chaque année, également en fonction des contraintes et besoins de formations qui découlent de notre activité.

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 politique RSE de notre société.

La 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 2022, le budget global consacré à la formation professionnelle continue a été de 28 285 € HT (14 320€ HT en 2021), se répartissant en :

Montant pris en charge par la SEMAPA : 19 579€ HT (8 620€ HT en 2021)

- Formations individuelles réalisées en externe (interentreprises) : 2 880 € HT (2290 € HT en 2021) ;
- Formations collectives réalisées dans nos locaux (intra) : 16 699 € HT (6 330 € HT en 2021).

Montant des formations externes prises en charge par notre Opérateur de Compétences (OPCO) ATLAS (ex FAFIEC) : 8 706 € HT (5 700 € HT en 2021)

- Formations individuelles réalisées en externe (interentreprises) : 6 204 € HT (3 200 € HT en 2021).
- Formations collectives (en intra et inter) : 2502 € HT (2 500€ en 2021)

Grâce à ce budget, **72 salariés de la SEMAPA ont pu bénéficier de 1357 heures de formation** (75 salariés pour 935 heures en 2021), **soit en moyenne 18.85 heures par salarié formé** (12.33 heures en 2021).

L'année 2022 a été, tout comme celles de 2020 et 2021, complexe pour la formation, dans un contexte sanitaire toujours tendu au 1^{er} trimestre 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.

La mise en place de sessions de formation et sensibilisation internes collectives, dans des formats relativement courts, en visioconférence la majeure partie du temps et permettant ainsi la participation d'un grand nombre de salariés, représente désormais plus de la moitié du budget consacré à la formation.

Un seul salarié a utilisé son CPF (Compte personnel de Formation) sur l'année 2022, pour une formation de 2 jours.

Une salariée, dans le cadre d'un projet de Transition Professionnelle, a pu bénéficier d'une autorisation d'absence de 340 heures de formation sur l'année 2022.

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.

Formations 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 arrivée au développement durable grâce à une présentation du SME par l'équipe : 3 réunions se sont tenues en 2022 (les 25 avril, 5 juillet et 15 septembre) pour les 7 nouveaux arrivés.

De plus, des réunions animées par l'équipe SME concernant les évolutions réglementaires et techniques sont proposées. 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 : Loi sur l'eau (gestion des eaux pluviales et Dossier Loi sur l'eau), Bilan carbone d'une opération d'aménagement et « Feu façade et bois construction : maîtriser la dernière version du guide filière bois ».

En 2022, 1 visite et 4 réunions ont été tenues : 23 mai (Visite Wonder Building), 29 juin (Nouveaux documents à inclure pour respecter le Pacte Bois Biosourcé), 6 juillet (Présentation des labels prescrits dans nos opérations), 7 juillet (construction bois et retour de la visite Linkcity) et 30 novembre (REX arbres).

De plus, une action de sensibilisation a été organisée pendant la semaine du développement durable le 7 octobre. La SEMAPA a proposé aux salariés de participer à une journée solidaire au sein de la Banque Solidaire d'Économie (BSE). Portée par Emmaüs Défi, la BSE est un programme de lutte contre le mal-logement qui aide les personnes en situation de précarité accédant à un premier logement, en leur proposant des équipements neufs à bas prix pour qu'ils puissent s'installer dignement et rapidement. Pour stocker tous ces équipements, la BSE fait appel à l'Équipage (créé par Emmaüs Défi), une entreprise d'insertion spécialisée en logistique urbaine, ainsi qu'à des bénévoles venant de tout horizon. C'est dans ce cadre que treize salariés se sont portés bénévoles en octobre 2022 et ont donnés de leur temps pour réceptionner, trier, référencer, et monter des meubles dans l'entrepôt de l'Équipage.

En 2022, ces réunions ont touché 71 % 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 REGULIER

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 :

- 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 6 (10 en 2021 lorsque le CSE était au complet) membres du CSE (4 titulaires et 2 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.
- 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 ainsi aujourd'hui 45 salariés (24 femmes et 21 hommes) au 31/12/2022. (47 salariés dont 24 femmes et 23 hommes au 31/12/2021)

Par ailleurs, les modalités de mise en place du télétravail ont été instaurées en janvier 2022 (forfait annuel de 48 jours de télétravail autorisés).

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) 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.

Les salariés non concernés par le forfait en jours c'est à dire 26 salariés, dont 19 femmes et 9 hommes (28 salariés dont 17 femmes et 9 hommes en 2021) 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 en 2022		Femmes	Hommes
Effectif concerné	71	41	30
Temps complet	66	38	28
Temps partiel	5	3	2
Dont temps partiel < 25h.	0	0	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 2022 :

Bilan des accords collectifs signés en 2022 (4 en 2021):

- Avenant à l'accord d'intéressement 2021-2023 (du 29 juin 2021) signé le 31 mars 2022 ;
- Négociation Annuelle Obligatoire signée le 5 janvier 2023 (au titre de l'année 2022) ;
- Accord relatif au Télétravail de la SEMAPA signé le 13 janvier 2022.

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 MIXITE ET EGALITE

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 53 salariés de la SEMAPA ont le statut cadre en 2022, dont 31 femmes et 22 hommes (57 salariés en 2021, dont 32 femmes et 25 hommes).

Le principe d'égalité hommes/femmes se traduit notamment au travers des enjeux suivants :

- 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.

La SEMAPA a publié son **index d'égalité Femmes/Hommes** pour l'année 2022, le score obtenu sur les 4 indicateurs (déterminés par décret pour les PME) est le suivant :

- 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 : 15 points obtenus sur 15 ;
- La présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise : 5 points obtenus sur 10.

La SEMAPA a ainsi obtenu pour 2022 le score de 91 points sur 100 à l'index relatif aux écarts de rémunération entre les femmes et les hommes (contre 89 points en 2021).

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 LAÏCITE

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 délégataires 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 2022, à 7 embauches (7 également en 2021).

Sur le même exercice, **12 salariés ont quitté la société** (contre 6 en 2021) : 2 départs à la retraite et 10 démissions.

Soit un **turn-over moyen en hausse de 12.94 % en 2022** (calculé sur les entrées-sorties du 01/01/2022 au 31/12/2022) en comparaison du turn-over moyen de 8.60% en 2021, qui s'explique notamment par le contexte particulier de la période post-covid (départs en province) et par un marché du recrutement en tension depuis 2021.

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).

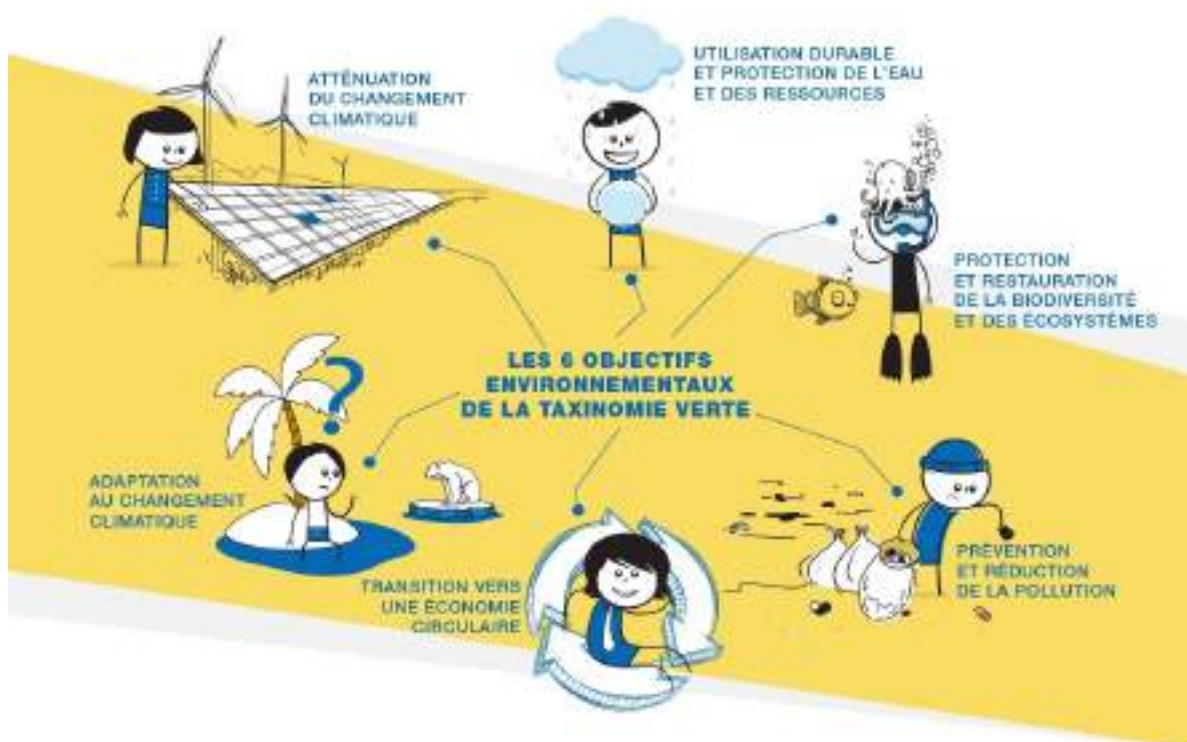
En janvier 2022, l'évolution des salaires a été de 2.62% (hors incidence des entrées et sorties) dont 2.80% d'augmentation générale négociée dans le cadre de la NAO (En janvier 2021, l'évolution des salaires a été de 0.56% dont 0% d'augmentation générale liée à un indice INSEE négatif).

5. REFLEXION ENGAGEE SUR LA TAXONOMIE VERTE

La SEMAPA se situe encore en 2022 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 ambitionne 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 ACTIVITES AU REGARD DE LA TAXONOMIE

L'activité d'aménageur rassemble de nombreuses activités directes et indirectes. Afin d'identifier les activités de la SEMAPA parmi celles éligibles à la Taxonomie, ce premier exercice a été préparé avec deux approches.

La 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](#) », ont été dès lors recherchées 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, une seconde approche a été retenue pour ne pas écarter plus globalement d'activités pouvant rentrer dans le cadre de nos interventions.

La 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 controlling energy
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 laissé 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 spécialisé. 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 spécialisé. 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 spécialisé. 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 opération
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 stratégique et technique pour concevoir des quartiers sobres et résilient vis-à-vis du changement climatique. Elle mandate des bureaux d'étude spécialisés pour réaliser ces études mais l-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 ENVISAGES

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 2022 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 2022 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 2022.

Pour information : si nous prenions le chiffre d'affaires 2022, nous proposerions le calcul des CAPEX suivant :

Opération	CA HT global	CA HT éligible	% Eligible par OPE	CA non éligible
505	8 867 468,00	0,00	0,00%	Rémunération aménageur
50	241 211 557,30	235 267 609,12	97,54%	vente commerces, cessions emprises voiries et gymnase, loyers
51	1 090 608,63	0,00	0,00%	vente commerce et loyers
82	34 559,73	0,00	0,00%	produits financiers 22
83	7 084,70	0,00	0,00%	solde opération et produits financiers 22
84	40 731 190,04	40 657 266,14	99,82%	produits financiers 22 et cessions emprises foncières
85	0,00	0,00	NA	
86	0,00	0,00	NA	
87	0,00	0,00	NA	
88	0,00	0,00	NA	
Total	291 942 468,40	275 924 875,26	94,51%	

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 2022.
- L'activité 7.7 (Acquisition et propriété de bâtiments) correspond à des acquisitions foncières réalisées en 2022. 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 2022.
- 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 2022, nous n'avons pas de dépense que nous pouvons relier à des activités éligibles à la taxonomie.

Conclusion sur la taxonomie pour 2022

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 2022 à une approche analytique de ces activités, compte tenu des limites des normes disponibles pour ce premier exercice.

Au titre de l'exercice 2022, 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
4.1 0 0	Budget : coûts des formations effectuées par tous les salariés présents sur l'exercice 2021 (hors stagiaires, apprentis, contrats pro). Nombre de salariés formés : calculé sur la base des attestations de participation transmises par les organismes de formation et autres justificatifs. Nombre de formations effectuées : calculé sur la base des actions de formation réalisés (individuelles ou collectives). Nombre d'heures : calculées sur la base des attestations et conventions transmises par les organismes de formation. Ratio total heures / effectif global.	Plan d'adaptation et de développement des compétences annuel, Attestations de présence, feuilles d'émargement, factures, tableaux de suivi détaillés.

KPI N°2 - Discriminations/ inégalités professionnelles entre les femmes et les hommes

Réf § n°	Définition de l'indicateur	Sources
0	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 : • l'écart de rémunération entre les femmes et les hommes (40 points) ; • l'écart de taux d'augmentations individuelles (hors promotion) entre les femmes et les hommes (20 points) ; • le pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année de leur congé maternité (15 points) ; • la présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise (10 points).	Extractions à partir de l'outil de paie SILAE des rémunérations annuelles ; 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 2022 établie par la comptabilité de la SEMAPA.

Développer les compétences et le potentiel des équipes

Réf § n°	Définition de l'indicateur	Sources
1.3 1.3.1	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.

0	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. Évolutions/Promotions : Modifications des contrats : avenants de changements de missions, de postes ou de titres au cours de l'année.	Avenants aux contrats de travail.

Dialogue Social (Climat social/ Communication interne)

Réf : Paragraphe DPEF n°	Définition de l'indicateur	Sources
0	Réunions du CSE mensuelles : sur la base du nombre des PV de réunion envoyés aux salariés. 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. 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.	PV des réunions CSE signés. Accords signés et transmis à la DREETS. PV de la réunion de NAO signé et transmis à la DREETS.

- **Indicateurs environnementaux :**

Le tableau page suivante expose les différents indicateurs environnementaux.

À noter qu'un système de suivi de la performance environnementale sur les projets a progressivement été mis en place, dans un premier temps pour les projets de bâtiments et dans un second temps pour les projets d'espaces publics. Ce suivi est réalisé par le biais d'une matrice qui prend la forme d'un tableau d'indicateurs/thématiques. Ce tableau est transmis aux maitrises d'ouvrage et/ou aux maitrises d'œuvre dans les dossiers de consultation et doit être rempli et nous être transmis à chaque phase du projet (ESQ, AVP, PRO, etc.). L'activité de la SEMAPA se réalisant sur un temps long, certaines données ne sont pas encore disponibles car les consultations ont été lancées avant la finalisation des matrices de suivi. Ces matrices sont par ailleurs amenées à évoluer avec le temps en fonction du processus d'identification des enjeux, de nouveaux indicateurs ont ainsi été intégrés aux matrices au fil de l'eau. C'est notamment le cas de l'indicateur « Taux d'utilisation des matériaux biosourcés (kg/m²SDP) » pour lequel nous n'avons pas encore de données quantitatives cette année.

Indicateurs environnementaux :

Enjeux - DPEF	Chapitre de la DPEF	KPI	Définitions	Process de collecte de la donnée.	Données N-1	Données N
Biodiversité, énergie, carbone: Impact environnemental et climatique	2.3.1.2	Consommation énergétique des bâtiments	Part des bâtiments livrés dans l'année dont la consommation est inférieure à 50 kWh/m²/an	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	Pas de données	1/1
Biodiversité, énergie, carbone: Impact environnemental et climatique	2.3.2	Stationnement dédié aux modes actifs	Nombre d'accroches vélos créées dans les aménagements livrés	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	0	25
Biodiversité, énergie, carbone: Impact environnemental et climatique	2.3.1.1	Végétalisation	Nombre d'arbres plantés dans les aménagements livrés *	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	Evolution du KPI*	86
Gestion de l'eau	3.4	Abattement des eaux pluviales	% de projets conformes au Plan Pluie et mise en valeur des projets dépassant les objectifs (pour les permis d'aménager obtenu dans l'année)	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	SO**	SO**
Biodiversité, énergie, carbone: Impact environnemental et climatique	2.3.1.3	Usage des matériaux biosourcés	Taux d'utilisation des matériaux biosourcés (kg/m²SDP)	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	Pas de données	Pas de données
Gestion des déchets et économie circulaire	3.6	Valorisation des déchets	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	92,9%	92,7%
Qualité de vie et santé des usagers	3.2.2	Réduction des nuisances acoustiques	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	0	1
Rejets dans l'air, l'eau et le sol	3.3	Traitement des pollutions accidentelles	Mise en place d'une procédure de situation d'urgence : % des situations de pollution accidentelles traitées	Via le système de management environnemental : suivi des situations d'urgence via les FSU	SO**	100%

* Mise en cohérence de l'indicateur avec celui du Système de Management Environnemental (nouvel indicateur 2022 du suivi de la performance environnementale).

** Sans objet : aucune situation de pollution accidentelle constatée / aucun projet concerné.

Annexe 3 : Rapport de gestion 2022 SEML SIGEIF Mobilités

Sigeif Mobilités

Société d'économie mixte au capital social de 5 000 000 euros

Siège social : 64, bis rue de Monceau, 75008 - PARIS

824 842 272 RCS PARIS

Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle

Exercice clos le 31 décembre 2022

Chers Actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société, vous présenter les comptes annuels et l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et de les soumettre à votre approbation.

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 statuts vous ont été régulièrement adressées. Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

II. Rappel de l'actionnariat de la Société

Actionnaires	Pourcentage de détention du capital
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'Ile-de-Franc	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 :

- Une volatilité extrêmement élevée des prix de l'énergie et du gaz en particulier. Celle-ci a eu pour conséquence une réduction des commandes de nouveaux véhicules GNV, notamment de la part des transporteurs de marchandises. Un plateau des volumes de GNV desservis sur les stations de la SEM a été constaté au cours du second semestre de cette année.
- Une inflation des coûts des matériaux et une pénurie de certains matériaux et composants. Celles-ci ont entraîné un surcoût important, de l'ordre de 30% pour la station de Réau, ainsi qu'un retard de mise en service de l'ordre de 3 mois.
- La souscription d'un emprunt complémentaire, contracté auprès de la Caisse d'Épargne, de 900 K€ pour le financement des surcoûts de la station de Réau. Le remboursement des échéances est synchronisé sur le prêt initial de 3 100 K€.
- La résiliation du contrat de Conception Réalisation Exploitation Maintenance de la station de Compans : à la demande du titulaire (ENDESA), au motif qu'il lui était impossible de tenir ses engagements contractuels dans le contexte de la crise énergétique, la SEM Sigeif Mobilités a procédé à la résiliation du contrat. Le projet étant à la fin de la phase des études, les conséquences financières de cette résiliation se sont avérées minimes.
- La relance d'un appel d'offres pour la Conception Réalisation Exploitation Maintenance de la station de Compans. Des demandes de relance du projet de Compans, de la part d'acteurs de la filière GNV auprès de la SEM ont été formulées. Il a été considéré qu'il était opportun de valoriser les études déjà menées en tentant de trouver un nouveau titulaire à ce marché. Bien que le risque d'un appel d'offre infructueux soit important, les conséquences pour la SEM seraient très limitées.

- La mise en service, en toute fin d'année, le 22 décembre, de la station GNL-bioGNC de Réau.

Par ailleurs, le projet de réalisation de la station de Saint-Denis, s'est poursuivi :

- 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. L'acte d'acquisition du terrain a été signé le 27 juillet 2022 et les travaux ont débuté le 27 octobre 2022. L'ouverture de la station est quant à elle prévue le 23 juin 2023. Par ailleurs, l'avancée du chantier a nécessité des études de sol complémentaires qui ont conduit début 2023 à la proposition de supprimer l'auvent. Celle-ci est en cours d'instruction par les services de l'urbanisme.

Enfin, conséquence de la crise énergétique, la plupart des contacts qui avaient été noués dans le cadre de la recherche de foncier ont été suspendus (Certas, Eragny). Néanmoins ceux-ci seront réactivés dès que le contexte y sera plus propice. Par ailleurs un travail partenarial étroit avec GRDF a été initié pour identifier de nouveaux fonciers.

IV. Examen des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le sixième exercice social de notre Société.

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.

ACTIF	2022	2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	12 141 453	7 834 623
Immobilisations financières	85 647	74 500
ACTIF IMMOBILISÉ	12 227 100	7 909 123
Stock et en-cours et avances sur commandes	0	0
Créances clients et autres créances	1 456 970	630 250
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	3 450 146	4 245 737
Charges constatées d'avance	17 937	17 361
ACTIF CIRCULANT	4 925 053	4 893 348
TOTAL GENERAL	17 152 153	12 802 471
PASSIF	2022	2021
Capital	5 000 000	5 000 000
Primes d'émission		
Réserve légale	0	0
Autres réserves y compris report à nouveau	-1 041 340	-721 488
Résultat de l'exercice	-134 204	-319 851
Subvention d'investissement	1 046 494	987 091
CAPITAUX PROPRES	4 870 950	4 945 752
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0	0
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	10 532 816	7 214 153
Emprunts et dettes financières diverses	15 221	15 127
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs	133 771	167 235
Dettes fiscales et sociales	278 735	187 455
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 320 550	272 749
Autres dettes	109	0
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES	12 281 203	7 856 719
TOTAL GENERAL	17 152 153	12 802 471

1. L'actif

a) Capital appelé non versé

Le capital social fixé à 5 000 000 € est entièrement libéré et versé en totalité depuis le 31/12/2020.

b) L'actif immobilisé net

Ce poste s'élève à 12 227 100 € contre 7 909 123 € en 2021.

Immobilisations corporelles

Cet exercice est marqué par :

La mise en service de la station d'avitaillement en GNV située à Réau le 22/12/2022 pour 4 419 K€. Cette station mise en service a été amortie à compter de son ouverture.

Immobilisations corporelles en cours

Elles ressortent au 31/12/2022 à 393 173 € contre 214 534 € au 31/12/21.

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

Grenelle : 12 500 €, il s'agit d'une étude lancée en 2017 qui est dépréciée à 100 % au 31/12/2022.

- **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** : 273 728 €. Le contrat d'exploitation a été attribué en 2022 pour une mise en service probable en juin 2023.
- **Gennevilliers** : 5 587 €, il s'agit d'une étude lancée en 2021.
- **Compans** : 82 208,50 €, le marché de travaux initialement contracté avec ENDESA a été résilié. Un nouveau cahier des charges a été relancé en reprenant les prescriptions du précédent marché. Le marché sera attribué en 2023.
- **Bessancourt** : 1 450 € - Etude Horus réalisée en 2021.
- **Vitry sur Seine** : 6 225 € - Etude Horus réalisée en 2021.

Sites	01/01/2022	Travaux en cours	Mise en service	31/12/2022	Dépréciation	Valeur nette 31/12/2022
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	-	-	-	-	-	-
Saint-Denis	81 600,25	192 127,90		273 728,15	-	273 728,15
Noisy Le Grand	-	-	-	-	-	-
Bonneuil sur Marne	-	-	-	-	-	-
Réau	49 785,00	4 100 052,00	4 149 837,00	-	-	-
Compans	45 912,50	36 296,00		82 208,50	-	82 208,50
Bessancourt	1 450,00	-		1 450,00	-	1 450,00
Vitry sur Seine	6 225,00	-		6 225,00	-	6 225,00
Total Immobilisations en cours	214 534,75	4 328 475,90	4 149 837,00	393 173,65	23 975,00	369 198,65

Immobilisations financières : ce poste s'élève à 85 646 €.

- **Immobilisations financières : 85 646 €**

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 31/12/22 pour un montant de 2 021 €.

c) L'actif circulant

Il s'élève à 4 924 833 € contre 4 893 221 € en 2021.

➤ **Créances clients : 559 349 €**

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

➤ **Autres créances : 897 621 €**

Elles correspondent à des créances fiscales (tva déductible sur immobilisations et achats/biens et services à récupérer). Le crédit de TVA s'élève à 585 392 € au 31/12/2022. Une demande de remboursement a été initiée en janvier 2023 (500 K€), de l'avance en compte courant de 75 000 € consentie à la filiale GNV DU COUDRAY.

➤ **Trésorerie : disponibilités : 3 450 146 €**

Ce poste s'élève à 3 450 146 € contre 4 245 737 € en 2021.

➤ **Charges constatées d'avance : 17 937 €**

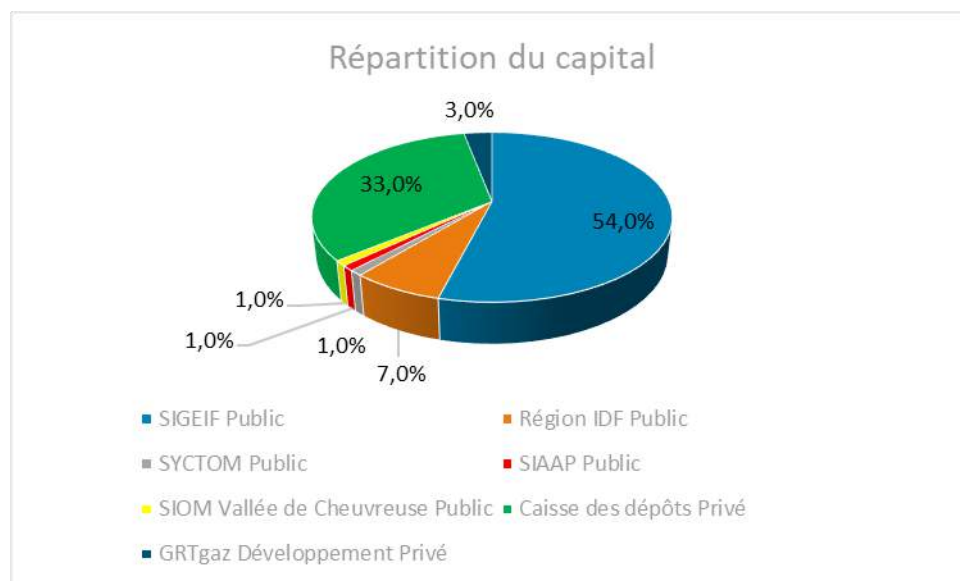
Les charges constatées d'avance société ne sont constituées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à l'exercice suivant. Il s'agit principalement de la prime d'assurance pour la période qui se rattache à l'exercice 2023 et du loyer du foncier de Wissous du 1er trimestre 2023.

2. Le Passif

a) Les capitaux propres s'élèvent à 4 870 950 € contre 4 945 751 € au 31/12/2021

Les capitaux propres s'élèvent à 4 870 950 €, enregistrant le résultat déficitaire de l'exercice 2022 pour 134 204 €.

Le capital se répartit ainsi :



SIGEIF	Public	54,0%
Région IDF	Public	7,0%
SYCTOM	Public	1,0%
SIAAP	Public	1,0%
SIOM Vallée de Cheuvreuse	Public	1,0%
Caisse des dépôts	Privé	33,0%
GRTgaz Développement	Privé	3,0%
		100,0%

L'agrégat « capitaux propres » comprend également la quote-part de la subvention européenne affectée à hauteur de 20 % du coût de revient des stations de Wissous, de Gennevilliers, de Noisy-le-Grand et de Réau. 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, un acompte de 405 814.24 € en 2020 et un montant de 152 605 € au cours de cet exercice. Cette subvention financera les projets de station d'avitaillement en GNV du projet « Olympic Energy » à hauteur de 20 % de leur coût déclaré.

Tableau d'amortissements économiques				subvention 20 %		
WISSOUS	Date	Désignation	subvention 20 %	Cumul subvention amortie 31/12/2021	QP rapportée au résultat 2022	Cumul subvention amortie 31/12/22
		21450000 AGENCEMENTS CONST S/ SOL D'AUTRUI				
0000000003	27/11/2019	STATION WISSOUS ETUDES	5 687,70	3 934,83	1 716,85	5 651,68
0000000004	27/11/2019	STATION WISSOUS POSTE ELECTRIQUE	4 656,65	487,65	232,83	720,49
0000000005	27/11/2019	STATION WISSOUS INT SUR EMP	1 863,47	260,19	124,23	384,42
0000000006	27/11/2019	STATION WISSOUS CONCEPTION	25 834,89	3 607,28	1 722,31	5 329,59
0000000007	27/11/2019	STATION WISSOUS P1 INFRASTRUCTURE	167 090,93	17 498,13	8 354,55	25 852,68
0000000008	27/11/2019	STATION WISSOUS P1 EQUIPEMENTS	150 814,19	21 057,93	10 054,18	31 112,10
	Total		355 947,83	46 846,02	22 204,94	69 050,96
24	31/12/2021	TRAVAUX T2	42 638,89	2 878,59	2 842,59	5 721,18
			398 586,72	49 724,61	25 047,53	74 772,14
Tableau d'amortissements économiques				subvention 20 %		
GENNEVILLIERS	Date	Désignation	subvention 20 %	Cumul subvention	QP rapportée au résultat 2022	Cumul subvention
		21450000 AGENCEMENTS CONST S/ SOL D'AUTRUI				
0000000011	05/08/2020	STATION GENNEVILLIERS EQUIPEMENTS	223 998 €	20 991,12	14 933,08	35 924,20
0000000012	05/08/2020	STATION GENNEVILLIERS INFRASTRUCTURE ELEC	181 510 €	12 756,15	9 075,52	21 831,67
0000000013	05/08/2020	STATION GENNEVILLIERS ETUDES	7 026 €	3 291,88	2 342,05	5 633,94
0000000014	05/08/2020	STATION GENNEVILLIERS INT EMP	7 465 €	699,50	497,66	1 197,16
	Total		420 000,00	37 738,65	26 848,31	64 586,96
Tableau d'amortissements économiques				subvention 20 %		
NOISY LE GRAND	Date	Désignation	subvention 20 %	Cumul subvention	QP rapportée au résultat 2022	Cumul subvention
		21450000 AGENCEMENTS CONST S/ SOL D'AUTRUI				
0000000018	01/01/2021	STATION NLG EQUIPEMENTS	170 214 €	11 844,93	11 347,47	23 192,41
0000000019	01/01/2021	STATION NLG INFRASTRUCTURE	92 972 €	4 852,36	4 648,62	9 500,97
0000000020	01/01/2021	STATION NLG ELEC	2 660 €	185,08	177,30	362,38
0000000021	01/01/2021	STATION NLG INT EMP	3 328 €	231,61	221,88	453,49
0000000022	01/01/2021	STATION NLG ETUDES	5 993 €	2 085,23	1 997,68	4 082,91
	Total		275 167,05	17 113,98	18 392,95	37 592,16
			1 093 753,77	104 577,23	70 288,80	176 951,27
Tableau d'amortissements économiques				subvention 20 %		
REAU	Date	Désignation	subvention 20 %	Cumul subvention	QP rapportée au résultat 2022	Cumul subvention
		21450000 AGENCEMENTS CONST S/ SOL D'AUTRUI				
	22/12/2022	STATION REAU EQUIPEMENTS	106 358 €	-	177,26	177,26
	22/12/2022	STATION REAU INFRASTRUCTURE	20 215 €	-	25,27	25,27
	22/12/2022	STATION REAU INT EMP	633 €	-	1,05	1,05
	22/12/2022	STATION REAU ETUDES	2 711 €	-	22,59	22,59
	Total		129 917,69	-	226,18	226,18
			1 223 671,46	104 577,23	70 514,98	177 177,45
SUB AMORTIE		70 514,98				
cumul sub amorties #139		177 177,45				

Cette 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 2022, la quote-part de subvention amortie et rapportée au résultat s'élève à 25 048 €.

Cette 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 2022, la quote-part de subvention amortie et rapportée au résultat s'élève à 26 848 €.

Cette 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 2022, la quote-part de subvention amortie et rapportée au résultat s'élève à 18 392.95€.

Cette subvention affectée à la station de Réau pour 129 917.69 € 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 2022, la quote-part de subvention amortie et rapportée au résultat s'élève à 226.18 €. Le solde de la subvention non encore affectée figure dans les dettes fiscales pour 37 868 € à reverser au partenaire TAB.

vérification	
Encaissement subvention	1 363 698,94
Affectation stations	- 1 223 670,94
Versement TAB	- 102 159,10
	37 868,90
Versement TAB	- 36 600,00
solde TAB	- 1 268,90
	- 0,00

b) Les dettes à compléter

Elles s'élèvent à 12 281 203 € contre 7 856 720 € en 2021.

Dettes financières : 10 532 815 € contre 7 214 153 € au 31/12/2021

Cet exercice a été marqué par le déblocage des emprunts auprès de la Caisse d'Epargne de 3 100 K€ et de 900 K€. Ces emprunts financent les travaux de conception de la station d'avitaillement située sur la commune de Réau.

Etablissement financier	Emprunts	Capital déblocué	Remboursements effectués	Montant restant dû au 31 décembre 2022
Caisse d'Epargne Gennevilliers	1 900 000 €	1 900 000 €	165 720,44 €	1 529 649,70 €
Caisse d'Epargne Wissous	1 800 000 €	1 800 000 €	156 032,78 €	1 451 644,91 €
Caisse d'Epargne Noisy le Grand	1 400 000 €	1 400 000 €	120 378,52 €	1 249 744,09 €
La Banque Postale Bonneuil sur Marne	1 800 000 €	1 800 000 €	160 053,93 €	1 480 769,43 €
Crédit Agricole Saint-Denis	900 000 €	900 000 €	79 147,18 €	820 852,82 €
Caisse d'Epargne Réau	3 100 000 €	3 100 000 €		3 100 000 €
Caisse d'Epargne Réau	900 000 €	900 000 €		900 000 €
	11 800 000 €	11 800 000 €	621 332,85 €	10 532 660,95 €

L'emprunt Caisse d'épargne de 1 900 000 € contracté le 6 février 2018 est exclusivement destiné au financement de la conception et à la réalisation la station d'avitaillement sur la commune 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 à la réalisation la station d'avitaillement sur la commune 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 à la réalisation da station d'avitaillement sur la commune 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 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 l'acquisition et des travaux la station d'avitaillement sur la commune de Saint-Denis.

L'emprunt Caisse d'épargne de 3 100 000 € contracté le 5 mars 2022 est exclusivement destiné au financement de la conception et à la réalisation da station d'avitaillement sur la commune de Réau.

L'emprunt Caisse d'épargne de 900 000 € contracté le 4 novembre 2022 est exclusivement destiné au financement de la conception et à la réalisation da station d'avitaillement sur la commune de Réau.

• **Dettes d'exploitation :**

Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 133 771 € contre 167 235 € en 2021

Le poste se ventile en deux parties :

- **les dettes « fournisseurs » 29 729 €.**

Ce solde correspond à des factures de fournisseurs relatives aux opérations de la société reçues en 2022 et non réglées à la clôture mais se rapportant à l'exercice 2022. Ces factures se dénouent correctement au début de l'année 2023.

- **les dettes « fournisseurs factures non parvenues » 104 042 €**

Ce solde correspond à des factures de fournisseurs relatives au fonctionnement de la société, reçues en 2023, non réglées à la clôture mais se rapportant à l'exercice 2022.

Il s'agit principalement du loyer du terrain de Noisy le Grand (30 K€), des frais SIGEIF (45 K€) et des honoraires du commissaire aux comptes (7.4 k€) et de SEMAPHORES (22 K€).

- **Dettes fiscales et sociales : 278 735€ contre 187 455 € en 2021**

Il s'agit principalement des dettes sociales dues au 31/12/22 (cotisations Urssaf, Retraite de décembre 2022, ainsi que la provision pour congés payés), des dettes TVA sur les redevances à recevoir, et de la subvention de 38 K€ à reverser aux partenaires.

- **Dettes sur immobilisation : 1 320 551 € contre 272 749 € au 31/12/2021**

Il s'agit principalement des factures de travaux réalisés sur la station de Réau.

B. Analyse du compte de Résultat

Compte de Résultat	2022	2021
Chiffre d'affaires	1 089 701	963 500
Production stockée	0	0
Subvention d'exploitation		
Reprises amortissement et provisions	0	0
Transfert de charges	18 109	13 917
Autres produits	1	0
TOTAL produits d'exploitation	1 107 811	977 416
Autres achats et charges externes	372 070	405 789
Impôts, taxes	20 789	9 347
Frais de personnel	264 539	289 065
Dotations aux amortissements	598 705	597 647
Dotations aux provisions pour dépréciations	0	0
Dotations aux provisions pour charges à venir	0	0
Autres charges	429	128
TOTAL charges d'exploitation	1 256 532	1 301 977
Résultat d'exploitation	-148 721	-324 560
Produits financiers	5 473	3 235
Charges financières	61 430	69 800
Résultat financier	-55 957	-66 565
Résultat courant avant impôts	-204 678	-391 126
Produits exceptionnels	70 515	71 274
Charges exceptionnelles	41	0
Résultat exceptionnel	70 474	71 274
Impôts sur le bénéfice		
Bénéfice ou Perte	-134 204	-319 851

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

L'exercice a été marqué par l'ouverture de la station de Réau. Les sites de Wissous, de Bonneuil, de Gennevilliers et de Noisy-le-Grand ont généré des redevances pour 1 090 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.

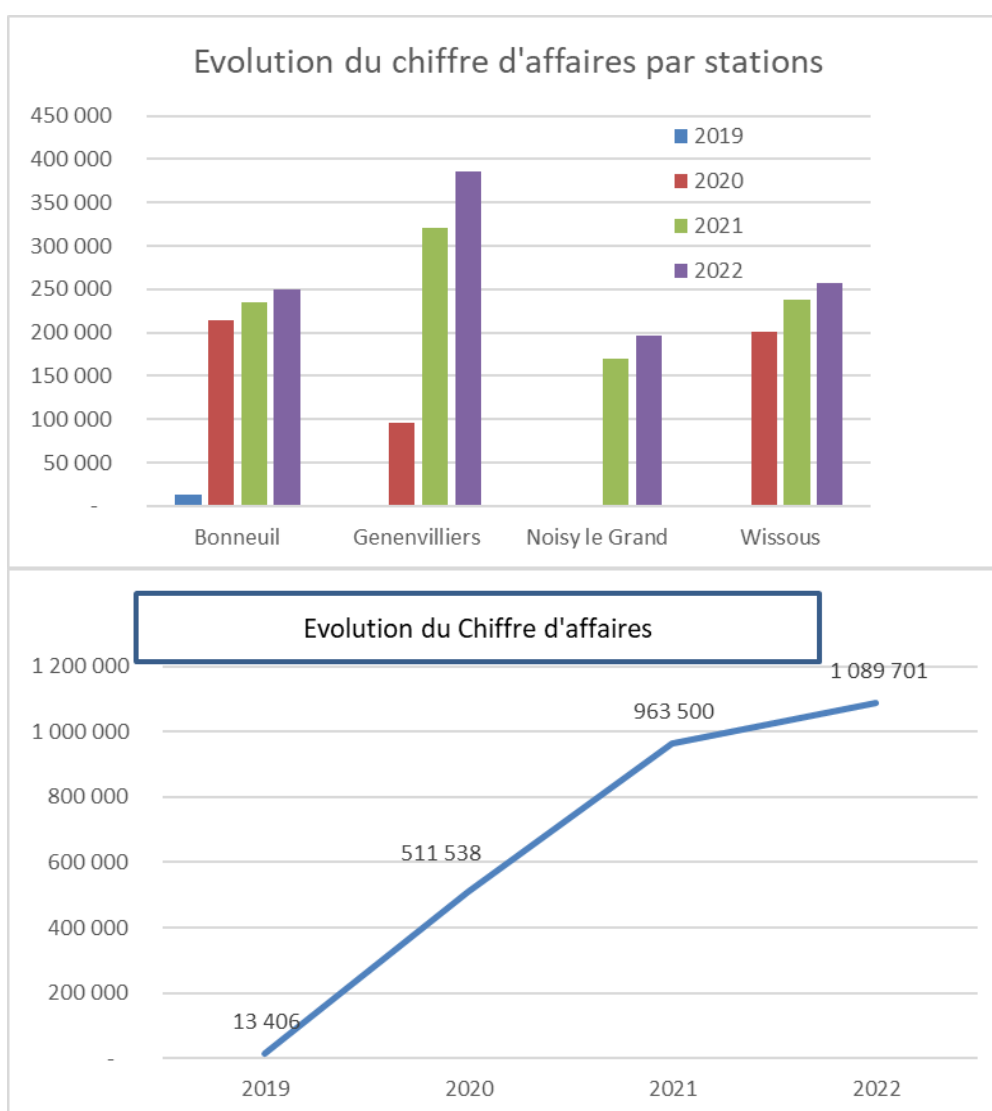
Détail des redevances : 1 089 701 €

Bonneuil : 250 138 €

Gennevilliers : 385 882 €

Noisy le Grand : 196 664 €

Wissous : 257 017 €



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

Mise à disposition de moyens par le SIGEIF

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	22 792 €
Mise à disposition de personnel	10 802 €
Autres frais de locations, déplacements	1 864 €
Moyens informatiques, impressions, téléphone, photocopies	2 162 €

- Location du terrain de Gennevilliers : 88 277 €
- Location du terrain Wissous : 68 275 €
- Location du terrain Bonneuil : 77 957 €
- Location Noisy le Grand : 15 000 €
- Honoraires : 62 138 €
 - Honoraires expert-comptable 39 726 €
(comptabilité, paie, juridique, Plan d'affaires)
 - Honoraires Commissaire aux comptes 8 400 €
 - Honoraires rédaction dossier de subvention 10 978 €
 - Honoraires Pixim Internet 3 035 €

Par ailleurs, les charges de personnel s'élèvent à 264 539 € contre 289 065 € au 31/12/2021.

Les dotations aux amortissements des stations s'élèvent à 598 705 € (amortissement pratiqué sur les stations situées à Wissous, Bonneuil, Gennevilliers, Noisy le Grand, Réau).

Le résultat d'exploitation s'élève à – 148 721 € contre – 324 560 € en 2021.

Le résultat financier ressort à – 55 957 €, principalement constitué par les intérêts sur emprunts relatifs au financement des stations mises en service.

Le résultat exceptionnel s'élève à un montant de 70 474 € 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 134 204 €.

Compte de Résultat	2022	STRUCTURE	BONNEUIL SUR MARNE	GENNEVILLIERS	NOISY LE GRAND	REAU	SAINT-DENIS	WISSOUS
Chiffre d'affaires	1 089 701		250 138	385 882	196 664			257 017
Production stockée	0							
Subvention d'exploitation	0							
Reprises amortissement et provisions	0							
Transfert de charges	18 109		6 415	10 340		999	355	
Autres produits	1	1						
TOTAL produits d'exploitation	1 107 811	1	256 553	396 222	196 664	999	355	257 017
Autres achats et charges externes	372 070	122 208	77 957	88 277	15 353			68 275
Impôts, taxes	20 789	20 789						
Frais de personnel	264 539	264 538						
Dotations aux amortissements	598 705		176 398	135 127	154 719	7 225		125 238
Dotations aux provisions pour dépréciations	0							
Dotations aux provisions pour charges à venir	0							
Autres charges	429	429						
		0						
TOTAL charges d'exploitation	1 256 532	407 964	254 355	223 404	170 071	7 225	0	193 512
		0						
Résultat d'exploitation	-148 721	-407 964	2 198	172 818	26 592	-6 226	355	63 505
		0						
Produits financiers	5 473	5 473						
Charges financières	61 430		8 585	17 377	15 041	1 521		18 906
Résultat financier	-55 957	5 473	-8 585	-17 377	-15 041	-1 521	0	-18 906
Résultat courant avant impôts	-204 678	-402 491	-6 387	155 441	11 551	-7 747	355	44 599
Produits exceptionnels	70 515			26 848	18 393	226		25 048
Charges exceptionnelles	41				41			0
Résultat exceptionnel	70 474	0	0	26 848	18 352	226	0	25 048
Impôts sur le bénéfice								
Bénéfice ou Perte	-134 204	-402 491	-6 387	182 289	29 903	-7 520	355	69 646

V. Information sur les délais de paiement.

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6, I du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients en indiquant le nombre et le montant total des factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2022 et la ventilation de ce montant par tranche de retard, dans le tableau suivant :

Article D 441 L-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)
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées					
Montant total des factures concernées HT	136 331			30 210	166 540,82
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	12,51%			2,77%	15,28%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées					
Nombre de factures exclues					
Montant total des factures exclues					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délais contractuels (préciser)			
		Délais légaux (préciser)			

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6, II du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients en indiquant le nombre et le montant cumulés des factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice écoulé et la ventilation de ce montant par tranche de retard, dans le tableau suivant :

Article D 441 II : factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre cumulé de factures concernées					
Montant cumulé des factures concernées HT					
Pourcentage du montant total HT des factures émises dans l'année					
(B) Factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées					
Nombre de factures exclues					
Montant total des factures exclues					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement		Délais contractuels (préciser)			
		Délais légaux (préciser)			

VI. Événements importants survenus depuis le 31 décembre 2022

La Société 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.

VII. Évolutions prévisibles et perspectives d'avenir

Station de Saint-Denis :

- Les travaux en cours devraient permettre une mise en service de la station à l'été 2023.

Station de Compans :

- Le Conseil d'administration sera amené à se prononcer sur l'attribution du contrat de conception, réalisation, exploitation, maintenance.

VIII. Effectifs

La Société emploie 2 salariés à l'instar de l'exercice précédent.

IX. Filiales et participation

L'article L 233-6 du Code de commerce prévoit une information sur les participations.

La Société a 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 Société, remboursée pour moitié sur cet exercice. Des intérêts en compte courant ont été calculés au 31/12/22 pour un montant de 2 021,41 €.

X. 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.

XI. Prévention des risques technologiques

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

XII. Approbation des comptes et affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître une perte de -134 204,30 euros.

Nous vous proposons également d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, se traduisant par une perte de -134 204,30 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice :	-134 204,30 euros
Report à nouveau antérieur :	-1 041 339,59 euros

Solde : -1 175 543,89 euros

Attribué en totalité au compte « report à nouveau » qui s'élèverait ainsi à -1 175 543,89 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 4 870 946,60 euros.

Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que la Société n'a supporté aucune dépense non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

XIII. 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 2022.

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.

XIV. Conventions réglementées

Les conventions réglementées apparaissent dans le rapport spécial de notre Commissaire aux comptes nous vous donnerons lecture 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.

XV. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le gouvernement d'entreprise contenant toutes les informations requises par la réglementation en vigueur.

1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, 1° du Code de commerce, nous vous présentons la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux.

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 de surveillance de Seine Ouest Habitat et Patrimoine Membre du Conseil d'administration de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR)
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 – Corentin Duprey	Membre du Conseil d'administration	
GRTGAZ DEVELOPPEMENT – Frédéric Moulin	Membre du Conseil d'administration	
Sigeif Mobilités – Réza Méralli	Directeur général	

2. Liste des conventions conclues avec des filiales

La SEML Sigeif Mobilités ne possède, ni directement ni indirectement, plus de la moitié du capital social d'aucune autre 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

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.

Par délibération du 12 décembre 2016, le Conseil d'administration a décidé de confier l'exercice de la Direction Générale de la SEM Sigeif Mobilités à un Directeur Général.

Un nouveau Directeur Général, Monsieur Réza MERALLI-BALLOU, a été nommé à ces fonctions par décision du Conseil d'Administration en date du 3 mai 2022.

Administration et contrôle de la société

Mandat des administrateurs privés

Le mandat des administrateurs privés suivants :

- Caisse des Dépôts et Consignations (représenté par Monsieur Guillaume DUEZ),
- GRTGAZ DEVELOPPEMENT (représenté par Monsieur Frédéric MOULIN),
- Monsieur Michaël BOUFFORT,

Venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale, nous vous proposons de les renouveler pour une nouvelle période de six (6) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires à tenir dans l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Nous vous informons de la démission de Monsieur Ivan CHETAILLE de ses fonctions d'administrateur et vous proposons, en conséquence, de nommer Monsieur Thomas SANCHEZ en remplacement pour un mandat de six (6) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires à tenir dans l'année 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes

Les mandats de la société COGEDIAC, Commissaire aux Comptes titulaire, et de Madame Claire FOURNIER, Commissaire aux comptes suppléant, arrivant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale, il conviendra de se prononcer sur leur renouvellement ou leur remplacement. Une consultation a été lancée au cours du 1^{er} trimestre 2023 à cette fin.

XVI. Jetons de présence

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

Votre Conseil vous invite, après lecture de ces différents rapports, à vous prononcer sur les résolutions qui sont soumises à votre vote.

Le Président du Conseil
d'Administration
Jean-Jacques GUILLET

Sigeif Mobilités

Société d'économie mixte au capital de 5 000 000 euros

Siège social : 64 bis rue de Monceau, 75008 PARIS

824 842 272 RCS PARIS

COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Belle', is written over a horizontal line.

Copie certifiée conforme
Par le Directeur Général

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	465 463		465 463	
Constructions	12 766 682	1 472 390	11 294 293	7 631 563
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	310 964	11 475	299 489	203 060
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	30 000		30 000	30 000
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	55 647		55 647	44 500
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	13 628 756	1 483 865	12 144 891	7 909 123
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	559 349		559 349	484 544
Autres créances	898 643		898 643	145 706
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 450 146		3 450 146	4 245 737
Charges constatées d'avance (3)	17 937		17 937	17 361
TOTAL ACTIF CIRCULANT	4 926 075		4 926 075	4 893 348
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	18 554 831	1 483 865	17 070 966	12 802 471
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	5 000 000	5 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-1 041 340	-721 488
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-221 523	-319 851
Subventions d'investissement	1 046 493	987 091
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	4 783 631	4 945 751
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	10 532 815	7 214 153
Emprunts et dettes financières diverses (3)	15 221	15 127
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	133 771	167 235
Dettes fiscales et sociales	278 735	187 455
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 326 683	272 749
Autres dettes	109	
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	12 287 335	7 856 720
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	17 070 966	12 802 471
(1) Dont à plus d'un an (a)	5 844 747	6 532 661
(1) Dont à moins d'un an (a)	6 442 589	1 324 059
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	154	159
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 089 701		1 089 701	963 500
Chiffre d'affaires net	1 089 701		1 089 701	963 500
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			18 109	10 674
Autres produits			1	3 243
Total produits d'exploitation (I)			1 107 811	977 416
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			372 070	405 789
Impôts, taxes et versements assimilés			20 789	9 347
Salaires et traitements			178 498	195 103
Charges sociales			86 040	93 962
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			598 705	585 147
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				12 500
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			429	128
Total charges d'exploitation (II)			1 256 532	1 301 977
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-148 721	-324 560
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			5 473	3 235
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			5 473	3 235
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			61 430	69 800
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			61 430	69 800
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-55 957	-66 565
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-204 678	-391 126

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	70 515	71 274
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	70 515	71 274
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	41	
Sur opérations en capital	87 319	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	87 360	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-16 845	71 274
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	1 183 799	1 051 925
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 405 321	1 371 777
BENEFICE OU PERTE	-221 523	-319 851
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe





Annexe

Désignation de la société : SA SIGEIF MOBILITES

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 17 070 966 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 221 523 euros après impôt.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui comprennent, conformément à l'article L. 123-12 du Code de commerce, le bilan, le compte de résultat et une annexe

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

I. PRÉSENTATION

La société anonyme d'économie mixte locale SIGEIF MOBILITES a été créée le 12 décembre 2016, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 23 janvier 2017. .

Son capital est de 5 000 000 €, libéré pour moitié à sa souscription.

Les actionnaires sont :

- le Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité en Ile De France (SIGEIF)
- la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
- le Conseil Régional de l'Ile de France
- le SYCTOM, l'agence métropolitaine des déchets ménagers
- le SIOM Vallée de Chevreuse
- le Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP)
- GRTgaz Développement.

Le SIGEIF MOBILITES est une société d'économie mixte locale qui a pour objectif 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.

II. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Cet exercice a été marqué par :

- La mise en service de la station d'avitaillement en GNV située à Réau le 22/12/2022.
- L'acquisition de deux fonciers situés à Réau (405 K€) et à Saint-Denis (63 K€)

Les travaux se poursuivent sur la station d'avitaillement de Saint-Denis pour une ouverture probable en 2023.

Par délibération du conseil d'administration du 11 avril 2023, il a été décidé d'abandonner le projet d'investissement de la station située à Compans. Les dépenses engagées depuis le début du projet ont été inscrites en charges exceptionnelles pour 87 K€

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.

III. CHANGEMENT DE MÉTHODE D'ÉVALUATION

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

IV. CHANGEMENT DE MÉTHODE DE PRÉSENTATION

Aucun changement notable de méthode de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

V. EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement n'est à mentionner..

VI. REGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. 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 conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Economie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément aux avis du Conseil National de la Comptabilité des 12 juillet 1984 et 8 décembre 1993 pour les opérations autres que les conventions publiques d'aménagement. Pour celles-ci, le règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été appliqué. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNSEM (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a également été respecté.

LES PRINCIPALES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES :

VII. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Néant

VIII. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue du bien considéré.

Les dépenses sont enregistrées dans le compte Immobilisations en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composants. La répartition de la valeur brute par composants est effectuée au moment de la mise en service comptable des immobilisations.

Le montant total des dépenses enregistrées dans le compte Immobilisations en cours s'est élevé à 393 172 € au 31 décembre 2022. Il s'agit des études, des honoraires de conception des process sur les projets de stations d'avitaillement en GNV en cours de réalisation ou d'étude.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue en mode linéaire.

<u>Immobilisations corporelles</u>	<u>Amortissement pour dépréciation</u>	<u>Amortissement fiscal pratiqué</u>
Etudes - conception	33.33 %	33.33 % L
Poste électrique	5 %	5 % L
Conception	6.67 %	6.67 % L
Infrastructure	Entre 5 % et 5.88 %	Entre 5 % L et 5.88 % L
Equipement	Entre 6.67 % et 7.14 %	Entre 6.67 % L et 7.14 % L

Coûts d'emprunt

Conformément à l'avis CNC n°2004-15, §4.1.3., les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production d'un actif éligible, immobilisation incorporelle, corporelle ou stock, peuvent être inclus dans le coût de l'actif lorsqu'ils concernent la période de production de cet actif, jusqu'à la date d'acquisition ou de réception définitive.

Un actif éligible est un actif qui exige une longue période de préparation ou de construction avant de pouvoir être utilisé ou vendu.

Les coûts d'emprunt peuvent inclure :

- a) les intérêts sur découverts bancaires et emprunts à court-terme et à long-terme ;
- b) l'amortissement des primes d'émission ou de remboursement relatives aux emprunts ;
- c) l'amortissement des coûts accessoires encourus pour la mise en place des emprunts (frais d'émission) ;
- e) les différences de change résultant des emprunts en monnaie étrangère, dans la mesure où elles sont assimilées à un ajustement des coûts d'intérêt.

Un montant d'intérêts sur emprunt a été incorporé au coût de revient de la station d'avitaillement en GNV située à Réau pour 20 213 €.

Dépréciation des immobilisations en cours

Compte tenu de l'évolution probable d'un projet de station GNV et selon l'application du principe de prudence, les dépenses d'études et honoraires ont été maintenues à l'actif mais ont fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 11 475 € (site de Saint-Ouen).

IX. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

IX.1 Titres de 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 de la SEM a été remboursée à hauteur de 75 K€ en 2021. Des intérêts en compte courant ont été calculés au 31/12/22 pour un montant de 2 021.41 €.

IX.2 Autres immobilisations financières

Cette rubrique est constituée :

- par le dépôt de garantie d'un montant de 25 000 € versé par la société dans le cadre de la convention d'occupation du domaine public qui a pour objet l'occupation d'un terrain situé sur la commune de Gennevilliers pour une durée de 20 ans, soit jusqu'au 30 juin 2037,
- par le dépôt de garantie d'un montant de 19 500 € versé par la SEM dans le cadre du bail à construction d'une station de distribution de gaz comprimé à Wissous.

- Par le dépôt de garantie d'un montant de 11 146.50 € versé par la SEM dans le cadre de l'acquisition du foncier situé à Réau.

IX.3 Dépréciation des immobilisations financières

Lorsque la valeur d'inventaire, déterminée selon les critères habituellement retenus en matière d'évaluation des titres de participation (valeur de rendement, valeur d'actif net) est inférieure à la valeur brute, une dépréciation de cette valeur est constituée pour le montant de la différence.

X. CREANCES

Les créances sont inscrites à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

XI. SUBVENTION

Dans le cadre d'une convention de subvention Européenne d'un montant global de 2 596 761 €, l'Agence INEA (The Innovation and Networks Executive Agency) a versé un acompte de 805 279.04 € à la SEM en 2019, un acompte de 405 814.24 € en 2020 et un montant de 152 605.66 € au cours de cet exercice. Cette subvention financera les projets de station d'avitaillement en GNV dans la Région Ile De France (Gennevilliers, Wissous, Alfortville, Saint-Denis, Noisy le Grand, Saint-Ouen l'Aumône, Pont de Grenelle, Réau) à hauteur de 20 % de leur coût de revient.

Cette subvention est affectée et amortie à compter de la mise en service des stations qu'elle finance et sur la même durée que cette dernière. Au 31 décembre 2022, la quote-part de subvention amortie et rapportée au résultat s'élève à 70 515 €.

XII. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Aucune provision pour risques et charge n'a été constituée au cours de cet exercice.

XIII. EMPRUNTS

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale, en fonction de leur date d'encaissement.

Au 31 décembre 2022, le montant des emprunts dont le détail est fourni ci-après se décompose comme suit :

Annexe

Etablissement financier	Emprunts	Capital débloqué	Remboursements effectués	Montant restant dû au 31 décembre 2022
Caisse d'Epargne Gennevilliers	1 900 000 €	1 900 000 €	165 720,44 €	1 529 649,70 €
Caisse d'Epargne Wissous	1 800 000 €	1 800 000 €	156 032,78 €	1 451 644,91 €
Caisse d'Epargne Noisy le Grand	1 400 000 €	1 400 000 €	120 378,52 €	1 249 744,09 €
La Banque Postale Bonneuil sur Marne	1 800 000 €	1 800 000 €	160 053,93 €	1 480 769,43 €
Crédit Agricole Saint-Denis	900 000 €	900 000 €	79 147,18 €	820 852,82 €
Caisse d'Epargne Réau	3 100 000 €	3 100 000 €		3 100 000 €
Caisse d'Epargne Réau	900 000 €	900 000 €		900 000 €
	11 800 000 €	11 800 000 €	681 332.85 €	10 532 660.95 €

L'emprunt Caisse d'épargne de 1 900 000 € contracté le 6 février 2018 est exclusivement destiné au financement de la conception et à la réalisation la station d'avitaillement sur la commune 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 à la réalisation la station d'avitaillement sur la commune 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 à la réalisation da station d'avitaillement sur la commune 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 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 l'acquisition et des travaux la station d'avitaillement sur la commune de Saint-Denis.

L'emprunt Caisse d'épargne de 3 100 000 € contracté le 5 mars 2022 est exclusivement destiné au financement de la conception et à la réalisation da station d'avitaillement sur la commune de Réau.

L'emprunt Caisse d'épargne de 900 000 € contracté le 4 novembre 2022 est exclusivement destiné au financement de la conception et à la réalisation da station d'avitaillement sur la commune de Réau.

XIV. CONSÉQUENCES DE LA GUERRE EN UKRAINE ET CONTEXTE INFLATIONNISTE

La guerre en Ukraine et le contexte inflationniste sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Méthodologie suivie :

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Effets ponctuels de l'évènement sur l'exercice :

La SEM SIGEIF MOBILITES n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains		465 463		465 463
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	8 505 248	4 261 435		12 766 682
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	214 535	4 333 586	4 237 157	310 964
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	8 719 782	9 060 483	4 237 157	13 543 109
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	30 000			30 000
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	44 500	11 147		55 647
Immobilisations financières	74 500	11 147		85 647
ACTIF IMMOBILISE	8 794 282	9 071 630	4 237 157	13 628 756

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Les flux s'analysent comme suit :

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SAS GNV DU COUDRAY 82000 MONTAUBAN	100 000	-49 707	30,00	-49 707

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)					
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	30 000	30 000	77 957		
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

La SAS GNV COUDRAY MONTCEAU a été constituée en date du 22 septembre 2020.

Données financières : comptes annuels 31.10.2021

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	861 184	598 705		1 459 890
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	861 184	598 705		1 459 890
ACTIF IMMOBILISE	861 184	598 705		1 459 890

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 531 576 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	55 647		55 647
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	559 349	559 349	
Autres	898 643	898 643	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	17 937	17 937	
Total	1 531 576	1 475 929	55 647
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	359 500
BANQUE - INTERETS COURUS A RECEVOIR	354
Total	359 854

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 5 000 000,00 euros décomposé en 50 000 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

Le capital social est entièrement libéré au 31/12/2022.

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 22/06/2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-721 488
Résultat de l'exercice précédent	-319 851
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	-1 041 340
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-1 041 340
Total des affectations	-1 041 340

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2022
Capital	5 000 000				5 000 000
Report à Nouveau	-721 488	-319 851	-319 851		-1 041 340
Résultat de l'exercice	-319 851	319 851	-221 523	-319 851	-221 523
Subvention d'investissement	987 091		129 918	70 515	1 046 493
Total Capitaux Propres	4 945 751		-411 457	-249 337	4 783 631

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 12 287 335 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	154	154		
- à plus de 1 an à l'origine	10 532 661	4 687 914	2 818 867	3 025 879
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	15 221	15 221		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	133 771	133 771		
Dettes fiscales et sociales	278 735	278 735		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 326 683	1 326 683		
Autres dettes (**)	109	109		
Produits constatés d'avance				
Total	12 287 335	6 442 589	2 818 867	3 025 879
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	4 000 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	681 333			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS - FACT. NON PARVENUES	104 042
FRS IMMOBIL. - FACT. NON PARVENUES	813 278
FRAIS BANCAIRES ET AGIOS A PAYER	154
INTERETS COURUS	15 221
DETTE PROVIS. PR CONGES A PAYER	11 780
CHARGES SOCIALES S/CONGES A PAYER	6 300
CHARGES SOCIALES - CHARGES A PAYER	22
ETAT - AUTRES CHARGES A PAYER	220
Total	951 016

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	17 937		
Total	17 937		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2022
Redevances	1 089 701
TOTAL	1 089 701

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 4 000 euros

Honoraire des autres services : 2 200 euros

Résultat financier

	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	5 473	3 235
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	5 473	3 235
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	61 430	69 800
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	61 430	69 800
Résultat financier	-55 957	-66 565

Notes sur le compte de résultat

Transferts de charges d'exploitation et financières

	Eléments exploitation	Eléments financiers
Refacturation taxe foncière aux exploitants	16 755	
Refacturation taxe d'aménagement aux exploitants	1 354	
TOTAL	18 109	

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	41	
Projet station abandonné	87 319	
Subventions d'investissement virées au résultat		70 515
TOTAL	87 360	70 515

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 2 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	2	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
Total	2	

Engagements financiers

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Caution solidaire et indivisible du SIGEIF à hauteur de 50% de l'emprunt CE 1,9 M€débloqué pour 1 900 K	764 825
Caution solidaire et indivisible du SIGEIF à hauteur de 50% de l'emprunt CE 1,8 M€débloqué pour 1 800 K€	725 822
Caution solidaire et indivisible du SIGEIF à hauteur de 25 % de l'emprunt CE 1.4 M€débloqué pour 1 400 K	312 436
Caution simple de la CEGC à hauteur de 25% de l'emprunt CE 1.4 M€débloqué pour 1 400 K€	312 436
Caution avec renonciation au bénéfice de discussion par le SIGEIF à hauteur de 25% de l'emprunt LBP 1.8	370 192
Cession Dailly de toutes les créances dues pour la station de Bonneuil sur Marne Emprunt LBP 1,8 M€	
Caution solidaire et indivisible du SIGEIF à hauteur de 25% de l'emprunt CA 900 K€	205 213
Cession Dailly de toutes les créances dues pour la station de Réau - Emprunt CE 3.1 M€	
Cession Dailly de toutes les créances dues pour la station Réau - Emprunt CE 900 K€	
Avals et cautions	2 690 925
Autres engagements reçus	
Total	2 690 925
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

EMPRUNT CE IDF : 1 900 000 €- Financement station Gennevilliers

Cautionnement solidaire et indivisible donnée par le SIGEIF à hauteur de 50% du montant de l'emprunt restant dû, soit pour un montant au 31/12/2021 de 847 685 €, en principal plus intérêts.

Autres informations

EMPRUNT CE IDF : 1 800 000 €- Financement station Wissous

Cautionnement solidaire et indivisible donnée par le SIGEIF à hauteur de 50% du montant de l'emprunt restant dû, soit pour un montant au 31/12/2021 de 803 839 €, en principal plus intérêts.

EMPRUNT CE : 1 400 000 €- Financement station Noisy le Grand

Cautionnement solidaire et indivisible donnée par le SIGEIF à hauteur de 25% du montant de l'emprunt restant dû, soit pour un montant au 31/12/2021 de 342 531 €, en principal plus intérêts.

Cautionnement simple de la CGEC à hauteur de 25% du montant de l'emprunt restant dû, soit pour un montant au 31/12/2021 de 342 531 €, en principal plus intérêts.

EMPRUNT LA BANQUE POSTALE : 1 800 000 €- Financement station Bonneuil sur Marne

Caution avec renonciation au bénéfice de discussion par le SIGEIF à hauteur de 25 % du montant de l'emprunt, soit pour un montant au 31/12/2021 de 410 206 €

Cession Dailly de toutes les créances dues au contrat de construction, d'exploitation et de maintenance pour la station de Bonneuil Sur Marne.

EMPRUNT CREDIT AGRICOLE : 900 000 €- Financement Station BIO GNV à Saint-Denis

Caution solidaire et indivisible du SIGEIF à hauteur de 25 % du montant du crédit, soit 225 000 € au 31/12/2021.

EMPRUNT CAISSE D'EPARGNE : 3 100 000 € - Financement de l'acquisition du foncier, conception/réalisation d'une station GNV située à Réau (77550).

Cession Dailly de toutes les créances dues au contrat de construction, d'exploitation et de maintenance pour la station de Réau.

EMPRUNT CAISSE D'EPARGNE - 900 000 € - Financement complémentaire de l'acquisition du foncier, conception/réalisation d'une station GNV située à Réau (77550).

Cession Dailly de toutes les créances dues au contrat de construction, d'exploitation et de maintenance pour la station de Bonneuil Sur Marne.

Tableau des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00
Nombre d'actions ordinaires	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)		13 405,83	511 537,92	963 499,50	1 089 701,13
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	-166 550,74	-282 328,40	94 133,06	277 795,81	377 182,60
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-166 550,74	-315 331,71	-160 375,54	-319 851,48	-221 522,80
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	-3,33	-5,65	1,88	5,56	7,54
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	-3,33	-6,31	-3,21	-6,40	-4,43
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés		1	1	2	2
Montant de la masse salariale		13 444,21	78 269,18	195 103,18	178 497,91
Montant des sommes versées en avantages sociaux		5 375,42	37 033,00	93 961,75	86 040,44

Annexe 4 : Rapport de gestion 2022 SEM IDF Investissements et Territoires

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Mesdames et Messieurs les Associés ;

L'assemblée générale ordinaire doit se réunir afin que, conformément aux dispositions légales et réglementaires, vous puissiez examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et vous rendre compte de l'activité de notre société pendant ledit exercice.

Pour votre information, il vous a été envoyé, avec le présent rapport, tous les documents prescrits par la loi en vigueur et ce, quinze jours avant la date de l'assemblée. Ces derniers ont également été tenus à votre disposition, au siège social, à savoir :

- le bilan
- le compte de résultat
- l'annexe
- le texte des résolutions

I - RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2022 a durée de 12 mois, il s'agit du troisième exercice social de la SEM IDF INVESTISSEMENTS ET TERRITOIRES.

Le compte de résultat fait apparaître une perte de 714 131.88 Euros, après déduction des amortissements et provisions réglementaires.

Analyse du résultat

En K€	2022	2021
Résultat d'exploitation	-626	-650
Résultat financier	-14	-13
Résultat exceptionnel	-75	-92
Impôts sur les bénéfices		
Résultat de l'exercice	-714	-755

Le résultat d'exploitation est un déficit de 625 853 Euros

Montant en K€	2021	2022	var N / N-1
Chiffre d'affaires	802	265	538
Production immobilisée	406	489	-83
Production stockée	-29		
Approv et consommation intermédiaire	233	181	52
Valeur ajoutée	930	569	361
Impôts et taxes	40	18	22
Charges de personnel	1 403	1 118	285
Excédent brut d'exploitation	-505	-567	54
Autres charges	3	2	
Autres produits	17	4	13
Dotation amortissement et prov	134	26	
Résultat d'exploitation	-626	-591	-35

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1 204 332 Euros et peuvent s'analyser ainsi :

Chiffre d'affaires	89 500 Euros	
-		Loyers 231 958 Euros
-		Ventes d'étude pour
	72 250 Euros	
-		Prestation de services
	474 250 Euros	
-		Produits des activités
annexes	23 949 Euros	

Production immobilisée 406 052 Euros

La production immobilisée désigne les immobilisations créées par la société elle-même. Il s'agit de coûts internes (salaires et charges sociales) selon le calcul des temps passés sur les projets à l'étude et en développement nettement individualisés et ayant de sérieuses chances de réussite technique et de rentabilité commerciale.

<i>Production immobilisée en K€</i>	2022	2021
BRUNOY	-12	0
CERGY	-4	0
CHAMPEAUX	0	-8
CHAMPS SUR MARNE	-11	-26
COURTRY	-28	0
SEM ENERGIES	-33	0
FERTE GAUCHER	0	-33
FLINS TECHNO UNION	-30	-14
MOBILISATION FONCIER IDF	-19	0
FRENEUSE	-9	-22
SCI FUTURIS	0	-29
GENNEVILLIERS	-13	0
GRIGNON	0	-14
JOUY LE MOUTIER SYSAX	-59	0
LE PLESSIS PATE	-8	0
MASSY	0	-36
MELUN	-16	-12
OSNY	-12	0
PIERREFITTE	-24	0
ROISSY EN FRANCE	-48	0
SACLAY	0	-13
SOIGNOLLES	-16	-26
SOREMI PONTOISE SCI	0	-27
ST GERMAIN LAVAL VESTAK	-13	0
TOURISME CORMEILLES	0	-25
TOURISME ECHOUBOULAINS	0	-10
TEROLAB VILLENEUVE LE R	-23	0
TOURISME LOUEN	0	-5
TOURISME	0	-168
VELIZY STELLANTIS	-14	0
VILLAINES	-14	-13
VILLAROCHE	0	-4
VITRY SUR SEINE	0	-6
Total Production immobilisée	-406	-489

Production stockée - 29 158,60

La production stockée est constituée des prestations faites sur plusieurs exercices et destinées à être vendue.

Pour cet exercice, les charges d'exploitation qui s'élèvent à 1 830 185 Euros s'analysent ainsi :

- Les autres achats et charges externes	249 646 Euros
- Les impôts, taxes et versements assimilés	40 228 Euros
- Les salaires et traitements	997 948 Euros
- Les charges sociales	404 884 Euros
- Les dotations aux amortissements	134 149 Euros
- Les autres charges	3 331 Euros

Le résultat d'exploitation est donc déficitaire de 625 853 Euros.

Le résultat financier est déficitaire de 13 715 Euros, il est principalement constitué des intérêts d'emprunts de l'exercice.

Le résultat exceptionnel est déficitaire de 74 565 Euros, pour les produits il est constitué de 30 000 Euros d'indemnités perçues dans le cas d'études abandonnées, 39 400 de quote-part de subventions versées au compte de résultat et pour 314 067 euros de cession d'étude à la SAS IDF TOURISME. Les charges exceptionnelles sont constituées des dotations aux amortissements exceptionnels de 114 114 Euros dont 12 399 Euros correspondant aux amortissements des frais d'acquisition sur titres de participation et 101 715 Euros d'amortissements exceptionnels sur projets abandonnés. Les études concernées sont :

-	BRUNOY	12 310,00 Euros
-	MELUN	36 511,01 Euros
-	OSNY	11 806,00 Euros
-	VELIZY STELLANTIS	13 785,00 Euros
-	VILLAINES	27 303,00 Euros

Situation bilancielle

Actif en K€	31/12/2022	31/12/2021	var N / N-1
Capital souscrit non appelé		250 000 -	250 000
Immobilisations incorporelles	147 161	98 042	49 119
Immobilisations corporelles	6 838 002	1 699 329	5 138 673
Immobilisations financières	4 271 962	1 987 176	2 284 786
Stocks	613 490		613 490
Créances d'exploitations	1 609 951	606 123	1 003 828
Avances et acomptes versés			-
Créances diverses			-
Trésorerie	7 253 621	3 700 017	3 553 604
Charges constatées d'avance	11 461	2 538	8 923
Charges à répartir sur plusieurs exercices			-
Total Actif	20 745 648	8 343 225	12 402 423

Passif en K€	31/12/2022	31/12/2021	var N / N-1
Capitaux propres	11 957 726	5 664 178	6 293 548
Provisions pour risques et charges			-
Dettes financières	7 879 086	2 148 009	5 731 077
Avances et acomptes reçus			-
Dettes d'exploitation	835 030	523 844	311 186
Autres dettes	73 806	2 194	
Produits constatés d'avances		5 000 -	5 000
Total Passif	20 745 648	8 343 225	12 402 422

Les investissements réalisés au cours de l'exercice ont été les suivants :

	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
STRUCTURE	12 500			12 500
FRAIS DE CONSTITUTION	12 500			12 500
BRUNOY	-			-
FLINS TECHNO UNION	-	47 012		47 012
GRIGNON	15 593		15 593 -	0
MASSY	57 892		57 892	0
MELUN	-			-
OSNY	-			-
SCI FUTURIS	30 716			30 716
SOREMI PONTOISE SCI	26 729			26 729
STRUCTURE	59 000	16 810		75 810
TOURISME	-			-
VELIZY STELLANTIS	-			-
VILLAINES	-			-
VILLAROCHE	3 963		3 963	-
VITRY SUR SEINE	-		-	0
ETUDES DEVELOPPEMENT	193 893	63 822	77 448	180 267
FERTE GAUCHER	126 000			126 000
ST GERMAIN LAVAL VESTAK	-	559 640		559 640
TEROLAB VILLENEUVE LE R	-	174 000		174 000
TERRAINS BATIS	126 000	733 640	-	859 640
FERTE GAUCHER	339 254			339 254
ST GERMAIN LAVAL VESTAK	-	908 465		908 465
TEROLAB VILLENEUVE LE R	-	716 336		716 336
ENS IMMOBILIERS INDUSTRIELS	339 254	1 624 801	-	1 964 055
FERTE GAUCHER	169 627			169 627
ST GERMAIN LAVAL VESTAK	-	151 411		151 411
TEROLAB VILLENEUVE LE R	-	358 168		358 168
ENS IMMO INDUST FACADES ETANCH	169 627	509 579	-	679 206
FERTE GAUCHER	169 627			174 587
ST GERMAIN LAVAL VESTAK	-	227 116		227 116
TEROLAB VILLENEUVE LE R	-	358 168		358 168
ENS INDUS INST GENERALES TECHN	169 627	585 284	-	759 871
FERTE GAUCHER	169 627			169 627
ST GERMAIN LAVAL VESTAK	-	227 116		227 116
TEROLAB VILLENEUVE LE R	-	358 168		358 168
ENS IMMO INDUS AGENCEMENTS	169 627	585 284	-	754 911
STRUCTURE	43 244			43 244
VEHICULE DE TOURISME	43 244			43 244
STRUCTURE	6 056			6 056
MAT DE BUREAU & MAT INFORMATIQ	6 056			6 056
STRUCTURE	13 134	7 317		20 451
MOBILIER	13 134	7 317		20 451
FERTE GAUCHER	-			-
JOUY LE MOUTIER SYSAX	-	446 158		446 158
ROISSY EN FRANCE	-	902 863		902 863
SOIGNOLLES	-	59 730		59 730
ST GERMAIN LAVAL VESTAK	-			-
	1 230 461	4 109 728	77 448	5 267 701

Les opérations en cours concernent :

	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
FERTE GAUCHER	-			-
JOUY LE MOUTIER SYSAX	-	446 158		446 158
ROISSY EN FRANCE	-	902 863		902 863
SOIGNOLLES	-	59 730		59 730
ST GERMAIN LAVAL VESTAK	-			-
IMMOB CORPORELLES EN COURS	-	1 408 751		1 402 438
BRUNOY	-			-
CERGY	-	3 521		3 521
CHAMPEAUX	8 056			8 056
CHAMPS SUR MARNE	38 769	10 985		49 754
COURTRY	-	28 494		28 494
FLINS TECHNO UNION	17 136		17 136	-
FRENEUSE	22 330	9 195		31 525
GENNEVILLIERS	-	13 030		13 030
JOUY LE MOUTIER SYSAX	-	-		-
LE PLESSIS PATE	-	7 603		7 603
MELUN	20 118		20 118	-
MOBILISATION FONCIER IDF	-	18 753		18 753
OSNY	-	-		-
PIERREFITTE	-	24 238		24 238
ROISSY EN FRANCE	-	-		-
SACLAY	16 037			16 037
SEM ENERGIES	-	38 051		38 051
SOIGNOLLES	25 556	15 669		41 225
ST GERMAIN LAVAL VESTAK	-	-		-
TEROLAB VILLENEUVE LE R	1 353		1 353	-
VELIZY STELLANTIS	-	-		-
VILLAINES	13 757		13 757	-
VITRY SUR SEINE	14 718		14 718	-
ETUDES EN COURS	176 477	169 539	67 082	280 287
TOURISME	353 467		353 467	-
ETUDES DEVELOPPEMENT TOURISME	353 467	-	353 467	-
TOURISME CORMEILLES	26 620		26 620	-
TOURISME ECHOUBOULAINS	10 338		10 338	-
TOURISME LOUEN	7 191		7 191	-
ETUDES DEV TOURISME OPERATIONS	44 149	-	44 149	-
JOUY LE MOUTIER SYSAX	-	83 904		83 904
SOIGNOLLES	99 600			99 600
AVAN ACPTES VERSES/IMMOB CORP	99 600	83 904	-	183 504
	673 693	1 662 193	464 698	1 866 228

Les immobilisations financières sont constituées

	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
FUNDS TECHNO UNION	-	3 500		3 500
GREEN DATA ITRIUM JOUY E	399 750	399 750		799 500
SCI FUTURIS	1 202 500			1 202 500
SOREMI PONTOISE SCI	370			370
TOURISME	-	500 000		500 000
TITRES DE PARTICIPATION	1 602 620	903 250		2 505 870
SCI FUTURIS	43 475			43 475
SOREMI PONTOISE SCI	18 524			18 524
FRAIS ACQUI TITRES PARTICIPAT	61 999			61 999
GREEN DATA ITRIUM JOUY E	-	871 678		871 678
SCI FUTURIS	20 448	80 070		100 519
SOREMI PONTOISE SCI	302 109	3 946		306 055
TOURISME	-	425 840		425 840
CREANCES RATT A DES PARTIC	322 557	1 381 535	-	1 704 093
	1 987 176	2 284 785	-	4 271 962

Éléments d'analyse financières

<i>Eléments financiers en K€</i>	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Capacité d'autofinancement	-476	-578	102
Fonds de roulement net global	8 570	3 775	4 794
Besoin en fonds de roulement	1 327	78	1 249
Trésorerie	7 242	3 697	3 545

Dépenses affectées en recherche et développement

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la société n' a pas a engagé de recherche et développement en matière d'innovation. Elle a en revanche engagé des études en matière de développement pour un montant de 460 553 Euros. Il s'agit principalement d'études ciblées sur des projets immobiliers clairement identifiés et sur des outils de suivi et de pilotage du développement de la société.

Evénements survenus au cours de l'exercice

La société qui a été immatriculée en date du 16/09/2020 a pour objet, dans un but d'intérêt général, l'acquisition, la construction et la gestion, la cession d'immeuble en Ile-de-France, ayant pour principale vocation de :

- Maintenir et développer l'industrie productive sur le territoire ;
- Lutter contre la désertification médicale en appuyant l'implantation 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 la clôture de l'exercice 2022, la société a développé son activité, 11 projets ont pu être concrétisés à la clôture de l'exercice dont 5 dans le cadre de participation/filialisation et 3 en opération patrimoniale et 3 opérations en cours de construction ainsi que de nombreuses opérations en études.

Perspectives d'avenir

Pour financer ce développement la société a augmenté son capital social au cours de l'exercice de 7 044 700 euros, le capital social initialement de 6 500 000 euros a été porté à 13 544 700 euros.

Informations sur le solde des dettes fournisseurs et créances clients (exercice 2022) :

		Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : 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)		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement													
Nombres de factures concernées								3					0
Montant total des factures concernées (TTC)	27 079	117 727	5 409		4 139	127 274		66 000	4 000				4 000
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	9,68%	42,11%	1,93%	0,00%	1,48%	45,52%							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)								6,85%	0,42%	0,00%	0,00%	0,00%	0,42%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues	0							1					
Montant total des factures exclues (TTC)								66 000					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 45 jours nets							- Délais contractuels : 30 jours					

Dividendes versés ou non au titre des trois exercices précédents

Nous vous rappelons qu'aucune distribution n'a été faite à ce jour par la société.

Convention R.225.38 du Code de commerce

Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article R 225-38 du Code de commerce qui est soumise à l'autorisation du Conseil d'administration.

II - AFFECTATION DU RESULTAT

Il est proposé d'affecter les pertes de l'exercice d'un montant de 714 131.88 Euros en totalité au compte 'report à nouveau qui sera alors porté à :

- Au report à nouveau débiteur pour 1 689 060,53 Euros ;

Il est espéré que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner quitus de sa gestion à la Gérance pour l'exercice écoulé.

Annexe 5 : Rapport de gestion 2022 SEM IDF Loisirs



Île-de-France Loisirs
Société anonyme d'économie mixte locale
au capital de 2.000.000 euros
Siège social : 2 rue Simone Veil - 93400 Saint-Ouen
903 338 937 RCS Bobigny

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Mesdames et Messieurs les Administrateurs sont invités à approuver et valider le rapport du Conseil d'Administration ci-dessous en vue de l'assemblée générale ordinaire

Chers Actionnaires,

Votre conseil d'administration (le « **Conseil d'Administration** ») vous a réuni en assemblée générale ordinaire (l'« **Assemblée Générale Ordinaire** ») conformément aux dispositions légales et statutaires afin de vous présenter son rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la société Ile de France Loisirs (la « **Société** »), et de vous soumettre les comptes annuels arrêtés à cette même date et de vous demander d'approuver ces comptes.

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

Votre commissaire aux comptes vous présentera ses rapports dans lesquels il relate l'accomplissement de ses missions.

Ce document est composé de deux parties

- Première partie : Le rapport de gestion ;
- Deuxième partie : Le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Première Partie

RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

L'Assemblée Générale Ordinaire doit se réunir afin que, conformément aux dispositions légales et réglementaires, vous puissiez examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et pour vous rendre compte de l'activité de notre Société pendant ledit exercice.

Pour votre information, il vous a été envoyé, avec le présent rapport, tous les documents prescrits par la loi en vigueur et ce, quinze jours avant la date de l'Assemblée Générale Ordinaire. Ces derniers ont également été tenus à votre disposition au siège social de la Société, à savoir :

Le compte de résultat fait apparaître une perte de 195 102,90 Euros, après déduction des amortissements et provisions réglementaires.

I - RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE

1. Situation et activité de la Société au cours de l'exercice

L'exercice clos le 31 décembre 2022 est le premier exercice de la Société. Il a eu une durée exceptionnelle de 16 mois.

La Société, qui a été immatriculée en date du 20 septembre 2021, a pour objet de développer un projet d'intérêt général, social et environnemental, en créant et/ou améliorant les conditions économiques nécessaires à la gestion et l'exploitation des îles de loisirs régionales ainsi que d'organiser la recherche de financements sous toutes ses formes nécessaires à l'amélioration des conditions d'investissement et d'exploitation.

Au cours de l'exercice, la Société a développé son activité et un projet a pu être concrétisé avec la prise d'une participation dans la SAS VAIRES-TORCY LOIRSIRS (RCS 904 498 011). Par ailleurs, d'autres projets en cours d'étude pourraient se concrétiser dans les deux années à venir en fonction du calendrier des DSP connues.

2. Situation de la société au cours de l'exercice écoulé

En K€	2022
Résultat d'exploitation	-195
Résultat financier	
Résultat exceptionnel	0
Impôts sur les bénéfices	
Résultat de l'exercice	-195

Le résultat d'exploitation

Montant en K€	2022	2021
Chiffre d'affaires	220	
Production immobilisée	100	
Production stockée		
Approv et consommation intermédiaire	211	
Valeur ajoutée	109	
Impôts et taxes	3	
Charges de personnel	298	
Excédent brut d'exploitation	-192	
Autres charges	0	
Autres produits		
Dotation amortissement et prov	2	
Résultat d'exploitation	-195	0

Les produits d'exploitation s'élèvent à 319 873.20 Euros et peuvent s'analyser ainsi :

Le chiffre d'affaires au cours de cet exercice est de 220 235,00 Euros.

- Prestation de services 140 000 Euros
- Produits des activités annexes 80 235 Euros

Production immobilisée 99 633 Euros

La production immobilisée désigne les immobilisations créées par la société elle-même. Il s'agit de coûts internes (salaires et charges sociales) selon le calcul des temps passés sur les projets à l'étude et en développement nettement individualisés et ayant de sérieuses chances de réussite technique et de rentabilité commerciale.

Ces charges d'exploitation qui s'élèvent à 514 633 Euros sont constituées principalement :

- Loyers siège 11 670 Euros
- Entretien et maintenance 1 070 Euros
- Assurances 6 844 Euros
- Honoraires expertise comptable 9 870 Euros
- Honoraires juridiques avocats 161 895 Euros
- Honoraires de gestion de la paie 3 050 Euros
- Frais de déplacement 7 093 Euros
- Adhésion au réseau 5 000 Euros
- Les charges de personnel 297 842 Euros
- Les dotations aux amortissements 2 280 Euros

Les charges exceptionnelles au cours de cet exercice sont de 343,00 Euros

Situation bilancielle

A la clôture de cet exercice :

- Les créances sont 321 164 Euros, elles concernent les créances clients pour 264 282 Euros et les créances fiscales pour 37 725 Euros et les autres créances pour 19 157 Euros.
- Les liquidités sont de 1 440 990,74 Euros, la société a actuellement un seul compte bancaire ouvert au Crédit Agricole Brie Picardie.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice ont été les suivants :

- Immobilisations incorporelles : 15 900,00 Euros relatifs à l'étude sur le développement stratégique
- Matériel de bureau et informatique : 6 843,55 Euros
- Immobilisations financières : 18 130,00 Euros constitué uniquement des titres de la SAS VAIRES LOISIRS dont la société détient 49% du capital social.

3. Éléments d'analyse financière

Éléments financiers en K€	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Capacité d'autofinancement	-193		-193
Fonds de roulement net global	1 667		1 667
Besoin en fonds de roulement	226		226
Trésorerie	1 441		1 441

La capacité d'autofinancement est la capacité dont dispose la Société pour couvrir ses besoins financiers, c'est-à-dire le flux de trésorerie brut qu'elle dégage ou encore le résultat net plus les dotations aux amortissements et les provisions de l'exercice. Cette capacité fixe la marge de manœuvre dont la Société dispose pour faire face à ses besoins de financement sans faire appel à un financement externe. La Société étant en cours de développement, l'autofinancement est négatif.

Le besoin en fonds de roulement désigne la somme dont a besoin la Société pour financer son exploitation. Le fonds de roulement sert à financer une partie des actifs circulants et le cas échéant les investissements que la Société pourrait faire prochainement.

4. Dépenses affectées en recherche et développement

Eu égard à l'article L.232-1 II du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé d'activité de recherche et développement en matière d'innovation. Elle a en revanche engagé des études en matière de développement pour un montant de 15.900 euros et 99.633 euros sont comptabilisés en études en cours. Il s'agit principalement d'études ciblées sur des projets immobiliers clairement identifiés et sur des outils de suivi et de pilotage du développement de la Société.

5. Evénements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion a été établi

Monsieur Benoît Jimenez a démissionné de ses fonctions d'administrateur et de Président du Conseil d'Administration le 20 janvier 2023.

Par délibération du Conseil d'Administration du 20 janvier 2023, Madame Valérie Péresse a été nommée, par voie de cooptation, administrateur de la Société à compter du 20 janvier 2023 et pour toute la durée du mandat de Monsieur Benoît Jimenez restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 et tenue au cours de l'année 2027.

Le Conseil d'Administration a également décidé, au cours de sa réunion du 20 janvier 2023, de désigner Valérie Péresse en qualité de Président du Conseil d'Administration à compter de cette date et pour toute la durée de son mandat d'administrateur.

Madame Valérie Péresse a démissionné de ses fonctions d'administrateur et de Président du Conseil d'Administration le 9 mai 2023.

Par délibération du Conseil d'Administration du 9 mai 2023, Monsieur Mathieu Culp a été nommé, par voie de cooptation, administrateur de la Société à compter du 9 mai 2023 et pour toute la durée du mandat de Madame Valérie Péresse restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 et tenue au cours de l'année 2027.

Le Conseil d'Administration a également décidé, au cours de sa réunion du 9 mai 2023, de désigner Mathieu Culp en qualité de Président du Conseil d'Administration à compter de cette date et pour toute la durée de son mandat d'administrateur.

6. Perspectives d'avenir

Différentes opportunités s'offrent à la Société dans les deux années à venir. L'échéance de DSP d'îles de Loisirs telles que celles de Bois le Roi (2024), Etampes (2025), Ports aux Cerises (2025) auxquelles s'ajoutent les îles de loisirs qui ont déjà manifesté la volonté d'ouvrir leur mode de gestion à des partenariats public/privé (Saint Quentin en Yvelines, Jablines, Val de Seine) sont autant de potentiels de développement de la Société. L'appel à manifestations d'intérêt « réinventons les îles de loisirs » lancé par la région Ile-de-France en début d'année 2023 a permis de positionner la Société auprès d'opérateurs de premier plan comme un partenaire privilégié.

7. Dépenses non déductibles fiscalement]

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous informons qu'aucune dépense ni charge non déductible n'a été engagée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

8. Filiales et participations

La Société détient 1.813 actions représentant 49% du capital et des droits de vote de la société Vaires-Torcy Loisirs (RCS 904 498 011).

9. Succursale

La Société n'a pas de succursale.

10. Participation des salariés au capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucun salarié ne détient de participation dans la Société.

11. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

S'agissant du premier exercice social, il n'y a pas lieu à établissement du tableau des résultats des cinq derniers exercices prévus à l'article R. 225-102 du Code de commerce.

12. Conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du code de commerce

Nous vous demandons d'approuver les conclusions du rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes qui indique qu'il n'a été passé aucune convention donnant lieu à application de l'article L. 225-38 du Code de commerce au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

La liste des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales qui en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, a été tenue à votre disposition dans les délais légaux et communiquée au Commissaire aux comptes.

13. Mandats

Les mandats du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et du Commissaire aux comptes ne sont pas arrivés à expiration.

14. Autorisation de cautions, avals et autres garanties

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a consenti une garantie d'emprunt au profit de la société Vaires-Torcy Loisirs à hauteur de 900.000 euros, représentant 35 % du prêt contracté par la société Vaires-Torcy Loisirs.

15. Prêts entre entreprises

Nous vous informons que la Société n'a procédé à l'octroi d'aucun prêt relevant de l'article L511-6 3bis du Code de Commerce.

16. Informations sur le solde des dettes fournisseurs et créances clients

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après la décomposition des délais de paiement des fournisseurs et des clients de la Société, à la clôture du dernier exercice, soit au 31 décembre 2022 :

Article D. 441 I - 1° du Code de commerce : Factures ~~émisses~~ non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D. 441 I - 2° du Code de commerce : 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)
(A) Tranche de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	7							1					0
Montant total des factures concernées (TTC)	21 300					-		42 000					-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	8,22%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)								100,00%					
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures émises	0												
Montant total des factures émises (TTC)													
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)													

II - AFFECTATION DU RESULTAT

Le résultat déficitaire de l'exercice arrêté au 31 décembre 2022 est de 195 102.90 Euros.

Il est proposé d'affecter les pertes de l'exercice d'un montant de 195 102.90 Euros : Au report à nouveau débiteur pour 195 102.90 Euros ;

Deuxième partie

RAPPORT SUR LA GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, la présente section du rapport de gestion vous présente les informations prévues au titre du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

I. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

Conformément à l'article L. 225-37-4, 4° du Code de commerce, nous vous indiquons que votre Conseil d'Administration a procédé au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L 225-51-1 du Code de commerce.

Par délibération en date du 13 septembre 2021, le Conseil d'Administration a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

II. CONVENTION(S) CONCLUE(S) PAR UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF DE LA SOCIETE AVEC UNE FILIALE

En application de l'article L. 225-37-4, 2° du Code de commerce, nous vous indiquons qu'il n'existe aucune convention intervenue, 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 supérieur à 10% de la Société et, d'autre part, une société dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

III. DIRIGEANTS, ADMINISTRATEURS, CENSEUR

Le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Benoit Jimenez, a été désigné par délibération du Conseil d'Administration du 13 septembre 2021, pour la durée de son mandat d'administrateur.

1. Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2022 :

- Le Conseil d'Administration est composé de 12 administrateurs, dont 6 postes pour la région Ile-de-France, et d'un censeur.
- Le Conseil d'Administration du 30 mars 2022 a validé le remplacement de Monsieur Andréose Alain en tant que représentant de l'actionnaire Crédit Agricole Brie Picardie par Monsieur Fabrice Laval au comité technique
- L'actionnaire Cofely Finance Investissement a procédé à la désignation de Monsieur Joël Taillardas en tant que représentant permanent au conseil d'administration en remplacement de Monsieur Nicolas Bessagnet (en courrier en date du 9 novembre 2023)
- L'actionnaire Banque des Territoires / Caisse des Dépôts a procédé à la désignation de Monsieur Benoit Leger en tant que représentant permanent au conseil d'administration et à l'assemblée générale en remplacement de Monsieur Fabien Ducasse (courrier en date du 7 novembre 2023).
- En date du 16 décembre 2022, Monsieur Jimenez a fait part de sa démission de son poste de sa fonction de président et de son poste d'administrateur. *(Conformément à l'article 12.2. Durée de fonction, son mandat a été prorogé jusqu'au 20 janvier 2023 date de l'installation de la nouvelle administratrice et de l'élection de la nouvelle présidente).*

Administrateurs	Représentants	Echéance des mandats
Région Ile-de-France	Benoit Jimenez Sylvie Piganeau Sandrine Lamiré-Burtin Jessie Claude Cécile Dumas Paul Miguel	Démission en date du 16 décembre 2022 Mandat électif Mandat électif Mandat électif Mandat électif Mandat électif
Conseil Départemental de Seine et Marne	Xavier Vanderbise Bouchra Fenzar-Rizki	Mandat électif Mandat électif
Caisse des Dépôts et consignations	Fabien Ducasse Benoit Leger Florian Beck	Représentant permanent (cessation de fonction en date du 7 novembre 2022) Représentant permanent AGO s/compte au 31/12/2027
Société CFI (Cofely Finance et Investissement)	Nicolas Bessagnet Joel Taillardas	Représentant permanent (Cessation de fonction en date du 9 novembre 2022) Représentant permanent
Crédit Agricole Brie Picardie	Alain ANDREOSE	AGO S/comptes au 31/12/2027
Fédération Française de Canoë Kayak et des Sports de Pagaie	Jean ZOUGRANA	Censeur

Les administrateurs ont été nommés par les statuts constitutifs de la Société, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 et tenue au cours de l'année 2027.

La Fédération française de Canoë Kayak, représentée par Monsieur Jean Zougrana, a été désignée en qualité de censeur par délibération du Conseil d'Administration en date du 5 octobre 2021.

2. Mandats du Président du Conseil d'Administration et du Directeur Général

Par délibération du conseil d'administration en date du 9 mai 2023, Monsieur Mathieu Culp a été nommé, par voie de cooptation, en qualité d'administrateur de la Société et désigné Président du Conseil d'Administration pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 et tenue au cours de l'année 2027.

Monsieur Pascal Collado exerce les fonctions de Directeur Général de la Société depuis le 1^{er} novembre 2021.

3. Liste des fonctions et des mandats exercés

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, 1^{er} du Code de commerce, nous vous communiquons ci-

après la liste des mandats et fonctions exercés dans toute autre société par le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général et les autres administrateurs au cours de l'exercice écoulé :

Monsieur Benoit Leger :

- SEM IDF Investissements et territoires (membre du conseil d'administration)
- SAS IDF Tourisme et Territoires (membre du conseil d'administration)
- SAS FONCIERES PUBLIQUE D'IDF (membre du comité de contrôle)
- SEM IDF LOISIRS (membre du conseil d'administration)
- SEML AXE SEINE ENERGIES RENOUVELABLES (censeur)

Monsieur Florian Beck :

- Paris Sud Aménagement (membre du conseil d'administration)

Monsieur Paul Miguel :

- SEM Ile de France Construction Durable (membre du conseil d'administration)

Monsieur Joel Taillardas :

- Président de la Société Maylla
- Président e la Société Aquastade
- Administrateur de la Semop Issy Sport

Madame Sandrine Lamire :

- Administratrice du CRIPS (Ile de France Prévention Sida)

Monsieur Alain Andréose :

- Président SAS Immobilier Neuf
- Administrateur Gie Achat Conseils
- Président SAS CRAFT
- Administrateur GIE C2M5
- Représentant permanent de CRBP / Gie Coopernic
- Représentant permanent de CBBP / Gie Colbat
- Gérant Sarl Neuf commercialisation
- Membre de la Fondation d'entreprise CA BP
- Directeur Général Adjoint CRCAM Brie Picardie

IV. DELEGATIONS CONSENTIES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En application de l'article L. 225-37-4, 3° du Code de commerce, nous vous indiquons qu'il n'existe à ce jour aucune délégation en cours de validité qui aurait été accordée antérieurement par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 dudit code.

1. Actionnariat des salariés : Article L 225-129-6 du code de commerce

Nous vous rappelons qu'il n'y a pas de salarié actionnaire de la SEM.

2. Convention conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale

Néant

3. Délégations de compétence et pouvoirs donnés au conseil d'administration

Néant

4. Cession d'action

Néant

5. Prise de participation

Néant

6. Prise de contrôle

Néant

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils vous sont présentés, le rapport du Conseil d'Administration et les rapports de votre Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, ainsi que les opérations qui y sont visées, et d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dans les conditions que nous venons de vous exposer.

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par le vote des résolutions dont nous allons vous donner lecture, ainsi que précisé dans le présent rapport.



Le Conseil d'Administration
Monsieur Mathieu Culp

ÎLE-DE-FRANCE LOISIRS
Société anonyme d'économie mixte locale
au capital social de 2.000.0000 euros
Siège social : 2, rue Simone Veil – 93400 Saint Ouen
903 338 937 RCS Bobigny

RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de président du Conseil d'Administration de la société Île-de-France Loisirs (ci-après, la « **Société** »), nous avons l'honneur, conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, de vous rendre compte des attributions gratuites d'actions réalisées au cours de l'exercice écoulé au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société, à raison des fonctions et mandats qu'ils exercent dans la Société.

Information sur l'attribution gratuite d'actions

Il vous est précisé qu'il n'a été procédé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à aucune attribution gratuite d'actions au profit de membres du personnel salarié ou de mandataires sociaux de la Société, à raison des fonctions et mandats qu'ils exercent dans la Société.



Monsieur Mathieu Cuip
Président du Conseil d'Administration

ÎLE-DE-FRANCE LOISIRS
Société anonyme d'économie mixte locale
au capital social de 2.000.0000 euros
Siège social : 2, rue Simone Veil – 93400 Saint Ouen
903 338 937 RCS Bobigny

RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de président du Conseil d'Administration de la société Île-de-France Loisirs (ci-après, la « **Société** »), nous avons l'honneur, conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, de vous rendre compte des options de souscription d'actions consenties aux membres du personnel salarié de la Société et de celles levées au cours de l'exercice écoulé.

1. Information sur les options attribuées

Il vous est précisé qu'il n'a été procédé à aucune attribution d'option de souscription d'action durant l'exercice clos le 31 décembre 2022.

2. Information sur les options exercées

Aucune option de souscription d'action n'a été attribuée par le passé, ni *a fortiori* exercée durant l'exercice clos le 31 décembre 2022.


Monsieur Mathieu Dupuy
Président du Conseil d'Administration



Expertise Comptable

ILE DE FRANCE LOISIRS

2 RUE SIMONE VEIL
93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

APE : 7022Z

SIRET : 90333893700019

Exercice clos le : 31 décembre 2022

SCET EXPERTISE COMPTABLE

17 Rue Mozart 77185 LOGNES

Tél. : 09 53 30 90 48

SAS au capital de 30 000 euros - RCS PARIS 791 351 620



INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DES EXPERTS COMPTABLES
REGION PARIS ILE-DE-FRANCE

SOMMAIRE

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

COMPTES ANNUELS

Attestation	3
Bilan - Actif	4
Bilan - Passif	5
Compte de résultat synthétique	6
Compte de résultat synthétique	7
	8

ANNEXE COMPTABLE

Annexe des comptes annuels	9
	10

DETAIL DES COMPTES

Bilan - Actif détaillé	25
Bilan - Passif détaillé	26
Compte de résultat détaillé	27
	28

COMPTES ANNUELS

ATTESTATION

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels qui a été réalisée pour le compte de :

ILE DE FRANCE LOISIRS
Pour l'exercice du 20/09/2021 au 31/12/2022

et conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 28/10/2021, nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil National de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Ces comptes annuels sont joints au présent compte rendu, ils sont paginés conformément au sommaire figurant en tête du présent document, ils se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan	1 900 382 €
Chiffre d'affaires	220 235 €
Résultat net comptable	-195 103 €

Fait à Lognes,
Le 14/03/2023.

Nathalie OLIVEIRA,
Expert-comptable.

BILAN - ACTIF

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

ACTIF	Valeurs au 31/12/22		% de l'actif	Valeurs au	% de l'actif
	Val. Brutes	Amort. & dépr			
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles			6		
Frais d'établissement					
Frais de développement	15 900	1 246	14 655		
Concessions, brevets et droits similaires					
Fonds commercial (1)					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours	99 633		99 633		
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations tech., matériel & outillages					
Autres immobilisations corporelles	6 844	1 034	5 809		
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
Immobilisations financières (2)			1		
Participations	18 130		18 130		
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	140 507	2 280	138 227	7	
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres appro					
En-cours de production (biens et services)					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances			17		
Créances Clients et Cptes rattachés (3)	264 282		264 282		
Autres créances (3)	56 882		56 882		
Capital souscrit - appelé non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres					
Autres titres					
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	1 440 991		1 440 991	76	
Charges constatées d'avance (3)					
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 762 155		1 762 155	93	
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des emprunts					
Ecarts de conversion actif					
TOTAL ACTIF GÉNÉRAL	1 902 662	2 280	1 900 382	100	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an (brut)

(3) Dont à plus d'un an (brut)

BILAN - PASSIF

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

PASSIF	Valeurs au 31/12/22	% du passif	Valeurs au	% du passif
CAPITAUX PROPRES				
Capital (dont versé : 2 000 000)	2 000 000	105		
Primes d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-195 103	-10		
SITUATION NETTE	1 804 897	95		
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 804 897	95		
AUTRES FONDS PROPRES				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES				
PROVISIONS				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL PROVISIONS				
DETTES (1)				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)				
Emprunts et dettes financières diverses (3)				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	21 300	1		
Dettes fiscales et sociales	74 184	4		
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés				
Autres dettes				
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL DETTES	95 485	5		
Écarts de conversion passif				
TOTAL PASSIF GÉNÉRAL	1 900 382	100		

(1) Dont à plus d'un an

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

(3) Dont emprunts participatifs

95 485

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

	Du 20/09/21 Au 31/12/22	% CA	Du Au	% CA	Variation	
					en valeur	en %
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue (biens et services)	220 235	100			220 235	
Montant net du chiffre d'affaires	220 235	100			220 235	
Production stockée						
Production immobilisée	99 633	45			99 633	
Subventions d'exploitation						
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits	5				5	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	319 873	145			319 873	
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stocks						
Achats de matières premières et autres approvisionnements	235				235	
Variation de stocks						
Autres achats et charges externes	210 732	96			210 732	
Impôts, taxes et versements assimilés	3 172	1			3 172	
Salaires et traitements	216 590	98			216 590	
Charges sociales	81 252	37			81 252	
Dot. aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dot. aux amorts	2 280	1			2 280	
Sur immobilisations : dot. aux dépréc.						
Sur actif circulant : dot. aux dépréc.						
Dotations aux provisions						
Autres charges	373				373	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	514 633	234			514 633	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-194 760	-88			-194 760	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice ou perte transférée						
Perte ou bénéfice transféré						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

	Du 20/09/21 Au 31/12/22	% CA	Du Au	% CA	Variation	
					en valeur	en %
Produits financiers						
De participation (3)						
Autres valeurs mob. créances d'actif immo. (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)						
Reprises sur prov., dépréciations, transferts						
Différences positives de change						
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement						
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS						
Charges financières						
Dot. amortissements, dépréc., prov.						
Intérêts et charges assimilées (4)						
Différences négatives de change						
Charges sur cession de valeurs mobilières de placement						
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES						
RÉSULTAT FINANCIER						
RÉSULTAT COURANT avant impôts	-194 760	-88			-194 760	
Produits exceptionnels						
Sur opérations de gestion						
Sur opérations en capital						
Reprises sur provisions, dépréciations, transfert de charges						
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS						
Charges exceptionnelles						
Sur opérations de gestion	343				343	
Sur opérations en capital						
Dot. amortissements, dépréciations, prov.						
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	343				343	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-343				-343	
Participation des salariés aux résultats						
Impôt sur les bénéfices						
TOTAL DES PRODUITS	319 873	145			319 873	
TOTAL DES CHARGES	514 976	234			514 976	
Bénéfice ou Perte	-195 103	-89			-195 103	

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

ANNEXE COMPTABLE

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 1 900 381,81 Euros, et le compte de résultat de l'exercice dégage une perte de -195 102,90 Euros.

L'exercice a une durée de 16 mois, recouvrant la période du 20/09/2021 au 31/12/2022.

Ces comptes annuels ont été établis le 14/03/2023.

D'autre part, aucun fait significatif ne mérite une information particulière.

Par ailleurs, nous apportons des précisions concernant les faits suivants :

La société qui a été immatriculée en date du 20 septembre 2021 a pour objet de développer un projet d'intérêt général, social et environnemental, en créant et/ou améliorant les conditions économiques nécessaires à la gestion et l'exploitation des Iles de loisirs régionales. Organiser la recherche de financements sous toutes ses formes nécessaires à l'amélioration des conditions d'investissement et d'exploitation.

Au cours de l'exercice, la société a développé son activité et un projet a pu être concrétisé avec la prise de tites de participation dans la SAS VAIRES TORCY LOIRSIRS. Il y a d'autre part d'autres projets en cours d'étude qui devraient se concrétiser rapidement.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- comparabilité et continuité de l'exploitation
- 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.

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

Les comptes annuels au 31/12/2022 ont été établis conformément aux règles comptables françaises suivant les prescriptions du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Pour l'application du règlement relatif à la comptabilisation, l'évaluation, l'amortissement et la dépréciation des actifs, l'entité a choisi la méthode prospective.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Option pour l'incorporation de certains frais accessoires :

Les droits de mutation, honoraires, commissions, frais d'actes liés à l'acquisition d'actifs sont incorporés dans les coûts d'acquisition ou de production des immobilisations incorporelles éligibles.

Option pour le traitement comptable des coûts de développement :

Les dépenses des frais de développement éligibles sont comptabilisés à l'actif.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de :

- leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement),
- des coûts directement attribuables et engagés pour mettre ces actifs en état de fonctionner selon leurs utilisations envisagées,

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût de production.

Option pour l'incorporation de certains frais accessoires :

Les droits de mutation, honoraires, commissions, frais d'actes liés à l'acquisition d'actifs sont incorporés dans les coûts d'acquisition ou de production des immobilisations corporelles éligibles.

Amortissements des biens non décomposables :

La période d'amortissement à retenir pour les biens non décomposables (mesure de simplification pour les PME) est fondée sur la durée d'usage.

Amortissements des biens décomposables :

Les biens décomposables sont amortis sur la durée réelle d'utilisation.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée d'utilité ou de la durée d'usage prévue :

- Matériel informatique	3 à 5 ans
- Mobilier	7 à 10 ans

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Option pour l'incorporation de certains frais accessoires :

Les droits de mutation, honoraires, commissions, frais d'actes sur immobilisations financières (titres) et titres de placement sont incorporés dans les coûts des immobilisations.

PARTICIPATIONS, AUTRES TITRES IMMOBILISÉS, VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

STOCKS

Les stocks sont évalués selon la méthode du coût d'acquisition.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations et les charges directes et indirectes de production, les amortissements des biens concourant à la production. Le coût de la sous activité est exclu de la valeur des stocks.

Dans la valorisation des stocks, les intérêts sont toujours exclus.

Une provision pour dépréciation des stocks, égale à la différence entre la valeur brute (déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus) et le cours du jour ou la valeur de réalisation (déduction faite des frais proportionnels de vente), est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

CRÉANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

PROVISIONS RÉGLEMENTÉES

Néant

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

FRAIS DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Désignation	VALEUR BRUTE	VALEUR NETTE	Durée	Taux d'amortissement
Etude stratégie développement	15 900	14 655	5	20,00
TOTAL DES FRAIS DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT	15 900	14 655		

ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

CADRE A		IMMOBILISATIONS	V. brute des immob. début d' exercice	Augmentations	
				suite à réévaluation	acquisitions
INCORPOR.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL			15 900
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL			99 633
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions	Sur sol propre Sur sol d'autrui Inst. générales, agencés & aménagés construct.			
	Installations techniques, matériel & outillage industriels				
	Autres immos corporelles	Inst. générales, agencés & aménagés divers Matériel de transport Matériel de bureau & mobilier informatique Emballages récupérables & divers			6 844
	Immobilisations corporelles en cours				
	Avances et acomptes				
		TOTAL			6 844
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations				18 130
	Autres titres immobilisés				
	Prêts et autres immobilisations financières				
		TOTAL			18 130
		TOTAL GENERAL			140 507

CADRE B		IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute des immob. fin ex.	Réévaluation légale/Valeur d'origine
			par virt poste	par cessions		
INCORPOR.	Frais d'établissement & dévelop.	TOTAL			15 900	
	Autres postes d'immob. incorporelles	TOTAL			99 633	
CORPORELLES	Terrains					
	Constructions	Sur sol propre Sur sol d'autrui Inst. gal. agen. amé. cons				
	Inst. techniques, matériel & outillage indust.					
	Autres immos corporelles	Inst. gal. agen. amé. divers Matériel de transport Mat. bureau, inform., mobilier Emb. récupérables & divers			6 844	
	Immobilisations corporelles en cours					
	Avances et acomptes					
		TOTAL			6 844	
FINANCIERES	Particip. évaluées par mise en équivalence					
	Autres participations				18 130	
	Autres titres immobilisés					
	Prêts & autres immob. financières					
		TOTAL			18 130	
		TOTAL GENERAL			140 507	

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

CADRE A	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements début d'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amorts sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement		1 246		1 246
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL		1 246		1 246
Terrains				
Constructions	Sur sol propre			
	Sur sol d'autrui			
	Inst. générales agen. aménag.			
Inst. techniques matériel et outill. industriels				
Autres immob. corporelles	Inst. générales agencem. amén.			
	Matériel de transport			
	Mat. bureau et informatiq., mob.	1 034		1 034
	Emballages récupérables divers			
TOTAL		1 034		1 034
TOTAL GENERAL		2 280		2 280

CADRE B	VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES						
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	DOTATIONS			REPRISES			Mouv. net des amorts fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement							
Fonds commercial							
Autres immob. incorporelles							
TOTAL							
Terrains							
Constr.	Sur sol propre						
	Sur sol autrui						
	Inst. agenc. et amén.						
Inst. techn. mat. et outillage							
A. immo. corp.	Inst. gales, ag. am div						
	Matériel transport						
	Mat. bureau mobilier inf.						
	Emballages réc. divers						
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GÉNÉRAL							
Total général non ventilé							

CADRE C	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler					
Primes de remboursement des obligations					

LOCATIONS

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

LOCATIONS

	Valeur d'origine	REDEVANCES PAYÉES		
		Cumul exerc. antérieurs	Exercice	Total
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Inst. matériels et outillages				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
TOTAL				

	VALEUR RESTANT À PAYER			
	à 1 an au plus	à + 1an et 5 ans au plus	à + 5 ans	Total
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Inst. matériels, outillages				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
TOTAL				

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Q. P. du capital détenu en %	Résultat dernier exercice clos
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
1 . Filiales (+ 50% du capital détenu par la société)				
2 . Participations (10 à 50% du capital détenu par la société)				
SAS VAIRES TORCY LOISIRS - RTE DE LAGNY 77200 TORCY	37 000		49,00	
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
1. Filiales non reprises en A :				
a. Françaises				
b. Etrangères				
2. Participations non reprises en A :				
a. Dans des sociétés françaises				
b. Dans des sociétés étrangères				

ACTIF CIRCULANT

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

ÉTAT DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
ACTIF CIRCULANT	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	264 282	264 282	
	Créances rep. titres prêtés : prov. / dep. antér.			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	32	32	
	Impôts sur les bénéfices			
	Etat & autres coll. publiques	38 466	38 466	
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts, taxes & versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)			
	Débiteurs divers (dont créances rel. op. de pens. de titres)	18 384	18 384	
	Charges constatées d'avance			
TOTAUX		321 164	321 164	
Renvois	(1) Montant			
	(2) des			
	(1) - Créances représentatives de titres prêtés			
	(2) - Prêts accordés en cours d'exercice			
	(3) - Remboursements obtenus en cours d'exercice			
	(4) Prêts & avances consentis aux associés (pers.physiques)			

COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIF

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

PRODUITS À RECEVOIR

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	MONTANT
Créances rattachées à des participations	222 282
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL	222 282

CAPITAUX PROPRES

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE TITRES	NOMBRE	VALEUR NOMINALE
Titres composant le capital social au début de l'exercice	20 000,00	100,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin d'exercice	20 000,00	100,00

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	SOLDE INITIAL	AUGMENTATION	DIMINUTION	SOLDE FINAL
Capital social		2 000 000		2 000 000
Primes liées au capital social				
Ecart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale				
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Écart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice			195 103	-195 103
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL		2 000 000	195 103	1 804 897

ETAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

ÉTAT DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an & 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts & dettes à 1 an max. à l'origine				
etbs de crédit (1) à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts & dettes financières divers (1)(2)				
Fournisseurs & comptes rattachés	21 300	21 300		
Personnel & comptes rattachés				
Sécurité sociale & autr organismes sociaux	25 845	25 845		
Etat & Impôts sur les bénéfices				
autres Taxe sur la valeur ajoutée	44 047	44 047		
collectiv. Obligations cautionnées				
publiques Autres impôts, tax & assimilés	4 292	4 292		
Dettes sur immobilisations & cpts rattachés				
Groupe & associés (2)				
Autres dettes (dt det. rel. opér. de titr.)				
Dette représentative des titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	95 485	95 485		

- Renvois
- (1) Emprunts souscrits en cours d'exercice
Emprunts remboursés en cours d'exer.
- (2) Montant divers emprunts, dett/associés

COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIF

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

CHARGES À PAYER

CHARGES À PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN

MONTANT

Emprunts obligataires convertibles

Autres emprunts obligataires

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Emprunts et dettes financières divers

Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Dettes fiscales et sociales

Dettes sur immobilisations et comptes rattachés

Autres dettes

647

TOTAL DES CHARGES À PAYER

647

CHIFFRE D'AFFAIRES ET VENTILATION DE L'IMPÔT

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

PRODUITS	CA France	CA Export	Total
Presatations de service	140 000		140 000
Produits des activités annexes (refacturation charges)	80 235		80 235
Chiffre d'affaires	220 235		220 235

DETAIL DES COMPTES

BILAN - ACTIF DÉTAILLÉ

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

ACTIF	Valeurs nettes au 31/12/22	Valeurs nettes au	Variation	
			en valeur	en %
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement	14 655		14 655	
<i>Frais de recherche & develop</i>	15 900		15 900	
<i>Amort rech et developpement</i>	-1 246		-1 246	
Immobilisations incorporelles en cours	99 633		99 633	
<i>Immos incorporelles en cours</i>	99 633		99 633	
Immobilisations corporelles				
Autres immobilisations corporelles	5 809		5 809	
<i>Mat de bureau & mat informatiq</i>	1 917		1 917	
<i>Mobilier</i>	4 926		4 926	
<i>Amort mat bureau informatique</i>	-575		-575	
<i>Amortissement mobilier</i>	-459		-459	
Immobilisations financières (2)				
Participations	18 130		18 130	
<i>Titres de participation</i>	18 130		18 130	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	138 227		138 227	
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Créances (3)				
Créances Clients et comptes rattachés (3)	264 282		264 282	
<i>Vaires torcy loisirs sas</i>	42 000		42 000	
<i>Clients prod non encore fact</i>	222 282		222 282	
Autres (3)	56 882		56 882	
<i>Bureau valle</i>	208		208	
<i>Dupligratic</i>	96		96	
<i>Scet</i>	18 080		18 080	
<i>Caisses retraites humanis</i>	32		32	
<i>Tva ded immobilisations tn</i>				
<i>Tva deductible abs</i>	1 141		1 141	
<i>Credit tva a reporter</i>	37 325		37 325	
Disponibilités	1 440 991		1 440 991	
<i>Credit agricole</i>	1 440 991		1 440 991	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 762 155		1 762 155	
TOTAL ACTIF GÉNÉRAL	1 900 382		1 900 382	

BILAN - PASSIF DÉTAILLÉ

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

PASSIF	Valeurs au 31/12/22	Valeurs au	Variation	
			en valeur	en %
CAPITAUX PROPRES				
Capital (dont versé : 2 000 000)	2 000 000		2 000 000	
Capital sousc. ap. vers public	1 400 000		1 400 000	
Capital sousc ap vers prive	600 000		600 000	
Réserves				
Résultat de l'exercice (bénéfice/perte)	-195 103		-195 103	
SITUATION NETTE	1 804 898		1 804 897	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 804 897		1 804 897	
AUTRES FONDS PROPRES				
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES				
PROVISIONS				
TOTAL PROVISIONS				
DETTES (1)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 300		21 300	
Carte bancaire	15		15	
Formalex	244		244	
Kinnarps	5 912		5 912	
O2switch	154		154	
Reinhart merville torre	14 400		14 400	
Serenest	67		67	
Sfr	59		59	
Vizion rh	450		450	
Dettes fiscales et sociales	74 184		74 184	
Urssaf idf	9 827		9 827	
Malakoff mederic	1 510		1 510	
Adesatt retraite addit	2 470		2 470	
Caisse nationale retraite agen	12 038		12 038	
Prelevement a la source	3 645		3 645	
Tva coll prest serv tn	7 000		7 000	
Tva s/factures a etablr tn	37 047		37 047	
Taxe d'apprentissage	400		400	
Formation continue	247		247	
TOTAL DETTES	95 485		95 485	
TOTAL PASSIF GÉNÉRAL	1 900 382		1 900 382	

(1) Dont à moins d'un an

95 485

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

	Du 20/09/21 Au 31/12/22	% CA	Du Au	% CA	Variation	
					en valeur	en %
Produits d'exploitation						
Production vendue (biens et services)	220 235	100			220 235	
<i>Prestations services tn</i>	140 000	64			140 000	
<i>Produits des activ. annexes tn</i>	80 235	36			80 235	
Montant net du chiffre d'affaires	220 235	100			220 235	
Production immobilisée	99 633	45			99 633	
<i>Immobilisations incorporelles</i>	99 633	45			99 633	
Autres produits	5				5	
<i>Pro divers gestion courante</i>	5				5	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	319 873	145			319 873	
Charges d'exploitation						
Achats de mat. premières et autres appro.	235				235	
<i>Fournitures de bureau</i>	235				235	
Autres achats et charges externes	210 732	96			210 732	
<i>Four pt equip outillage</i>	80				80	
<i>Loyers</i>	11 670	5			11 670	
<i>Ent mat bureau et informatique</i>	1 070				1 070	
<i>Ass rc mandataires sociaux</i>	1 225	1			1 225	
<i>Assurance protec juridique</i>	1 323	1			1 323	
<i>Assurance rc professionnelle</i>	4 109	2			4 109	
<i>Autres assurances</i>	187				187	
<i>Honoraires expertise comptable</i>	9 870	4			9 870	
<i>Honoraires juridiques avocats</i>	161 895	74			161 895	
<i>Honoraires gestion paie</i>	3 050	1			3 050	
<i>Frais d'actes & contentieux</i>	204				204	
<i>Deplacements missions receptio</i>	7 093	3			7 093	
<i>Frais postaux & telecommunicat</i>	15				15	
<i>Telephone portable</i>	1 481	1			1 481	
<i>Internet</i>	455				455	
<i>Services bancaires & assimilés</i>	1 175	1			1 175	
<i>Autres serv ext divers</i>	829				829	
<i>Adhesions reseau</i>	5 000	2			5 000	
Impôts, taxes et versements assimilés	3 172	1			3 172	
<i>Taxe d'apprentissage</i>	1 460	1			1 460	
<i>Partic des employ a forma cont</i>	1 234	1			1 234	
<i>Cet-cotisation fonciere entrep</i>	478				478	
Salaires et traitements	216 590	98			216 590	
<i>Salaires appointements</i>	216 101	98			216 101	
<i>Indemnites et avantages divers</i>	489				489	
Charges sociales	81 252	37			81 252	
<i>Cotisations a l'urssaf</i>	46 803	21			46 803	
<i>Cotisations mutuelles</i>	3 696	2			3 696	
<i>Cotis caisses de retraites</i>	4 667	2			4 667	
<i>Cot retraite fonction publique</i>	25 907	12			25 907	
<i>Cotisations autres org.sociaux</i>	41				41	
<i>Autres charges soc restaur</i>	139				139	
Dot. aux amortissements et dépréc.						
Sur immobilisations : dot. aux amorts	2 280	1			2 280	
<i>Dot amort immob incorporelles</i>	1 246	1			1 246	
<i>Dot amort immob corporelles</i>	1 034				1 034	
Autres charges	373				373	
<i>Redev pour concess brev lic</i>	369				369	
<i>Char div-gestion courante</i>	5				5	

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

ILE DE FRANCE LOISIRS

Du 20/09/2021 au 31/12/2022

	Du 20/09/21 Au 31/12/22	% CA	Du Au	% CA	Variation	
					en valeur	en %
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	514 633	234			514 633	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-194 760	-88			-194 760	
Quotes-parts résultat sur op. faites en commun						
Produits financiers						
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS						
Charges financières						
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES						
RÉSULTAT FINANCIER						
RÉSULTAT COURANT	-194 760	-88			-194 760	
Produits exceptionnels						
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS						
Charges exceptionnelles						
Sur opérations de gestion	343				343	
Penalites amendes fisc & pen	343				343	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	343				343	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-343				-343	
TOTAL DES PRODUITS	319 873	145			319 873	
TOTAL DES CHARGES	514 976	234			514 976	
Bénéfice ou Perte	-195 103	-89			-195 103	

SEM ILE DE France LOISIRS BP 2023

701.	Ventes de produits finis	-
706.	Prestations de services	140 000
708.	Produits des activités annexes	-
Chiffre d'affaires		140 000
713.	Variation des stocks (en-cours de production, produits)	-
72.	Production immobilisée	130 000
74.	Subventions d'exploitation	-
75.	Autres produits de gestion courante	-
753.	Jetons de présence et rémunérations d'administrateurs, gérants,...	-
755.	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-
781.	Reprise provision exploitation	-
791.	Transfert de charges d'exploitation	-
PRODUITS D'EXPLOITATION		270 000
60.	Achats	300
601.	Achats stockés - Matières premières (et fournitures)	300
604.	Achats d'études et prestations de services	-
605.	Achats de matériel, équipements et travaux	-
606.	Achats non stockés de matière et fournitures	-
61.	Services extérieurs	41 338
611.	Sous-traitance générale	-
612.	Redevances de crédit-bail	-
613.	Locations	11 000,00
614.	Charges locatives et de copropriété	-
615.	Entretien et réparations	1 200
616.	Primes d'assurances	7 038
617.	Etudes et recherches	20 000,00
618.	Divers	2 100
62.	Autres services extérieurs	116 325
621.	Personnel extérieur à l'entreprise	-
622.	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	100 810
623.	Publicité, publications, relations publiques	2 000
624.	Transports de biens et transports collectifs du personnel	-
625.	Déplacements, missions et réceptions	10 000
626.	Frais postaux et de télécommunications	2 315
627.	Services bancaires et assimilés	1 200
628.	Divers	-
63.	Impôts, taxes et versements assimilés	5 857
631 - 633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (Etat)	2 857
635 - 637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	3 000
64.	Charges de personnel	323 258

641.	Rémunérations du personnel	228 161
645.	Charges de sécurité sociale et de prévoyance	94 097
647.	Autres charges sociales	-
648.	Autres charges de personnel	1 000
65.	Autres charges de gestion courante	300
651.	Redevances pour concessions, brevets, licences	300
653.	Jetons de présence	-
654.	Pertes sur créances irrécouvrables	-
655.	Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	-
658.	Charges diverses de gestion courante	-
68.	Dotations aux amortissements et aux provisions	8 450
681.	Dotations amort et aux provisions - Charges d'exploitation	5 704
CHARGES D'EXPLOITATION		495 827
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 225 827
76.	Produits financiers	27 125
761.	Produits de participations	27 125
763.	Revenus des autres créances	-
767.	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-
768.	Autres produits financiers	-
786.	Reprises sur provisions pour risques financiers	-
66.	Charges financières	6 000
661.	Charges d'intérêts	6 000
667.	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-
668.	Autres charges financières	-
686.	Dotations amort et aux provisions - Charges financières	-
RESULTAT FINANCIER		21 125
77.	Produits exceptionnels	-
771.	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-
775.	Produits des cessions d'éléments d'actif	-
777.	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	-
778.	Autres produits exceptionnels	-
787.	Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits exceptionnels)	-
67.	Charges exceptionnelles	-
671.	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-
675.	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	-
678.	Autres charges exceptionnelles	-
687.	Dotations amort et aux provisions - Charges exceptionnelles	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-
69.	Participation des salariés - impôts sur les bénéfices et assimilés	-
691.	Participation des salariés aux résultats	-
695.	Impôts sur les bénéfices	-
RESULTAT NET		- 204 702
TRESORERIE		
	Produits encaissables	167 125
	Charges décaissables	493 378
	Autofinancement	- 326 253
	Ressources	
	Augmentation des capitaux propres	
	Versement de subventions	

Avance en compte courant associé	500 000
Mobilisation d'emprunts	-
Variation du BFR fournisseurs dettes et divers	
Total Ressources	500 000
Emplois	
Réduction des capitaux propres	
Investissements	1 005 000
Remboursement emprunts	-
Variation BFR actifs circulants	
Total Emplois	1 005 000
Trésorerie initiale	1 440 507
Trésorerie nette	609 254

Annexe 6 : Rapport de gestion 2022 SEM GENOPOLE



Campus 1
Bâtiment Genavenir 8
Centre d'affaires
5, rue Henri Desbrières
91030 EVRY Cedex France
Tél. : +33 (0)1 60 87 14 70
contact@semgenopole.fr

Rapport de gestion

2022

1. Arrêté des comptes de l'exercice 2022

1.1. Rapport de gestion

Nous vous présentons le rapport de gestion pour l'exercice 2022, du 1er janvier au 31 décembre 2022, lequel correspond au 20ème exercice de la société.

1^{ère} partie – VIE DE LA SOCIETE

1. Actionnariat et capital :

Le capital de la société s'élève à 27 445 000 euros contre 19 051 000 euros au 31/12/2021. Par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 06/01/2022, l'augmentation du capital social de 8 394 000 euros a été libérée à hauteur de 70% du nominal lors de la souscription, le solde devant être libéré en une ou plusieurs fois dans un délai maximum de 5 ans, sur appels du Conseil d'administration. L'entrée du GIP Genopole au capital social de la SEM Genopole pour 2 500 000 euros.

SITUATION AU 31 DECEMBRE 2022 :

Actionnaires	Nom du représentant	%	Nombre d'actions	Montants du capital détenu (en €)
REGION IDF	Stéphane BEAUDET	33,325	914 600	9 146 000
DEPARTEMENT ESSONNE (91)	Laure DARCOS	10,663	292 633	2 926 330
CTE D'AGGLO GRAND PARIS SUD	Michel BISSON	26,142	717 467	7 174 670
SS TOTALCOLLECTIVITES		70,129	1 924 700	19 247 000
CDC	Julien SIMON	20,226	555 100	5 551 000
GIP GENOPOLE	Gilles TRYSTRAM	9,109	250 000	2 500 000
SOCIETE GENERALE	Michel LE BOUDEC	0,390	10 700	107 000
GROUPE ACCOR	Besma BOUMAZA	0,109	3 000	30 000
CCI ESSONNE	Patrick RAKOTOSON	0,033	900	9 000
ARBET IMMOBILIER	Daniel ARBEY	0,004	98	980
Thierry MANDON	Thierry MANDON	(PM)	1	10
Michel BERNARD	Michel BERNARD	(PM)	1	10
SS TOTAL PRIVES		29,817	819 800	8 198 000
TOTAL GENERAL		100,000	2 744 500	27 445 000
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 et sera transféré au 20 rue Henri Desbruères 91030 Evry Courcouronnes suite au déménagement.

3. Conseils d'administration :

Le Conseil d'administration s'est réuni 5 fois pendant l'exercice.

Le Conseil d'administration du 14 février 2022 a prolongé la période de souscription à l'augmentation du capital, a approuvé les demandes d'agrément de renonciation aux droits préférentiels de souscription et examiné les chiffres clés de l'activité commerciale.

Le Conseil d'administration du 17 mai 2022 a prolongé la période de souscription à l'augmentation du capital, approuvé le renouvellement du poste de censeur de la SCET, approuvé la nomination du nouveau Directeur général, examiné l'abandon du projet du bâtiment 17, approuvé la cession des volumes du Pôle de vie pour l'hôtel, approuvé le contrat de promotion immobilière pour les travaux d'aménagement du Pôle de vie et a arrêté les comptes de l'exercice 2021, révisé le budget 2022 et examiné l'analyse du Plan d'affaires.

Le Conseil d'administration du 14 juin 2022 a approuvé la mise en place d'une avance en compte courant d'associés par Grand Paris Sud et la rémunération du Directeur général.

Le Conseil d'administration du 18 juillet 2022 a constaté la réalisation de l'augmentation du capital de la société, arrêté les termes du rapport complémentaire établi conformément à l'article L225-129-5 du Code de commerce qui sera présenté à l'Assemblée générale ordinaire de juin 2023, approuvé la modification corrélative des statuts de la société et a pris acte de la nomination du GIP Genopole en qualité d'administrateur de la société.

Le Conseil d'administration du 23 novembre 2022 a pris acte du remboursement de l'apport en compte courant de Grand Paris Sud, approuvé la vente des volumes 68 et 69 (anciennement volume 42)-construction futures du Pôle de vie et la signature d'un contrat d'amodiation au sein du parking silo, a approuvé l'avenant n°3 pour les travaux réalisés par la SCCV hôtel pôle de vie Evry (GENERIM) dans le cadre du contrat de promotion immobilière, a approuvé la signature d'un bail emphytéotique avec le GIP Genopole (projet de biofonderie) et le financement des travaux par un emprunt bancaire, examiné la situation comptable au 30 juin 2022 et atterrissage 2022 et a adopté le budget 2023.

L'Assemblée générale mixte des actionnaires a été réunie le 6 janvier 2022 pour décider l'augmentation du capital social de la société, rejeter l'augmentation du capital au profit des salariés de la société, décider la modification du nombre d'administrateurs, les modifications corrélatives des statuts et de l'objet social et la nomination d'un nouvel administrateur.

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires s'est réunie le 27 juin 2022 pour examiner et approuver les comptes de l'exercice 2021 ainsi que le rapport de gestion et les rapports du Commissaire aux comptes et adopté les résolutions concernant l'affectation du résultat de l'exercice, les conventions réglementées et renouvelé le poste de censeur attribué à la SCET pour un nouveau mandat se terminant lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2024.

En conséquence la composition du Conseil d'administration s'est établie comme suit au 31 décembre 2022 :

Collectivités	Noms	Durée du mandat	Nbre	Nbre par collect.	Début du mandat AGO	Fin du mandat AGO
Administrateurs collectivités						
Conseil Régional d'Ile de France (C.R.I.F.)	Grégoire de LASTEYRIE		1	4		
Conseil Régional d'Ile de France (C.R.I.F.)	Gérard HEBERT		1			
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			
Administrateurs privés						
Caisse des Dépôts et Consignations	Romain TABAU	6 ans	1	1	Ex 2020 05/2020	<i>Ex 2023 06/2024</i>
GIP GENOPOLE	Gilles TRYSTRAM	6 ans	1	1	Ex 2022 06/2022	<i>Ex 2027 06/2028</i>
Michel BERNARD	Michel BERNARD	6 ans	1	1	Ex 2017 06/2018	<i>Ex 2023 06/2024</i>
Total			11	11		
Censeurs						
SCET	Romain LUCAZEAU	3 ans	1	1	27/06/2022	AG 2025
Université Evry Val-d'Essonne	Patrick CURMI	3 ans	1	1	24/06/2020	AG 2023
Total			2	2		

4 – Rapport sur le gouvernement d'entreprise

a) Liste des mandats exercés au cours de l'exercice 2022 par les mandataires sociaux dans des sociétés autres que la SEM Genopole

ADMINISTRATEURS	NOM DE LA SOCIETE	NATURE DU MANDAT
Stéphane BEAUDET C.Agglo. Grand Paris Sud	SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris	Administrateur
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 Région Ile de France	Néant	Néant
Jean-Marc GERMAIN Région Ile-de-France		
Claire JUBIN C.Agglo. Grand Paris Sud	Néant	Néant
Bruno PIRIOU C.Agglo. Grand Paris Sud		
Laure DARCOS Département de l'Essonne	Néant	Néant
Romain TABAU CDC	SEMARDEL	Administrateur
Gilles TRYSTRAM GIP Genopole		
Michel BERNARD	Néant	Néant
David BODET 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 a été résilié au 21 mars 2022.

c) 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 1^{er} janvier 2021, soit jusqu'au 31 décembre 2023 et il pourra être renouvelé pour 2 fois un an soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Avec la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud

La SEM GENOPOLE a signé avec la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud le 23 juin 2022 une convention d'avance en compte courant d'associés pour un montant de 1,750 millions d'euros à titre gratuit. L'avance a été remboursée par anticipation le 26 juillet 2022 à la suite de la réalisation de l'augmentation du capital.

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 2022, 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 Gen'envie

La SEM Genopole est membre de cette association dédiée à la convivialité et aux aspects « Vie de site » du biocluster.

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

La SEM Genopole a reçu une lettre d'intention de la part de l'investisseur RUNLABS le 28 février 2023 portant l'acquisition des lots de volume 59 et 60 du Pôle de vie au prix de 400 € HT/m² SDP pour le programme de construction de 21 000 m² de laboratoires / bureaux, soit un montant total de 8 400 000 € HT.

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.

Pour rappel, le Directeur général a renoncé à toutes les primes lors de son recrutement.

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Capital en fin d'exercice					
Capital social	19 051 000,00	19 051 000,00	19 051 000,00	19 051 000,00	27 445 000,00
Nombre d'actions ordinaires	1 905 100,00	1 905 100,00	1 905 100,00	1 905 100,00	2 745 000,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	5 960 214,10	6 221 996,64	6 802 533,98	6 815 284,14	8 562 410,68
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 873 653,52	1 592 375,13	3 345 730,19	2 952 598,06	2 721 036,34
Impôts sur les bénéfices	128 651,00	338 613,00	461 449,00	182 580,00	102 166,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	271 325,62	758 679,08	1 145 697,43	503 628,67	334 696,62
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	0,92	0,66	1,51	1,45	0,95
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,14	0,40	0,60	0,26	0,12
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	4	6	8	10	12
Montant de la masse salariale	233 032,86	247 971,40	309 468,04	405 645,32	583 799,39
Montant des sommes versées en avantages sociaux	104 042,91	109 800,76	160 912,21	206 768,89	263 182,71

2^{ème} 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 80,8% en 2021 à 77,8% en 2022** essentiellement en raison de la libération des locaux de bioproduction d'Yposkesi (1264 m²) et des anciens bureaux du GIP Genopole (1957 m²). Ces derniers sont destinés à être démolis, donc après leur retraitement, le taux d'occupation moyenne mensuel passe à 83,1% en 2022.

1. Activité patrimoniale

1.1. Immeubles et terrains

Pôle de Vie – En mai 2022, la SEM Genopole a cédé à la SCCV Hôtel Pôle de vie Evry (Generim) le lot de volume 41 pour 2 300 K€ destiné à la construction d'un hôtel 3 étoiles.

Parking silo – La mise en service en novembre 2022 a permis d'étoffer l'offre de stationnement avec 366 places ouvertes aux locataires abonnés, ainsi qu'au public à partir du début 2023 (le prix de revient définitif de 6 479 K€ HT).

Bâtiment 8 (lot 140) – En novembre 2022, un bail emphytéotique d'un montant de 1 900 K€ a été signé avec le GIP Genopole pour une durée de 30 ans afin de réaliser une Biofonderie (1264 m²).

1.2. Entretien du patrimoine et travaux immobiliers

La Direction du Patrimoine immobilier a été renforcée par l'embauche en novembre 2022 d'une chargée d'opérations afin de réaliser les projets immobiliers prioritaires de Genopole.

1.3. Aménagement des laboratoires

La SEM Genopole a investi un montant total de 603 K€ dans les travaux d'aménagement en faveur de nos locataires en 2022 :

- Enterome (PTF 830 Bât 8) : 258 K€
- Abolis / NEB (Bât 6) : 107 K€
- GIP Genopole Protopia (PTF 830 Bât 8) : 66 K€
- L'Oréal (PTF 830 Bât 8) : 57 K€

2. Activité commerciale

Sur le plan commercial l'année 2022 a connu une augmentation des surfaces louées puisque la surface louée au 31 décembre 2022 était de 25 709 m² contre 22 294 m² au 31 décembre 2021, soit un écart de +3 416 m² durant l'année par la prise à bail principalement de:

• Bât 21 – Yposkesi	+ 1 665 m²
• Bât 8 – lot 140 GIP Biofonderie	+ 1 264 m²
• Bât 8 – PTF 830 Enterome (hausse nette)	+ 300 m²
• Bât 8 – PTF 830 Ynsect	+ 97 m²
• Bât 8 – PTF 830 InnoBioMil	+ 73 m²

En revanche ADECCO a libéré le bâtiment 16 situé au Campus 5 Trinquet (-265 m²) au 31/12/2021.

3. Activité administrative et financière :

Sur le plan financier, la SEM Genopole a procédé à l'augmentation de son capital social qui est passé de 19 051 000 € à 27 445 000 €. Cette recapitalisation a été libérée à hauteur de 70%, soit 5 875 800 €. Nous avons souscrit à un nouvel emprunt auprès de la Société Générale pour un montant total de 200 K€ destiné à financer les travaux d'isolation thermique (menuiseries extérieures du bâtiment 8).

Rappel de l'obligation :

Au titre des exercices ouverts à compter du 1er 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 <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 2° : 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)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	257					89	127					541
Montant cumulé des factures concernées TTC	399 953	380 358	26 520	0	161 966	568 844	411 901	156 514	0	0	193 268	349 782
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	4,48%	4,26%	0,30%	0,00%	1,81%	6,37%						
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année							3,63%	1,38%	0,00%	0,00%	1,70%	3,08%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
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 2023 et au-delà :

L'activité locative de la société devrait connaître une augmentation des locations avec la poursuite de la commercialisation de la plateforme 830 (bât 8) et du Centre d'affaires au sein du bâtiment 8 libéré à la suite du déménagement au bâtiment Genopole. Des travaux de rénovation d'ampleur seront effectués sur les bâtiments 15 et 16 afin de renforcer leur attractivité pour une commercialisation future.

La cession des volumes 59 et 60 du foncier du Pôle de vie pour 8 400 K€ devrait intervenir en juillet 2023. L'investisseur Runlabs a pour projet la construction d'un nouvel ensemble immobilier de laboratoires et bureaux (21 000 m²). Le contrat de promotion immobilière (CPI) signé en 2021 avec Generim portant des aménagements de la parcelle (voie périmétrique, réseaux, espaces verts, place centrale) doit être adapté pour être conforme avec le nouveau programme et permettre la finalisation des aménagements de la parcelle ce qui n'était pas prévu au départ (travaux budgétés à 2 957 K€ versus 2 300 K€). La livraison de l'hôtel est prévue au 2^{ème} trimestre 2025 et les immeubles de laboratoires et de bureaux ainsi que la fin des aménagements devraient être réalisés pour fin 2025.

A la suite de l'abandon du projet du bâtiment 17 sur le Campus 5 (4 600 m² dont 1 100 m² revendus au GIP Genopole), la préprogrammation du bâtiment 11 prévu en remplacement de l'aile F du bâtiment 8, qui sera démolie en 2024, se poursuivra en 2023 avec l'objectif de redynamiser le cœur du Campus 1 dès 2026 en même temps que l'éclosion du programme du Pôle de vie. La SEM Genopole entend conserver la participation de l'ANRU via la société de portage, prévue à l'origine dans le bâtiment 17. Elle a également entrepris les premiers entretiens de pré-commercialisation conformément au Pacte d'actionnaire (minimum 25%).

3^{ème} partie – RESULTATS COMPTABLES DE L'EXERCICE

Compte de résultat

Le résultat d'exploitation de l'exercice ressort à +980 K€ au lieu de +1 064 K€ en 2021, soit une diminution de 84 K€. Il est positivement impacté par la marge calculée à l'avancement sur l'opération du Pôle de vie (148 K€). Retraité de cette marge, le résultat d'exploitation recule de 233 K€.

Si l'on retire les variations de stocks sur le Pôle de vie et la provision Imagene reconstituée en 2021, les produits d'exploitation composés essentiellement des loyers et des coûts locatifs récupérés progressent de 318 K€.

Les charges d'exploitation retraitées augmentent de 551 K€ ce qui s'explique par la hausse des coûts locatifs récupérables (+464 K€) combinée à une dotation à la provision pour gros entretien plus forte (+154 K€) ; atténuées par les coûts locatifs non récupérables plus faibles (-129 K€).

Après la prise en compte du résultat financier de -302 K€ et du résultat exceptionnel de -241 K€ (l'abandon du projet de Bât 17), le résultat courant s'élève à 437 K€ comparé à 686 K€ en 2021.

En conclusion, après paiement d'un IS à 102 K€, nous enregistrons un bénéfice net de +335 K€ en 2022 meilleur que le résultat prévu dans le budget (125 K€).

Actif du bilan

Les immobilisations nettes passent de 37 907 K€ en 2021 à 41 821 K€ en 2022 en raison des investissements importants en 2022 : livraison du parking silo, activation des travaux d'aménagement pour les locataires.

L'actif brut est maintenant de 69 935 K€ en 2022 après 20 années d'existence de la SEM Genopole, soit un investissement moyen annuel de 3 497 K€ versus 3 200 K€ (période de 2018 à 2020).

Le montant des immobilisations brutes (hors terrains qui ne s'amortissent pas) est de 62 186 K€ alors que les immobilisations nettes (hors terrains) s'élèvent à 34 072 K€, ce qui permet de constater que **les immobilisations nettes représentent 54,8% de la valeur brute après 20 années d'activité.**

La trésorerie disponible et la trésorerie placée augmente de 5 162 K€ en 2021 à 7 595 K€ en 2022.

Passif du bilan

Les capitaux propres 31 233 K€ hors résultat net de l'exercice +335 K€ **ce dernier correspond à une rémunération de 1,1% des capitaux propres.**

Le poste emprunts et dettes diminue de 723 K€ ce qui s'explique par une faible mobilisation de nouveaux emprunts (200 K€), un remboursement significatif des prêts (3 874 K€) dont le crédit vendeur relatif à l'acquisition du foncier de Pôle de vie (2 300 K€) neutralisés partiellement par la comptabilisation des produits constatés d'avance (Pôle de vie et bail emphytéotique).

Annexe 7 : Rapport de gestion 2022 SPL IDF Energies

RAPPORT ANNUEL DE GESTION

Exercice 2022

Présenté par le Directoire

PREMIERE PARTIE : LA VIE DE LA SOCIETE.....	3
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.....	6
 TROISIEME PARTIE : PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE	 16
COMPTE DE RESULTAT	16
 QUATRIEME PARTIE : COMMUNICATION	 18



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.

La Région-Ile-de France représentée à l'Assemblée Générale (AG) par Madame Valérie PECRESSE ou toute personne qu'elle délègue

et au CS par :

- 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
- 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

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,

- Mme Sabine Patoux, présidente déléguée chargée de la transition énergétique, auprès du président du conseil départemental

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations, Banque des Territoires

- Mme Nancy Raffoux
- Mr Anthony Blais

Pour la Caisse d'Epargne Ile-de-France

- Mme Szczepanski

Pour le SIPPEREC

- Mr Samuel Besnard

En outre, le Conseil de Surveillance accueille 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 SIPPEREC,
- Monsieur Ivan Chetaille pour la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni les 13 avril, 1^{er} juillet, 10 octobre, 25 novembre et 14 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 2022 :

- pour la Région Ile-de-France :
 - o M. Angelo ZAGALOLO, Président du Comité technique, Directeur du Logement, de l'Action foncière et du Renouvellement urbain
 - o Mme Clotilde CARRON, chef du Service Air, Energie, Bruit.
- pour la Ville de Paris :
 - o M. Etienne Gonon Pelletier, Chef du bureau Espace public et Environnement
- pour le Conseil Départemental du Val-de-Marne :
 - o 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, Directeur agence copropriétés bailleurs IDF
- pour le SIPPEREC :
 - o Mme Marion Lettry, Directrice transition énergétique

Le Comité technique s'est réuni à 2 reprises en 2022, les 16 février et 15 juin. Ont été abordés les sujets de tiers financement (hausse des taux), 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

Lors du CS du 14 décembre Monsieur Olivier Pagezy a été nommé Président du Directoire en remplacement de Monsieur Christophe Dujardin qui reste membre du Directoire.

Raphaël Claustre a démissionné le 31/12/2022.

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 31/12/2022, l'effectif d'Ile-de-France Énergies se composait de deux mandataires sociaux, membres du Directoire, et de seize salariés en Contrats à Durée Indéterminée (trois responsables de pôles, cinq 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 dessinatrice et chargé de financement en CDD. Trois chefs de projet en CDD pilotent le projet RECIF.

Il n'existe pas d'actionnariat salarié.

LE COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE (CSE)

Le Comité Social et Economique est composé du Directoire et des membres du personnel élus. Le Directoire et le CSE se réunissent une fois par mois.



RESEAUX ET ASSOCIATIONS

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

- Fédération des EPL : cotisation 2022 de 1920 €
- Agence Parisienne du Climat : cotisation 2022 de 500 €
- Association des Responsables de Copropriétés ARC : cotisation 2022 de 700€
- CLER : cotisation 2022 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 2022.
- 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 2022.

ACTIVITE DE RENOVATION ENERGETIQUE

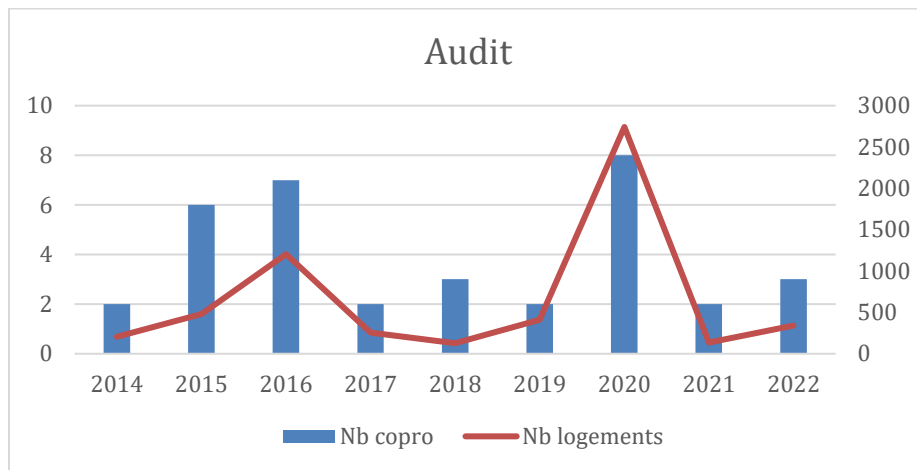
Les informations ci-dessous décrivent le nombre de nouveaux contrats par an en nombre de copropriétés et en nombre de logements. Une même copropriété peut donc figurer plusieurs fois dans les comptages puisqu'elles signent couramment plusieurs contrats (audit, conception, exécution par exemple).

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 – 2022.

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
2014	2	204
2015	6	478
2016	7	1202
2017	2	255
2018	3	127
2019	2	411
2020	8	2742
2021	2	140
2022	3	341

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.

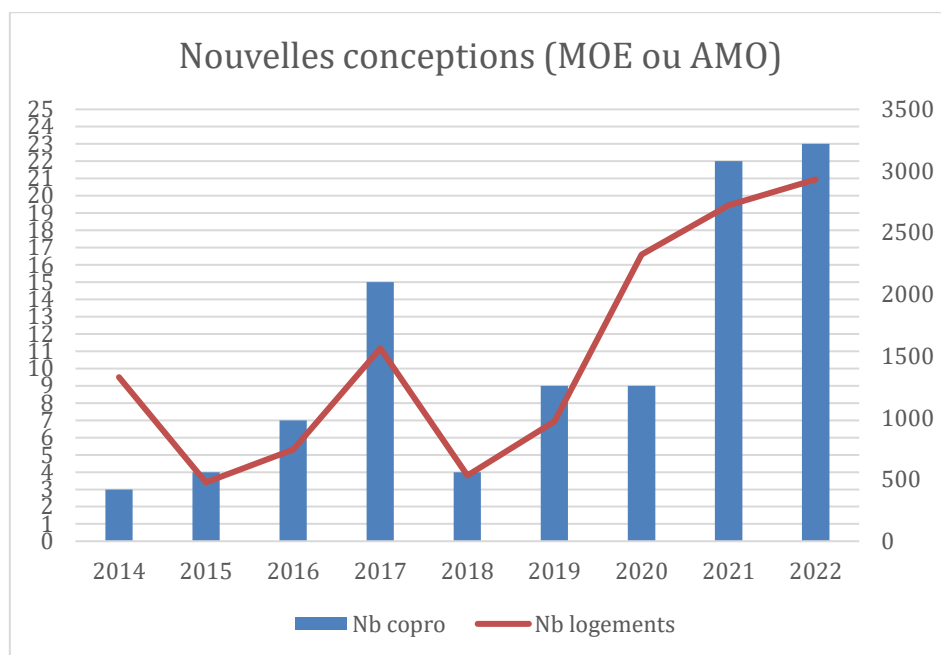
Les missions de conception confiées à Île-de-France Energies peuvent provenir :

- 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.



Depuis la création de la société, Ile-de-France Energies a travaillé avec 118 copropriétés pour un total de 17 160 logements.



Conceptions (MOE / AMO)		
	Nb copro	Nb logements
2014	3	1330
2015	7	607
2016	7	743
2017	15	1564
2018	5	618
2019	10	1140
2020	10	2364
2021	22	2722
2022	23	2932

En 2022, le nombre de copropriétés nous ayant confié une mission de conception est élevé avec 23 copropriétés représentant 2932 logements. Ce chiffre est équivalent à celui de 2021.

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.

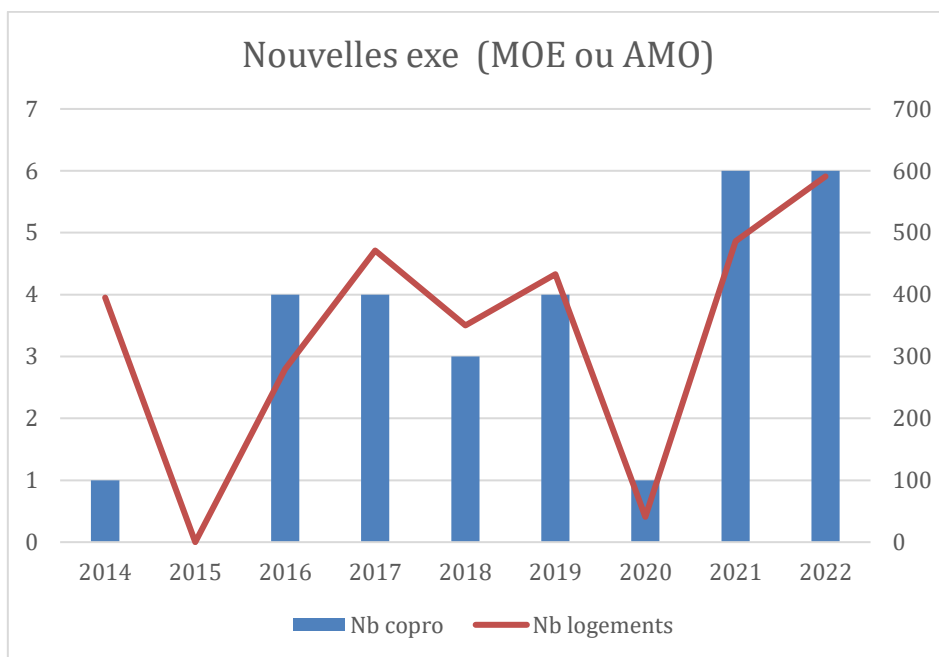


Ce volume d'affaires pour 2022 s'est nettement amélioré. Il est la conséquence des actions commerciales menées et de la notoriété construite par Ile-de-France Energies. L'activité a également été dynamisée par le lancement des subventions du dispositif MaPrimeRenov' Copropriétés.

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



execution (MOE / AMO)		
	Nb copro	Nb logements
2014	0	0
2015	0	0
2016	3	983
2017	4	471
2018	4	413
2019	4	433
2020	1	41
2021	6	486
2022	6	591

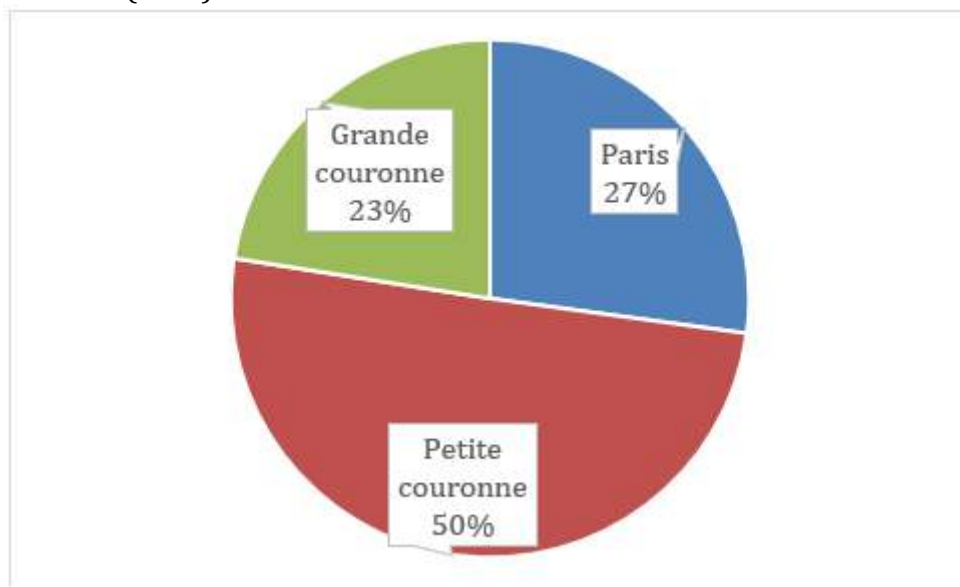


Les restrictions liées à la crise sanitaire ainsi que le manque de nouvelles affaires en conception constaté en 2018 ont conduit à une mauvaise année pour les exécutions en 2020 et début 2021. Les votes de travaux ont repris fin 2021 : 370 logements sont concernés. Ce volet de l'activité se développe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

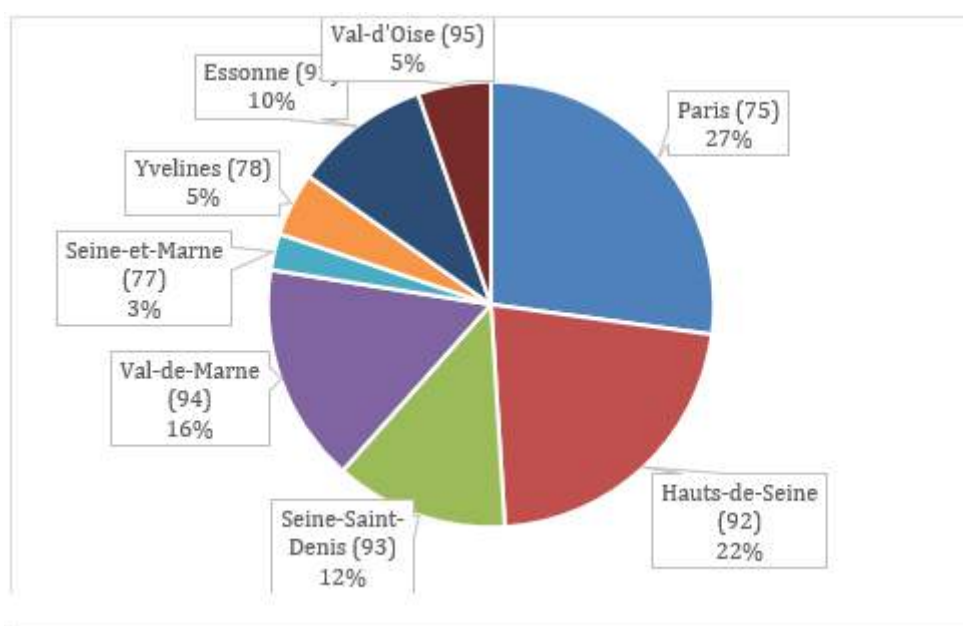
- Au 1er trimestre 2022, 2 copropriétés comptant 275 logements ont voté des travaux. Ile-de-France Energies intervient en qualité d'Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO)
- Au 2ème trimestre 2022, 2 copropriétés comptant 199 logements (AMO)

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.



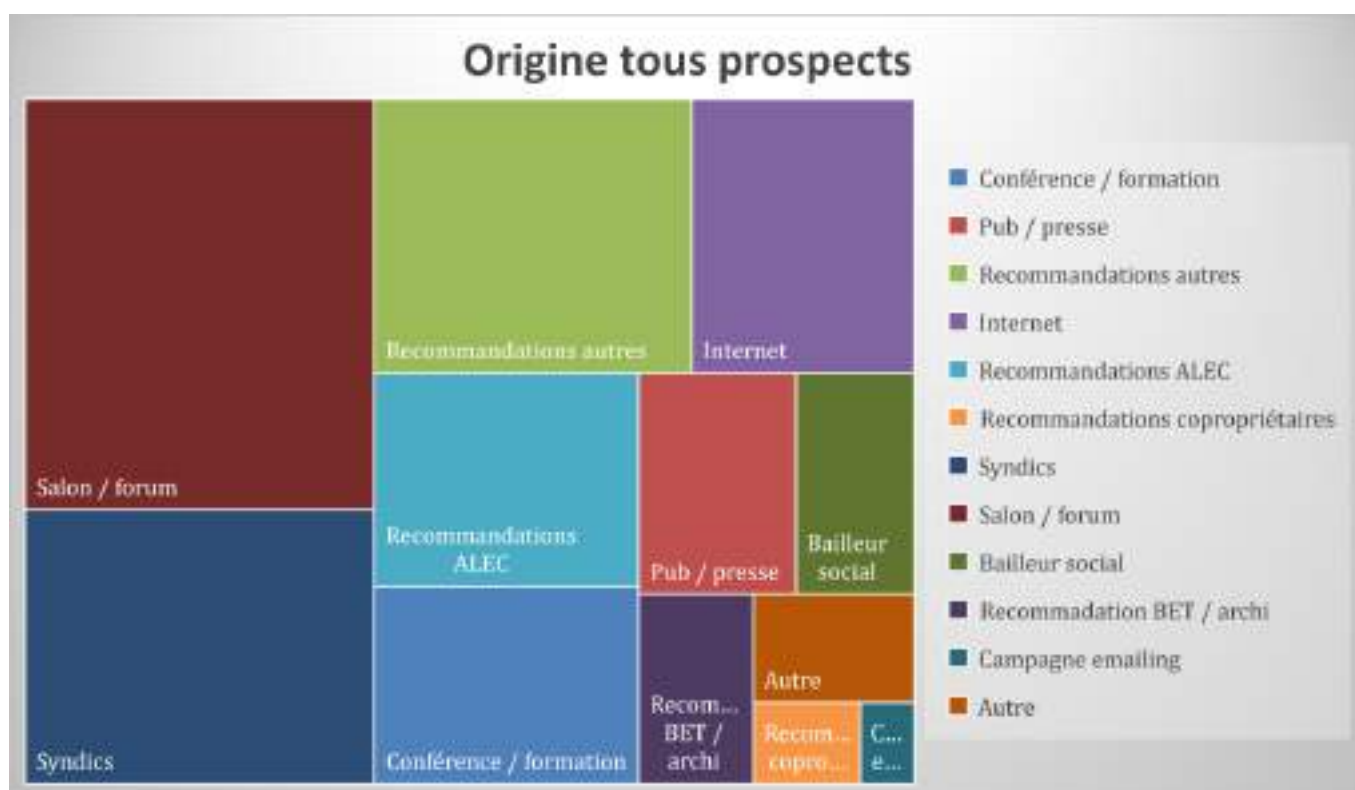
Origine des prospects

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 59 opérations en cours au 31/12/22 est la suivante :

Type de prestation	Nom du Compte	Commune	Date gain de mission (AG)	Nb logements
Audits et diagnostics	5/7/9 RUE DES CHAMPS GAILLARD CONFLANS	Conflans Saint Honorine	30/06/2022	51
	Janssen Lilas - Paris 19	Paris	18/05/2022	150
Maitrise d'Oeuvre Conception	Résidence le Renouveau Paris 18e	Paris	14/12/2022	71
	SDC 5-11 rue Beccaria	Paris	15/12/2022	65
	SDC Bonaparte Rueil Malmaison	Rueil Malmaison	30/06/2022	62
	Résidence Les Fleurs - Argenteuil	Argenteuil	19/06/2022	43
	SDC Avenue Anatole France - Pantin	PANTIN	06/06/2022	58
	SDC 83 boulevard du Maréchal Joffre Bourg-la-Reine	Bourg-la-Reine	22/03/2022	40
	SDC 35 rue du Réveillon Brunoy	Brunoy	01/07/2022	72
	SDC 34 rue Nicolai Paris 12	Paris 12	15/07/2022	23
	RESIDENCE ROOSEVELT - SCEAUX	SCEAUX	15/09/2022	62
	SDC rue des Iris - Antony	Antony	28/03/2022	70
	SDC Résidence Bellevue Chaville	Chaville	31/01/2022	18
	SDC des Fonds Fanettes	Gif sur Yvette	27/06/2022	148
	Résidence 93-181 avenue de la Libération - Le Mée	Le Mée sur Seine	25/05/2022	60
	Résidence Bellevue Melun	Melun	26/10/2021	44
	Résidence Ozonville 2 - n°1-11-13-15	Athis-Mons	21/06/2022	68
	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
	SDC 44 rue Diderot - Vincennes	Vincennes	30/05/2022	122
	Résidence Ozonville 1 - n°1-3-5-7	Athis-Mons	03/12/2021	54
	SDC Villa Sucy Champigny	Champigny sur Marne	20/05/2021	59
	SDC Residence Brigitte Hameau 4&5	Plaisir	07/06/2022	325
	SDC LES PARADIS MEULAN	Meulan	01/12/2020	844
	SDC DOUDEAUVILLE Paris 18	Paris	16/12/2020	90
	SDC Les LILAS VIII	Les Lilas	15/06/2021	130
	SDC Sergent Bauchat	Paris	13/12/2021	123
	SDC Résidence du Menil Asnières	ASNIERES	29/06/2021	54
	Résidence Saint André - THIAIS	THIAIS	27/05/2021	155
Maitrise d'Oeuvre Execution	SDC Résidence le Bancel Melun	MELUN	22/11/2022	65
	SDC RESIDENCE LA PASSERELLE - BRY SUR MARNE	BRY SUR MARNE	07/10/2021	48
	SDC Decaen Paris 12	Paris	05/10/2021	68
AMO conception	45 rue Albert Dhalenne	SAINT OUEN	16/12/2022	46
	SDC Oree de Marly Noisy Le Roi	Noisy-le-Roi	21/10/2022	550
	Résidence 61 rue de Paris	FRANCONVILLE	15/09/2022	100
	SDC JEF BOULOGNE - BILLANCOURT	BOULOGNE - BILLANCOURT	23/03/2022	240
	SDC Résidence Les Poissons Courbevoie	Courbevoie	27/06/2022	299
	SDC Ancien Haras 3-5 Rue Jules Guesdes - FRESNES	FRESNES	31/01/2022	76
	Résidence Germinal Pierrefitte	Pierrefitte sur seine	16/12/2021	101
	SDC Le France Puteaux 4 - 16 Square Léon Blum	Puteaux	07/09/2021	590
	SDC Le Clos du Moulin	BAGNOLET	16/05/2022	200
	SDC 37 RUE ST FARGEAU - PARIS 20	Paris	25/01/2022	176
	SDC Résidence du Hameau	Paris	23/08/2018	247
	SDC Résidence le Bancel Melun	MELUN	22/11/2022	65
AMO execution	Residence Domaine de Saint Leu bat A	Saint Leu la Foret	01/10/2022	52
	Residence Domaine de Saint Leu bat C1 C2	Saint Leu la Foret	01/06/2022	94
	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 Ariston rue de Thionville	Paris	27/06/2022	105
	SDC 11 rue des roses	PARIS	02/11/2020	41
	SDC Résidence Cotentin Paris	Paris	16/12/2019	169
	Tour Fugue	Paris	23/03/2022	198
	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 56 copropriétés actives comptant au total 7 348 logements dont :

- 2 sont en phase d'audit (201 logements)
- 38 sont en phase de conception (5621 logements)
- 16 sont en phase d'exécution (1526 logements)

Travaux générés

Type de prestation	Nom	Commune	Nb logements	Gain énergie	Montant des travaux
Maitrise d'Oeuvre Execution	SDC Résidence le Bancel Melun	MELUN	65	63%	1 486 260,00 €
	SDC RESIDENCE LA PASSERELLE - BRY SUR MARNE	BRY SUR MARNE	48	38%	1 400 000,00 €
	SDC Decaen Paris 12	Paris	68	63%	2 641 900,00 €
AMO exe	SDC Résidence le Bancel Melun	MELUN	65	63%	1 486 260,00 €
	Residence Domaine de Saint Leu bat A	Saint Leu la Foret	52	35%	
	Residence Domaine de Saint Leu bat C1 C2	Saint Leu la Foret	94	36%	1 952 000,00 €
	SDC Parvis du Breuil Antony T4	Antony	110	58%	2 696 184,00 €
	SDC RESIDENCE LA PASSERELLE - BRY SUR MARNE	BRY SUR MARNE	48	38%	1 400 000,00 €
	SDC Decaen Paris 12	Paris	68	63%	2 641 900,00 €
	SDC Résidence La Forêt - Draveil	DRAVEIL	77	56%	2 050 300,00 €
	SDC 16 rue d'Arcueil Montrouge	Montrouge	89	41%	1 914 000,00 €
	SDC Ariston rue de Thionville	Paris	105	51%	2 200 000,00 €
	SDC 11 rue des roses	PARIS	41	56%	816 836,00 €
	SDC Résidence Cotentin Paris	Paris	169	26%	2 748 000,00 €
	Tour Fugue	Paris	198	42%	10 565 150,00 €
	SDC Parvis du Breuil Antony Tour T5	Antony	94	62%	2 296 676,00 €
	SDC Résidence Les Rosiers Vitry	Vitry-Sur-Seine	165	58%	3 485 078,00 €
	SDC Pinel Paris	Paris	118	54%	5 295 697,00 €
	SDC Villa Blanche Nanterre	Nanterre	33	53%	890 000,00 €



Portefeuille de prospects

Type de prestation	Nom de l'Affaire	Montant net IdF Energies (€ HT)	Tendance
Audit architectural et énergétique	SDC Route Belleville Gif sur Yvette DTG	15 210,00 €	30%
	Audit Les Cyclamens Rueil	20 410,00 €	70%
	DTG SDC Yvette Chilly Mazarin	15 925,00 €	50%
	DTG SDC Bois des Ormes	12 935,00 €	50%
	DTG Gabriel Péri Albert Walter	12 025,00 €	30%
	Les Gémeaux - AUDIT	30 000,00 €	20%
Maitrise d'Oeuvre Conception	MOE LAGNY PARIS	45 750,00 €	40%
	MOE Le Clos Laisnées	- €	30%
	MOE Viroflay Clémenceau	38 350,00 €	30%
	MOE La Forêt Montmorency	94 900,00 €	40%
	MOE Résidence Ste Claire	- €	60%
	MOE La Pinède Champigny	61 000,00 €	30%
	MOE Résidence Le Bief Chelles	107 450,00 €	30%
	MOE Jean Jaures Maisons Alfort	43 550,00 €	30%
	MOE Conception-La Guerinière	51 750,00 €	70%
	MOE 21-23 Victor Hugo Maisons Alfort	32 250,00 €	50%
	SDC Pascal MOE conception	43 550,00 €	20%
	MOE Tranche Condition Le Petit Bontemps	45 500,00 €	30%
	SDC ClaireMaison - Jean Coquelin Montreuil MOE	63 700,00 €	30%
	Residence Roosevelt Conception TC	14 000,00 €	30%
	SDC Myosotis MOE	84 500,00 €	30%
	SDC Athénée SCEAUX MOE Conception TC	18 000,00 €	50%
	Résidence 219-303 avenue de la Liberation _ Conception	39 750,00 €	50%
	2 square Adanson Paris 5e - Conception TC	26 250,00 €	40%
	Saint André Thiais - TC Conception	12 000,00 €	70%
	SDC Orgemonts - MOE Conception	33 000,00 €	50%
	Résidence Bellevue - rue Scribe Conception TC	15 750,00 €	50%
	Residence Brigitte Hameau 4&5- CONCEPTION TC	60 750,00 €	50%
	MOE - SDC Nouvelle - Nogent-sur-Marne	22 500,00 €	30%
	Les Lilas 3 à 13 rue de la convention - MOE	49 125,00 €	40%
	SDC DOUDEAUVILLE - Conception TC	21 750,00 €	40%
Maitrise d'Oeuvre Execution	Résidence Andrézieux Exe	375 625,00 €	70%
	MOE Exe _Rosny Villebois Mareuil	210 000,00 €	60%
	Résidence du Ménil - Travaux	121 425,00 €	50%
	SDC LE PARADIS _Exe	1 600 000,00 €	60%
	SDC Hemet Aubervilliers MOE EXE	140 475,00 €	40%
AMO conception	SDC Le Clos du Moulin TC	8 050,00 €	
	Oree de Marly Noisy Le Roi - AMO Conception - Phase 2	29 900,00 €	10%
	AMO Conception - 2 allée des boutons d'or - Neuilly Plaisance	9 900,00 €	50%
	AMO exe Ancien Haras Fresnes	5 250,00 €	40%
	AMO Phase 2 (conception) Résidence Les Poissons Courbevoie	39 650,00 €	50%
	AMO - SDC Nouvelle - Nogent-sur-Marne	11 250,00 €	30%
	SDC Massy Vallee 1 - AMO Exe	24 750,00 €	50%
AMO exe	SDC JEF BOULOGNE AMO Exe	7 500,00 €	40%
	AMO Exe _Rosny Villebois Mareuil	20 000,00 €	
	AMO Phase 4 (exploitation) Résidence Les Poissons Courbevoie	9 100,00 €	50%
	AMO Phase 3 (travaux) Résidence Les Poissons Courbevoie	14 950,00 €	50%
	Oree de Marly Noisy Le Roi - AMO phase 3 (exe)	17 550,00 €	50%
	SDC Bonaparte Rueil Malmaison AMO TF	10 400,00 €	40%
	Rue Letort AMO TC	9 100,00 €	30%
	Rue Letort AMO TF	19 500,00 €	40%
	SDC LES BOIS Montigny AMO TC	3 900,00 €	40%
	SDC LES BOIS Montigny AMO TF	7 150,00 €	50%
	SDC Verdun Floquet Champigny AMO TC	3 900,00 €	
	Résidence La Cerisaie AMO TF	13 650,00 €	40%
	SDC La Lorraine AMO	17 250,00 €	30%
	AMO 70-74 Avenue ARISTIDE BRIAND MONTRouGE	17 550,00 €	
	SDC Morsang AMO Exe	3 750,00 €	40%
	SDC Hemet Aubervilliers AMO EXE	15 000,00 €	40%
	République Romainville Exe	10 000,00 €	50%



ENERGIES RENOUVELABLES

Île-de-France Energies a des participations dans trois projets :

Nom	Collectivité	Description
<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



TROISIEME PARTIE :

PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

L'exercice clos au 31 décembre 2022 est marqué par un résultat déficitaire de – 906 811€.

Le chiffre d'affaires de l'année 2022 en rénovation énergétique est très en deçà du prévisionnel (740 661€ vs 1 349 541€), pour les raisons suivantes :

- ✓ Des délais qui restent imprévisibles dans la prise de décision des copropriétaires tout au long des études
- ✓ Une importante affaire parisienne dans le 13^{ème} arrondissement qui a été arrêtée pour un problème de propriété foncière ignoré par le propriétaire de l'ensemble immobilier qui est en contentieux avec la Ville de Paris. Cette seule opération représentait 270 000€ de chiffre d'affaires au budget
- ✓ Des retards pris dans le démarrage des chantiers pour trois copropriétés :
 - Pour les copropriétés de Bry-sur-Marne et de Vitry-sur-Seine, l'ANAH a mis 6 mois pour instruire les demandes de subventions MaPrimRénov', faute de moyens suffisants.
 - Pour une copropriété de Montrouge pour laquelle la demande de subventions a été faite en juin, l'ANAH nous a informés qu'elle ne disposait pas de budget et d'effectif suffisants pour instruire notre demande.

Les provisions pour dépréciation des immobilisations et créances s'élèvent à 118 339€, dont une dotation pour provision sur le logiciel de prêt à 80% sur 2022 en prévision de l'arrêt de l'activité du tiers financement direct, une provision pour remise en état des locaux de Pantin avant déménagement, et diverses provisions pour créances douteuses. Des provisions ont également été passées sur la masse salariale, il s'agit des congés payés, des primes et indemnités de départ.

Les produits exceptionnels (29 463€) correspondent au projet européen ORFEE.

Les charges exceptionnelles (16 083€) correspondent à la régularisation comptable des années 2018 et 2019 sur 2 fournisseurs.

COMPTE DE RESULTAT



POSTES	ARRETES 2021	BUDGET 2022	ARRETES 2022
PRODUITS D'EXPLOITATION (hors subventions)	1 051 979 €	1 557 965 €	1 161 757 €
<u>Rénovation Énergétique</u>	876 045 €	1 349 541 €	740 661 €
Audit	32 715 €	2 970 €	13 410 €
MOE Conception	216 388 €	718 555 €	413 333 €
MOE Exécution	146 994 €	77 100 €	21 188 €
Valorisation NET CEE copropriété	151 080 €	92 700 €	50 643 €
AMO	41 940 €	249 830 €	107 191 €
Mission pour l'ADEME INSTITUT NEGAWATT		8 386 €	15 375 €
Activités Nouvelles	286 929 €	200 000 €	161 898 €
Frais de dossier de Préfinancement ANAH		- €	7 333 €
Produits des activités annexes	4 542 €		3 880 €
MARGE TIERS FINANCEMENT	2 712 €	5 424 €	2 154 €
MARGE PROJET RECIF	168 680 €	203 000 €	407 729 €
Subventions	37 352 €	20 000 €	50 268 €
ADEME		- €	23 855 €
ORFEE	21 705 €	20 000 €	24 880 €
ProRetro	1 309 €	- €	- €
ESCO convention de recherche	2 378 €	- €	- €
Autres produits et transfert de charge d'exploitation	11 961 €	- €	1 533 €
TOTAL PRODUITS EXPLOITATION	1 086 620 €	1 577 965 €	1 212 025 €
ACHATS & FOURNITURES	199 679 €	272 025 €	261 849 €
Loyer et Charges locatives	59 067 €		
Mutualisation des charges (Facturation GIP)	30 907 €	92 000 €	98 992 €
Téléphonie Mobile Free	3 291 €	2 500 €	3 192 €
Fournitures et mobilier de bureau	6 363 €	2 500 €	8 697 €
Affranchissement	2 018 €	1 500 €	3 010 €
Assurance	46 818 €	104 870 €	72 817 €
Frais d'adhésion/Cotisation professionnelle/Qualification OPQIBI	6 369 €	6 000 €	5 180 €
Informatique (Location & Maintenance)	31 230 €	50 555 €	58 470 €
Missions / Réceptions	6 547 €	6 000 €	6 155 €
Frais d'actes et autres frais de gestion Frais bancaires	2 536 €	2 500 €	3 199 €
SGFGAS	2 442 €	1 500 €	- €
ACPR	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Abonnement relation presse	- €	- €	- €
Abonnement et consultation Fichier FICP Carte POBI	1 092 €	1 100 €	1 137 €
CHARGES EXTERNES	102 003 €	168 800 €	190 755 €
Honoraires Comptable / CAC	37 072 €	38 000 €	34 966 €
Honoraires Contrôle interne Tiers financement	3 000 €	13 000 €	8 000 €
Honoraires de recrutement	3 800 €	10 000 €	11 462 €
Honoraires rapprochement avec IT	5 015 €	5 000 €	3 700 €
Honoraires paramétrage et développement outils Turnkey	- €	6 000 €	11 850 €
Communication marketing	8 198 €	18 000 €	8 842 €
Mission RGPD	- €	- €	4 875 €
Sous-traitance et missions expert	44 918 €	78 800 €	107 060 €
CHARGE DE PERSONNEL	1 259 407 €	1 398 920 €	1 595 860 €
Salaires et Charges	1 256 647 €	1 393 320 €	1 591 050 €
Indemnités mandataire social	- €	- €	- €
Médecine du travail	2 200 €	1 600 €	2 016 €
Frais de formation	560 €	4 000 €	4 810 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	23 564 €	4 908 €	149 373 €
Immobilisations	23 564 €	4 908 €	31 006 €
Provision dépréciation IMMO ET CREANCES	- €	- €	118 339 €
Charges diverses gestion courante	- €	- €	29 €
Impôts, Taxes et vers. Assim.	7 446 €	8 500 €	28 474 €
TOTAL CHARGES EXPLOITATION	1 592 100 €	1 853 153 €	2 226 312 €
RESULTAT EXPLOITATION	- 505 480 €	- 275 188 €	- 1 014 287 €
Produits financiers	66 247 €	51 866 €	40 450 €
Intérêts sur prêt TF	9 478 €	- €	- €
Intérêts sur CAT	55 568 €	- €	40 323 €
Autres produits	1 201 €	- €	127 €
CCA Equimeth		24 000 €	24 097 €
CCA Les Gabots	50 331 €	29 000 €	29 549 €
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	116 578 €	104 866 €	94 096 €
Charges financières	6 766 €	- €	- €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	6 766 €	- €	- €
RESULTAT FINANCIER	109 812 €	104 866 €	94 096 €
RESULTAT COURANT avant impôts	- 395 668 €	- 170 322 €	- 920 191 €
Produits exceptionnels	- €	- €	29 463 €
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	596 €	- €	16 083 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 596 €	- €	13 380 €
Total des produits	1 203 198 €	1 682 831 €	1 335 584 €
Total des charges	1 599 462 €	1 853 153 €	2 242 395 €
RESULTAT	- 396 264 €	- 170 322 €	- 906 811 €



QUATRIEME PARTIE : COMMUNICATION

Presse

Médias	Articles
Les Echos	<i>Les copropriétés privées doivent accélérer leur rénovation énergétique</i>
BFM TV	<i>Accélérer la rénovation énergétique des logements</i>
Energie Plus	<i>La tour Fugue file vers la transition énergétique</i>
France Bleu	<i>La rénovation énergétique des bâtiments, levier pour réduire l'empreinte carbone</i>
BATIACTU	<i>"Rénovons collectif", nouveau programme CEE pour massifier la rénovation des copropriétés</i>
France Bleu	<i>Economies d'énergie : la rénovation thermique des copropriétés, prochain chantier d'envergure</i>
MonImmeuble	<i>Île-de-France Énergies: solutions complètes pour la rénovation énergétique des copropriétés</i>
Copropriété&Travaux	<i>L'AMO en copropriété, le chef d'orchestre de la rénovation globale</i>
ADEME / Institut Paris Région	<i>Financer la rénovation énergétique performante des logements</i>
Le Moniteur	<i>Osons faire de la rénovation énergétique une priorité industrielle d'une France plus résiliente face aux crises</i>
MonImmeuble	<i>Rénovation énergétique : Présentation d'Île-de-France Energies</i>
Carbone Zéro : la radio	<i>Rénover en copropriété : Enjeux, solutions et accélération de la rénovation énergétique.</i>
Construction21	<i>Le modèle des sociétés de tiers-financement</i>



Conférences

Date	Evénement	Organisateur	Participants IDFE	Lieu
16-03-2022	#COPROPRIÉTÉ Travaux et aides associées	Develco	Raphaël CLAUSTRE	Hybride
17-03-2022	#COPROPRIÉTÉ Rénovation Globale : nouvelles obligations et accompagnement	Develco	Raphaël CLAUSTRE	Hybride
14-05-2022	#COPROPRIÉTÉ Rénovation Globale : cas des Immeubles Anciens	Develco	Assiste GRATIEN	Hybride
17-05-2022	#COPROPRIÉTÉ - Succès story d'une rénovation énergétique : Le parole aux copropriétaires	Develco x IDFE	Raphaël CLAUSTRE, Rini SAÏER	Hybride
13-08-2022	#COPROPRIÉTÉ - Rénovation Globale : cas des Grands Ensembles -	Develco	Christophe DUJARDIN	Hybride
8-11-2022	Conférence – Salon de la copropriété : "Rénovation énergétique : les nouveaux outils : diagnostic, audit, plan pluriannuel de travaux ?"	BIM World	Raphaël CLAUSTRE	Paris
22-11-2022	#COPROPRIÉTÉ - Rénovation Globale : cas des Immeubles de Grande Hauteur	Develco	Raphaël CLAUSTRE	Hybride
19-10-2022	Conférence - Salon de l'ARC - « Solutions techniques, prêts et subventions : Tout en un pour une rénovation énergétique globale efficace. »	ARC	Christophe DUJARDIN	Paris
20-11-2022	IDV COPRO : Table ronde sur la rénovation énergétique	Montreineuble	Christophe DUJARDIN	Paris

Visites de chantiers

Date	Evénement	Organisateur	Lieu + Lien article
21-5-2022	Visite d'une copropriété rénovée en présence de copropriétaires intéressés par la rénovation énergétique	IDFE x Rénovons Collectif	Sainte-Germain-en-Laye
13-09-2022	Visite d'une copropriété rénovée en présence du maître d'Antony	IDFE x Rénovons Collectif	Antony

Salons

Date	Evénement	Organisateur	Lieu + Lien article
12-04-2022	Forum Habitat Durable	Agence Parisienne pour le Climat	Paris
29-06-2022	Salon de l'AMIF – Partenariat EDF	AMIF	Paris
19 et 20-10-2022	Salon indépendant de la copropriété	ARC	Paris
13-09-2022	Salon de la copropriété	BIM World	Paris

Olivier Pagezy et Christophe Dujardin
Président et Membre du Directoire



Annexe 8 : Rapport de gestion 2022 SPL IDF Construction durable

RAPPORT DE GESTION

VERSION
PROJET

SÉANCE 171^E SÉANCE

DATE 18 AVRIL 2023

LIEU 8 BD VICTOR HUGO, 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

OBJET RAPPORT DE GESTION 2022 - RAPPORT SUR LA
GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE INCLUS

SOMMAIRE

LE MOT DU PRESIDENT.....	3
LA GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE	5
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.....	14
1.6 Les commissaires aux comptes.....	15
1.7 La participation des salariés	15
1.8 Communication	15
LA VIE SOCIALE	16
2.1 Siège social et Cité Régionale de l'Environnement d'Île-de-France.....	17
2.2 Île-de-France Construction Durable, acheteur	17
2.3 Les adhésions.....	17
2.5 Contentieux.....	18
L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	19
3.1 Nouvelles opérations.....	20
3.2 Portefeuille d'opérations.....	21
3.3 Indicateurs d'activités mandataire.....	29
LE PERSONNEL	32
4.1 Organigramme de l'équipe	33
4.2 Effectif de la société.....	33
4.3 Formation professionnelle	34
4.4 Dialogue social	35
LES COMPTES 2022.....	36
5.1 Compte de résultat	37
5.2 Bilan	41
5.3 Situation de trésorerie.....	42
5.4 Informations légales	43
LES PERSPECTIVES 2023	46
ANNEXE 1 : COMPTES ANNUELS 2022.....	48

| 01

LE MOT DU PRÉSIDENT

A series of thin, light-yellow concentric circles are centered on the page, creating a ripple effect that fills the background.

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Au nom de notre Conseil d'Administration, j'ai l'honneur de vous présenter le rapport de gestion 2022 et perspectives 2023 d'Île-de-France Construction Durable.

Ce document retrace l'activité de notre société durant l'année 2022.

Cette année 2022 aura d'abord été marqué par l'aboutissement de bon nombre d'opérations, partout sur notre territoire francilien. Les équipements publics livrés participent au quotidien à la qualité de vie des habitantes et de habitants. Il s'agit là du fruit du travail de nos équipes que je tiens ici à féliciter pour leur professionnalisme.

Cela étant, cette année écoulée, comme les précédentes, a connu son lot de difficultés. Les tensions internes comme le retour de la guerre en Europe ne sont pas sans incidence sur notre activité. Les problématiques de coûts et de délais d'approvisionnement ont été, et restent prégnantes. Dans ce contexte rude, notre environnement économique a pu donner des signes de faiblesse ; des défaillances d'entreprises viennent notamment impacter l'avancement de nos projets.

Aussi, les bons résultats financiers de la société sont d'autant plus précieux. Ils sont le signe d'une solidité permettant à notre entreprise publique locale de regarder l'avenir avec confiance.

Notre avenir s'inscrit avant tout au plus proche des attentes de nos collectivités actionnaires, au premier rang desquelles la Région Île-de-France. Valérie Pécresse, Présidente de notre Région capitale, a d'ailleurs annoncé la construction de 11 nouveaux lycées et la réalisation de six extensions d'ici 2028. Île-de-France Construction Durable prendra toute sa part dans la réussite de ses objectifs ambitieux au service des franciliennes et des franciliens.

Cette proximité sera par ailleurs renforcée dès 2023 avec l'emménagement de la société dans les locaux de la Région Île-de-France à Saint-Ouen-sur-Seine. Voilà une belle occasion d'optimiser nos relations et de renforcer nos synergies.

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.

| 02

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^{er} 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 actionnariat est composé exclusivement de collectivités territoriales qui peuvent contracter avec elle sans mise en concurrence préalable, conformément à l'article L2511-1 du code de la commande publique (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 2022.

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%	

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 2022.

Administrateurs :

Administrateurs	Représentant	Début du mandat	Fin du mandat
Région Ile de France	M. Bernard GAUDUCHEAU	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	M. James CHERON	Elections régionales 2021 CA du 7 avril 2022	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
	Mme Charlotte LIBERT-ALBANEL	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 Caroline PARMENTIER	Elections régionales 2021 CA du 30 septembre 2021	Elections régionales 2028
	M. Jean-Pierre LECOQ	Elections régionales 2021 CA du 17 novembre 2022	Elections régionales 2028
	Mme Ghislaine SENNE	Elections régionales 2021 CA du 17 novembre 2022	Elections régionales 2028
Assemblée spéciale	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	Mme Fabienne DEVEZE	Elections municipales 2014 CA du 17 novembre 2022	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 1 ^{er} juin 2016	-
Région Ile de France	Mme Anne-Claire NERON Directrice générale adjoint Pôle Lycées	Arrêté n°2022-292 du 27 octobre 2022	-

Changements au cours de l'exercice :

Plusieurs changements sont intervenus en 2022 :

- Par délibération n° CR 2021-083 du 14 décembre 2021 du Conseil régional d'Île-de-France, M. James CHERON, Vice-président de la Région Île-de-France en charge des Lycées, en remplacement de Mme Florence de PAMPELONNE, Conseillère régionale, est désigné en qualité de représentant du Conseil régional d'Île-de-France au Conseil d'administration d'IDFCD.
- Par délibérations n° CR 2022-020 du 19 mai 2022 et n° CR 2022-043 du 6 juillet 2022 du Conseil régional d'Île-de-France, Mme. Ghislaine SENNE, conseillère régionale, en remplacement de Mme Annie LAHMER, conseillère régionale, et M. Jean-Pierre LECOQ, conseiller régional, en remplacement de M. Frédéric VALLETOUX, conseiller régional, ont été respectivement désigné en qualité de représentant du Conseil régional d'Île-de-France au Conseil d'administration d'IDFCD.
- Par décision de son Bureau communautaire du 15 septembre 2022, la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise a désigné Mme. Fabienne DEVEZE, Vice-présidente déléguée à l'habitat et aux relations avec le monde agricole, Maire, en remplacement de M. Stéphan CHAMPAGNE, Vice-président délégué à la gestion des déchets, Maire, comme sa représentante auprès des instances de gouvernance d'IDFCD.

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.

Mandats d'administrateurs pour l'année 2022 (hors Île-de-France Construction Durable)	
M. Bernard GAUDUCHEAU	1
M. Jean-Roger DAVIN	2
Mme Sophie DESCHIENS	3
Mme Marion JACOB-CHAILLET	en attente de retour
Mme Carine MARTINI-PEMEZEC	en attente de retour
M. Jean-Pierre LECOQ	1
Mme Charlotte LIBERT-ALBANEL	en attente de retour
Mme Annie LAHMER	en attente de retour
M. Didier MIGNOT	en attente de retour
M. Paul MIGUEL	1
M. James CHERON	en attente de retour
Mme Caroline PARMENTIER	en attente de retour
M. Sylvain BERRIOS	en attente de retour
M. Igor SEMO	en attente de retour
M. François ZANGRILLI	1

Réunions du Conseil d'administration en 2022

Au cours de l'année 2022, le Conseil d'administration d'Île-de-France Construction Durable s'est réuni 2 fois, les 7 avril et 17 novembre avec les ordres du jour suivants :

■ Ordre du jour de la 169^{ème} séance du 7 avril 2022

- 1) Approbation du procès-verbal de la 168^{ème} séance du 3 décembre 2021
- 2) Désignation d'un représentant de la Région Île-de-France au Conseil d'administration
- 3) Approbation du projet de rapport de gestion 2021 et du projet de comptes annuels 2021 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 2022/2023/2024
- 6) Information sur la gestion sociale
- 7) Information sur le siège social
- 8) Informations diverses

■ Ordre du jour de la 170^{ème} séance du 17 novembre 2022

- 1) Approbation du procès-verbal de la 169^{ème} séance du 7 avril 2022
- 2) Désignation de deux représentants de la Région Île-de-France auprès du Conseil d'administration

- 3) Désignation de la nouvelle représentante de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise
- 4) Désignation d'un nouveau censeur de la Région Île-de-France au Conseil d'administration
- 5) Point d'activités de la société au 30 septembre 2022 et informations sur les comptes d'exploitation prévisionnels actualisés 2022-2024
- 6) Transfert du siège social
- 7) Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée générale mixte d'Île-de-France Construction Durable
- 8) Informations diverses

1.4 LES ASSEMBLEES

1.4.1 L'Assemblée spéciale des actionnaires minoritaires

En 2022, l'Assemblée spéciale a été convoquée 2 fois, les 7 avril 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 35^{ème} séance du 7 avril 2022**

- 1) Approbation du procès-verbal de la 34^{ème} séance du 3 décembre 2021
- 2) Désignation d'un représentant de la Région Île-de-France au Conseil d'administration
- 3) Approbation du projet de rapport de gestion 2021 et du projet de comptes annuels 2021 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 2022/2023/2024
- 6) Information sur la gestion sociale
- 7) Information sur le siège social
- 8) Informations diverses

■ **Ordre du jour de la 36^{ème} séance du 17 novembre 2022**

- 1) Approbation du procès-verbal de la 35^{ème} séance du 7 avril 2022
- 2) Désignation de deux représentants de la Région Île-de-France auprès du Conseil d'administration
- 3) Désignation de la nouvelle représentante de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise
- 4) Désignation d'un nouveau censeur de la Région Île-de-France au Conseil d'administration
- 5) Point d'activités de la société au 30 septembre 2022 et informations sur les comptes d'exploitation prévisionnels actualisés 2022-2024
- 6) Transfert du siège social
- 7) Convocation et fixation de l'ordre du jour de l'Assemblée générale mixte d'Île-de-France Construction Durable

8) 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 2022, l'Assemblée générale ordinaire s'est réunie à deux reprises, les 10 mai et 8 décembre, sur les ordres du jour suivants :

■ Ordre du jour de la séance du 10 mai 2022

- ✓ Ratification de la désignation de Monsieur James CHERON comme représentant de la Région Île-de-France au Conseil d'administration d'IDFCD ;
- ✓ Ratification de l'élection de Monsieur Bernard GAUDUCHEAU comme Président du Conseil d'administration d'IDFCD ;
- ✓ Approbation du rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'activité de la société en 2021 ;
- ✓ Approbation du bilan et des comptes de résultat de l'exercice 2021, approbation du rapport général des Commissaires aux comptes, quitus aux Administrateurs et affectation du résultat 2021 ;
- ✓ Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées ;
- ✓ 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.

■ Ordre du jour de la séance du 8 décembre 2022

- ✓ Ratification des désignations de Madame Ghislaine SENEÉ et Monsieur Jean-Pierre LECOQ comme représentants de la Région Île-de-France au Conseil d'administration d'IDFCD ;
- ✓ Décision de transfert du siège social d'IDFCD dans les locaux du Conseil régional d'Île-de-France au 8 boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen-sur-Seine (93), et approbation de la modification de l'article 4 des statuts en conséquence ;
- ✓ 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^{er} 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 SALAIRES

Au 31 décembre 2022, 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

Île-de-France Construction Durable a mis en place une stratégie de communication globale il y a plusieurs années.

En 2022, IDFC D a poursuivi ses actions de communication interne et externe. En interne, des événements réguliers ont été organisés pour permettre aux collaborateurs de se retrouver et de d'accentuer des liens à l'issue de deux années marquées par les confinements successifs : visites de chantier, du village des athlètes...

En matière de communication externe, Île-de-France Construction Durable a poursuivi les actions et supports précédemment initiés - site internet, intranet, newsletter, réseaux sociaux... Via sa communication institutionnelle, IDFC D continue de diffuser ses valeurs et son organisation dans une véritable stratégie de marque employeur afin d'attirer de nouveaux talents.

En 2022, IDFC D a accentué sa communication opérationnelle et mis en place des actions spécifiques aux étapes clés de la vie des opérations : relations presse, visite de chantier, habillage communicant des chantiers, publications sur les réseaux sociaux, événements...

| 03

LA VIE SOCIALE

2.1 SIEGE SOCIAL

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^{er} septembre 2014, au sein de la Cité Régionale de l'Environnement d'Île-de-France.

Depuis le 1^{er} 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.

Le bail liant le GIP « Cité Régionale de l'Environnement d'Île-de-France » à la Française REM, propriétaire du bâtiment, arrive à son terme le 29 avril 2022. Le bail a été prolongé pour une durée de 6 mois soit jusqu'au 29 avril 2023 et ne sera pas reconduit à l'issue.

Dans ces conditions, le Conseil d'administration du 17 novembre 2022 a approuvé le changement de siège social de la société et son installation dans les locaux du Conseil régional d'Île-de-France sis 8 boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen-sur-Seine (93400) à compter du 10 avril 2023.

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^{er} 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'intérêt public « Maximilien » (depuis le 1^{er} septembre 2013) : le Directeur général d'Île-de-France Construction Durable est administrateur de ce Groupement et Vice-Président en charge de l'environnement.
- Groupement d'intérêt public « Cité Régionale de l'Environnement Ile-de-France » (depuis l'Assemblée générale constitutive du 9 septembre 2014). Le président du Conseil d'Administration en est le Président et le Directeur Général, le Directeur.
- Association « Circolab » (décision du conseil d'administration du 30 novembre 2018).

2.5 CONTENTIEUX

La société n'a plus de contentieux prud'homaux en cours puisque les deux contentieux jusque là pendant sont désormais clôturés. Il est à noter que dans les deux derniers contentieux les plaignants ont été déboutés de l'ensemble de leurs demandes.

■ 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.

Le 13 avril 2022, la Cour d'appel de Paris a confirmé la décision de première instance.

Monsieur HINOJOSA n'ayant pas formé de pourvoi en cassation dans les délais légaux, ce contentieux prud'homal est considéré comme clos.

■ 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.

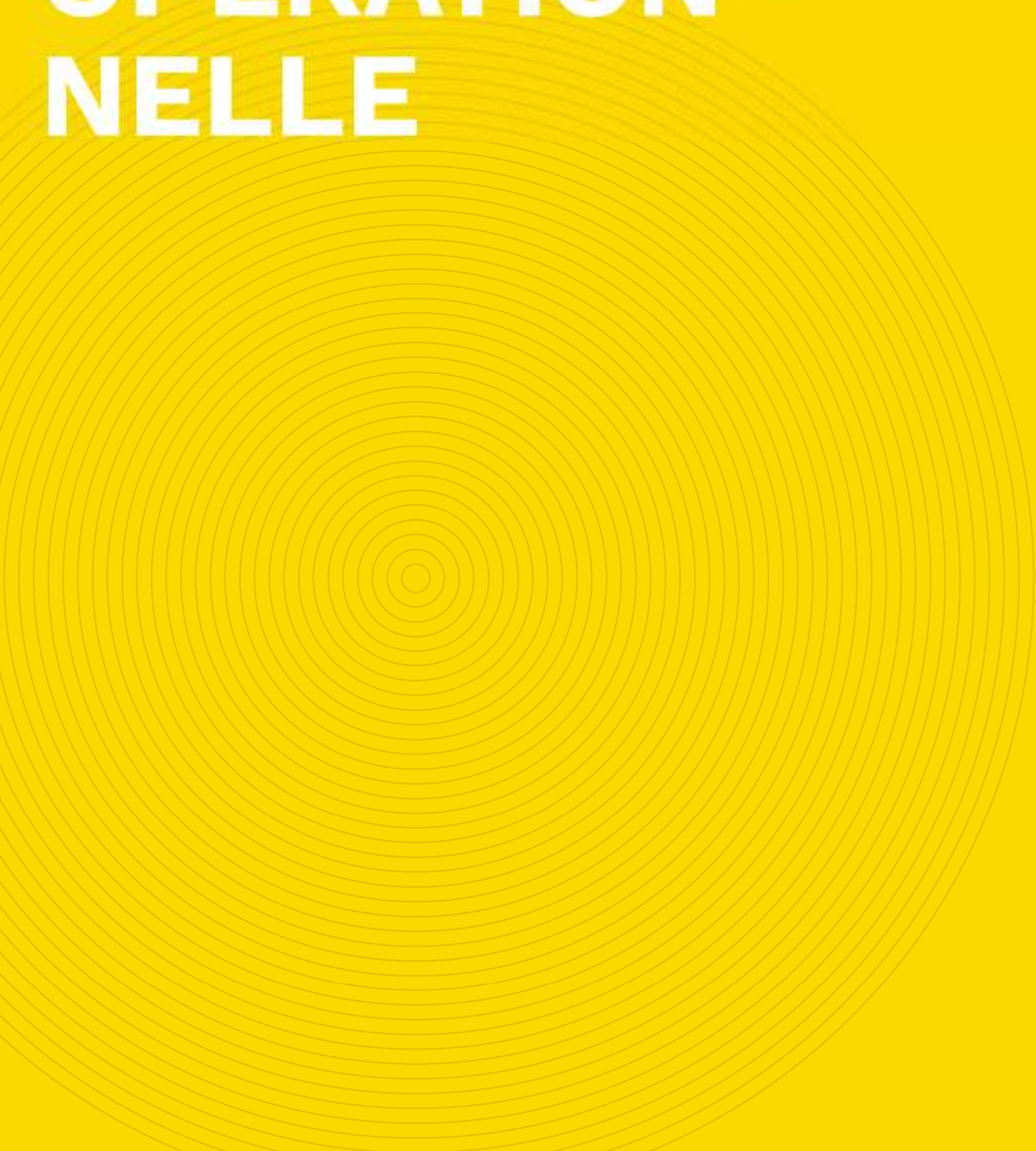
Par ailleurs, par requête en date du 21 juin 2021, Madame GUIOLET a contesté son licenciement pour inaptitude au Conseil de prud'hommes de Paris.

Par jugement du 24 mai 2022, le Conseil de prud'hommes de Paris, après avoir liés les deux requêtes, a débouté Madame GUIOLET de l'ensemble de ses demandes, et l'a condamné aux entiers dépens.

Madame GUIOLET n'ayant pas interjeté appel de ce jugement dans les délais légaux, ce contentieux prud'homal est considéré comme clos.

| 04

L'ACTIVITÉ OPÉRATION- NELLE



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

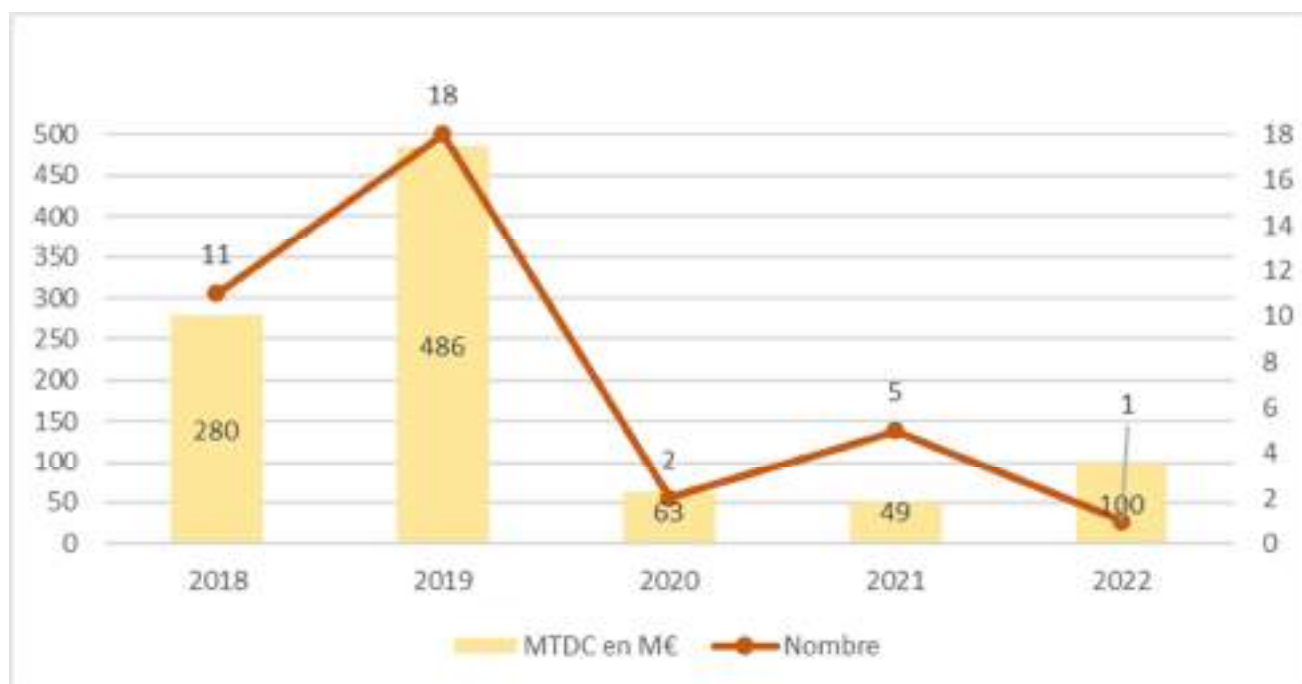
En 2022, la société a reçu la notification d'un nouveau mandat pour un montant d'investissement de 100 M€ MTDC.

■ Maitrise d'ouvrage Région Ile-de-France

Pôle Lycées - Direction des Opérations

- o Paris 9 - CMR Jacques Decour (notifié en 07/2022) 100 M€

L'historique des mandats confiés par an sur 5 ans est présenté ci-dessous :

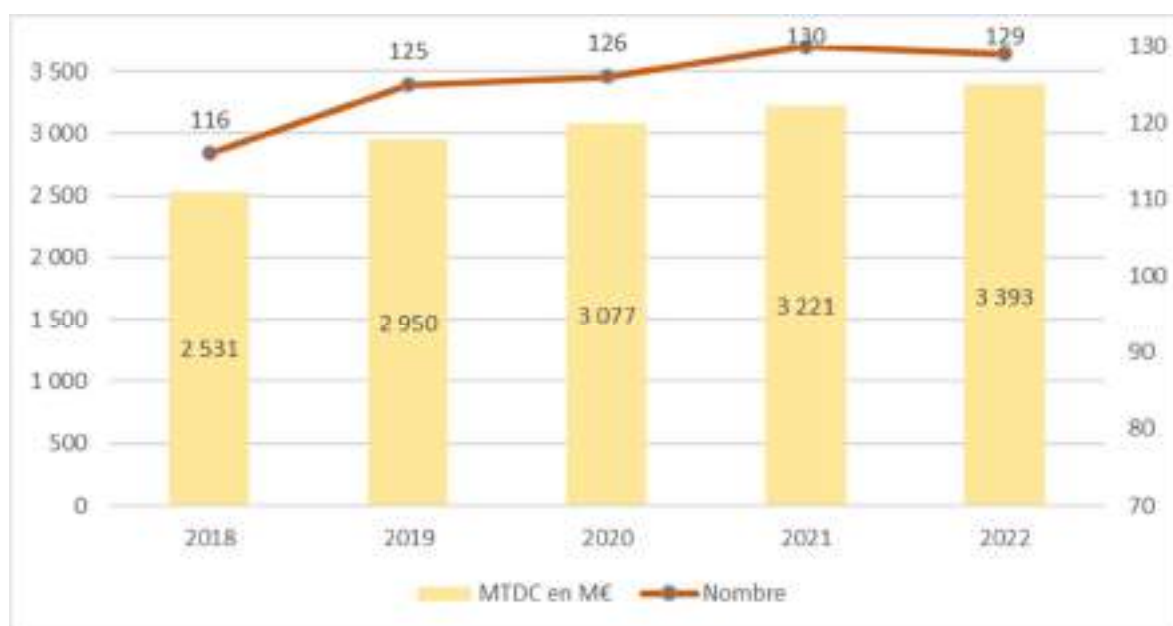


3.2 PORTEFEUILLE D'OPERATIONS

Au 31 décembre 2022, la société gère un portefeuille de **129 mandats** pour un montant d'investissement de **3 393 M€** :

- 125 mandats confiés par la Région Île-de-France pour 3 364 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

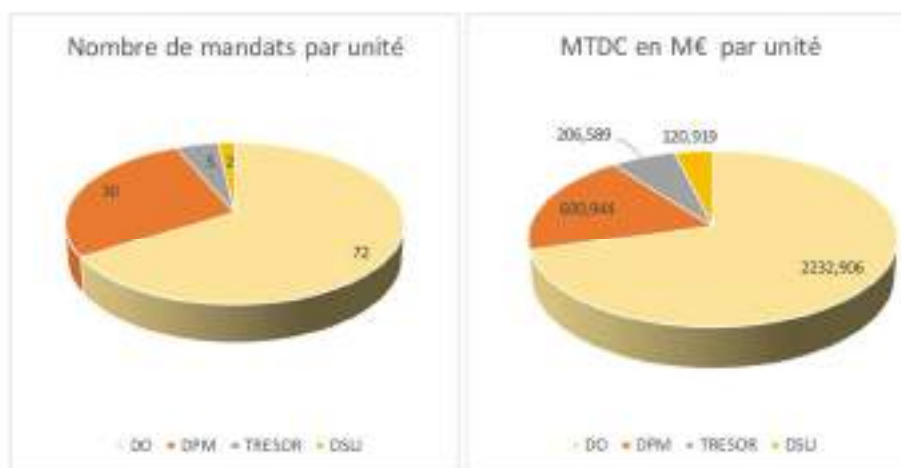
Au 31 décembre 2022, la société gère pour la Région Île-de-France un portefeuille de **125 mandats** pour un montant d'investissement de **3 364 M€** :

- 16 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 203 M€
- 109 mandats actifs pour 3 161 M€ qui sont détaillés ci-dessous.

■ Répartition par unité

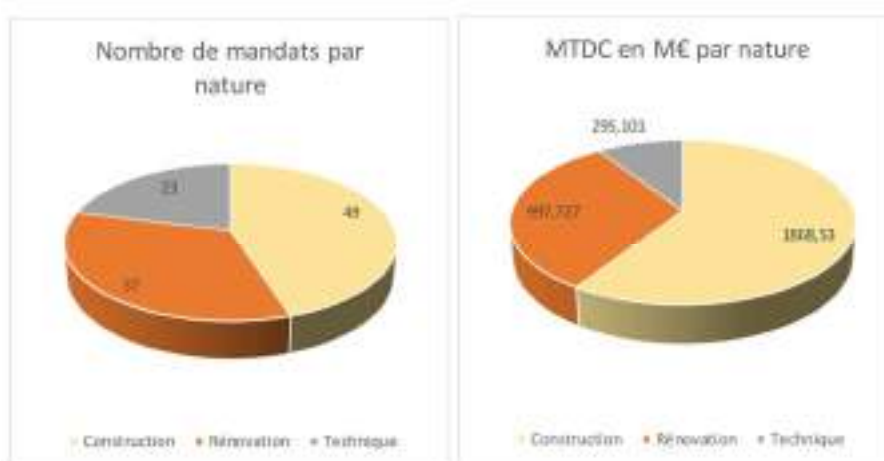
- 102 mandats pour le Pôle Lycées pour 2 834 M€ dont
 - 72 mandats pour 2 233 M€ pour la Direction des Opérations (DO)
 - Construction : 37 mandats pour 1 273 M€
 - Rénovation : 35 mandats pour 960 M€
 - 30 mandats pour 601 M€ pour la direction du patrimoine et de la maintenance (DPM)
 - Construction : 6 mandats pour 300 M€

- Rénovation : 1 mandat pour 6 M€
- Technique : 23 mandats pour 295 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 206 M€
 - Construction : 5 mandats pour 206 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 1 868 M€
- 37 mandats de réhabilitation pour 998 M€
- 23 mandats techniques pour 295 M€ dont
 - 7 mandats de plan handicap pour 87 M€
 - 8 mandats de rénovation thermique pour 78 M€
 - 8 mandats de maintenance lourde pour 129 M€



■ Liste 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	39 574 365
2790	75	Paris 14	Maison de l'Ile 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	34 920 960
2831	77	Serris	1ere pierre - Val d'Europe	2018	TRESOR	15 230 000
2791	77	Serris	Lycée Emilie du Chatelet 2 internat	2010	DO	13 954 460
2733	77	Tournan en Brie	Lycée Clément Ader	2003	DPM	48 912 789
3002	77	Vaires sur Marne	Ile 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	24 290 000
2826	91	Brunoy	Lycée François-Joseph Talma	2013	DO	17 380 000
2870	91	Courcouronnes	Lycée Georges Brassens - Extension	2018	DO	21 650 000
2876	91	Draveil	Lycée Nadar - Extension	2018	DO	30 395 000
2856	91	Ris Orangis	Lycée Pierre Mendès France	2016	DO	48 072 500
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 Voillaume	2013	DO	47 311 853
2837	93	Bobigny	Lycée Louise Michèle	2014	DO	9 888 302
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	27 591 760
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	54 702 631
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	23 384 122
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	60 930 560
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	64 048 559
2877	94	Vincennes	Lycée Neuf de Vincennes MGP	2019	DO	45 700 000
2795	95	Argenteuil	Lycée Fernand et Nadia Léger	2010	DO	17 900 000
2835	95	Argenteuil	Lycée Fernand et Nadia Leger 2	2014	DO	26 694 835
2839	95	Bezons	Lycée Eugène Ronceray	2014	DO	73 395 314
2867	95	Cormeilles en Parisis	Lycée neuf de Cormeilles en parisis	2017	DO	43 829 126
2874	95	Villiers Le Bel	Lycée Pierre Mendès France - Extension	2018	DO	26 980 000

CONSTRUCTION 49

1 868 530 661

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
2896	75	Paris 09	CMR Jacques Decour	2022	DO	100 000 000
2824	75	Paris 12	Lycée Arago	2013	DO	8 034 356

n° op	Dpt	Ville	Nom	Année	Unité	Mtdc
2884	75	Paris 12	Lycée Paul Valéry MGP	2019	DO	85 335 002
2752	75	Paris 15	Lycée Louis Armand	2005	DO	34 197 022
2783	75	Paris 17	Lycée Jean Drouant	2009	DO	1 954 668
2880	75	Paris 19	Lycée Jean Jaurès - restructuration (Reprise)	2019	DO	2 837 581
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	32 796 160
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	83 611 873
2807	91	Arpajon	Lycee 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	8 940 689
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
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	80 496 000
2888	95	Cergy	Lycée galilée	2019	DO	6 408 000
2799	95	Saint Ouen l'Aumone	Lycée du Château d'Epluches	2010	DO	3 011 088

REHABILITATION 37
997 727 673

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	14 737 197
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	25 885 810
2858	IDF	IDF	Plan Handicap Etudes (44 sites)	2016	DPM	2 544 636
2829	IDF	IDF	Plan Handicap Etudes CD (25 sites)	2013	DPM	291 925

TECHNIQUE : PLAN HANDICAP 7
87 843 254

2892	77	Dammari 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
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 8
77 868 265

2894	75	Paris 06	Lycée Fénelon Gymnase CR	2021	DPM	11 423 871
2861	75	Paris 16	Lycée Janson de Sailly - SSI	2016	DPM	6 233 000
5019	IDF	IDF	CPI	2019	DPM	37 497 640
5119	IDF	IDF	Plan Sanitaires	2019	DPM	61 262 026
2832	IDF	IDF	SSI (7 sites)	2014	DPM	1 388 736
2833	IDF	IDF	Toitures (9 sites)	2014	DPM	7 730 000
2844	IDF	IDF	Transformateurs (23 sites)	2014	DPM	2 454 488
53	IDF	IDF	Etudes SDGER - CMR 75 93 (10 sites)	2015	DPM	1 400 000

TECHNIQUE : MAINTENANCE 8
129 389 762
TECHNIQUE 23
295 101 281
TOTAL 109
3 161 359 615

■ Avancement des opérations

Progr. annuels	Communes	Dpt	n°	Etablissements	Mont	Arrêté	En cours E	En cours T	GPA	BFM à faire
MANDATS CONSTRUCTION					ETAPES					
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						
	Cormeilles 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						
MANDATS CONSTRUCTION MGP					ETAPES					
2018	Saint-Saint-Ouen-sur-Isère	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
MANDATS RENOVATION					ETAPES					
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	Paris 05	75	2796	Lycée Henri IV internat						
	Paris 04	75	2797	Lycée Charlemagne						
	Plaisir	78	2798	Lycée Jean Vilar						
	Saint Ouen l'Aumône	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 - ½ 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						
2022	Paris 9	75	2896	CMR Jacques Decour						
MANDATS RENOVATION MGP					ETAPES					
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
MANDATS TECHNIQUES : PLAN HANDICAP - ETUDES					ETAPES					
2013	IDF	IDF	2829	Plan Handicap Etudes CD (25 sites)						
2016	IDF	IDF	2858	Plan Handicap Etudes (44 sites)						
MANDATS TECHNIQUES : PLAN HANDICAP					ETAPES					
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)						
MANDATS TECHNIQUES : RENOVATION THERMIQUE					ETAPES					
	Cergy	95	2818	Lycée Galilée CREM						
	Brunoy	91	2816	Lycée François-Joseph Talma CREM						
	L'Isle Adam	95	2819	Lycée Fragonard CREM						
	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	Dammarié les Lys	77	2892	Lycée Joliot Curie MGP RT						
MANDATS TECHNIQUES : MAINTENANCE ETUDES					ETAPES					
2015	IDF	IDF	53	Etudes SDGER - CMR 75 93 (10 sites)						
MANDATS TECHNIQUES : MAINTENANCE					ETAPES					
2014	IDF	IDF	2832	SSI (7 sites)						
	IDF	IDF	2833	Toitures (9 sites)						
	IDF	IDF	2844	Transformateurs (23 sites)						
2016	Paris 16	75	2861	Lycée Janson de Sailly - 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 2022, la société a envoyé 3 bilans de fin de mission (BFM) à la Région Île-de-France, et la Région Île-de-France a délivré 2 quitus à IDFCD.

Ainsi au 31 décembre 2022, 16 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
2022	3	2	16

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€.

Le 12 décembre 2022, la ville a demandé la résiliation de la convention a vu de l'évolution de la définition des éléments programmatiques.

3.3 INDICATEURS D'ACTIVITES MANDATAIRE

■ Chiffre d'opérations

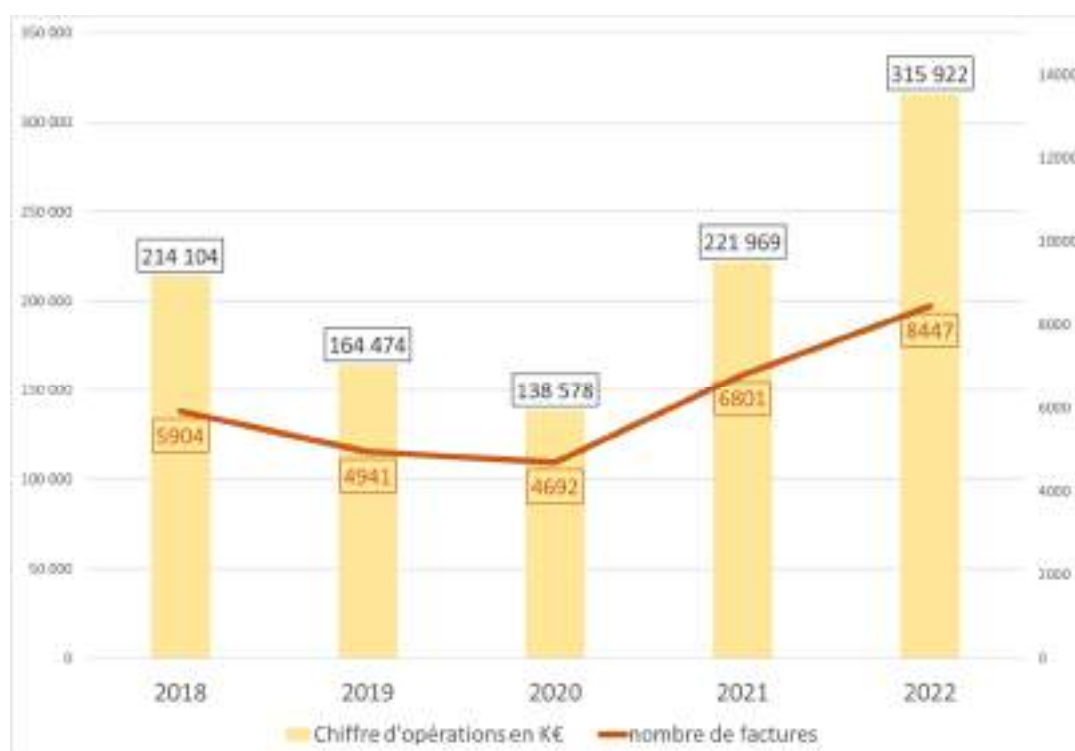
Le chiffre d'opérations correspond aux dépenses TTC payées sur l'année pour la réalisation des mandats.

La société a payé en 2022 environ 8 400 factures pour un montant de 316 M€.

A titre de comparaison, la société a payé en 2021 environ 6 800 factures pour un montant de 222 M€.

En 2022, plus de 1 200 fournisseurs ont été payés avec un délai moyen de paiement de moins de 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



Historique du nombre de fournisseurs payés et des délais de paiement moyens en jours



■ 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^{er} 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 2022, 35 consultations, hors lettres de commande :

- 24 consultations en procédures adaptées
 < 215 K€ HT (fournitures/services) ou < 5,382 M€ HT (travaux), hors lettres de consultation
 - . 12 procédures adaptées inférieures 90 K€ HT,
 - . 12 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.

- 11 consultations en procédures formalisées
 > 215 K€ HT (fournitures/services) ou > 5,382 M€ HT (travaux) :
 - . 9 appels d'offres ouverts
 - . 1 procédure avec négociation
 - . 1 dialogue compétitif

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).

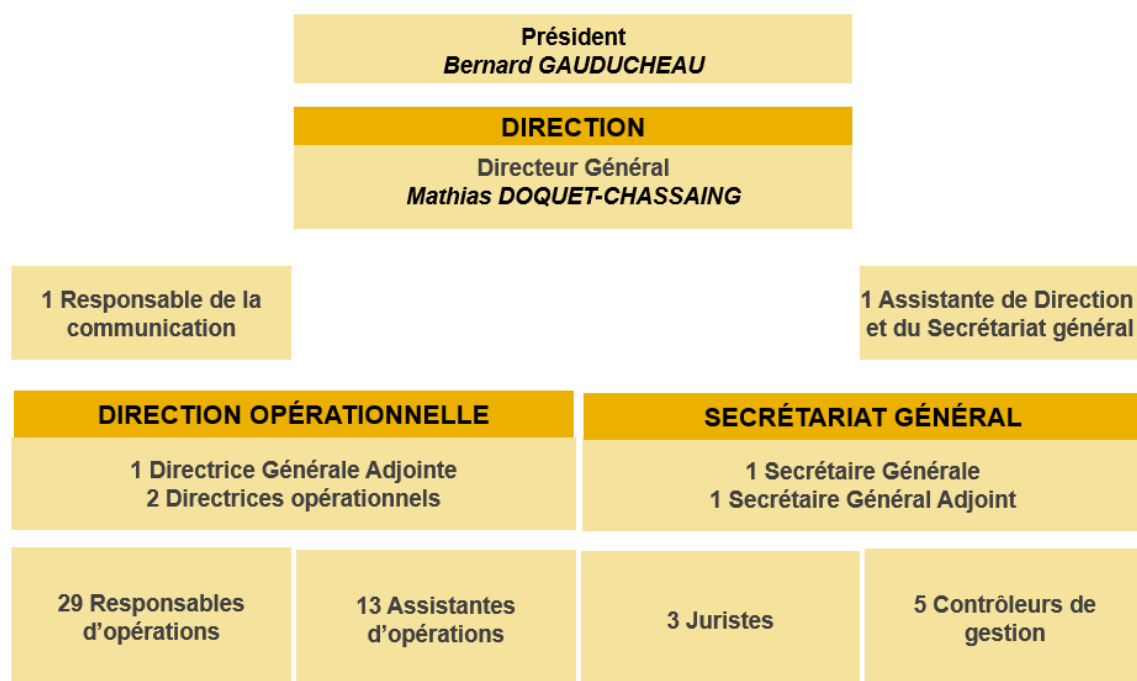
Liste des accords-cadres en cours d'exécution :

- Accord-cadre pour les prestations d'assistance technique en économie de la construction ;
- Accord-cadre pour les prestations d'assistance technique « analyse » tous corps d'états ;
- Accord-cadre pour les prestations de vidéaste ;
- Accord-cadre pour la réalisation de mission de repérage amiante, plombe et HAP, examens visuels, mesures d'empoussièrement et tests lingettes ;
- Accord-cadre pour les prestations d'études géotechniques et de pollution des sols ;
- Accord-cadre pour les prestations de diagnostics techniques : structure et fluides – réseaux ;
- Accord-cadre pour les prestations de coordonnateur de sécurité et de protection de la santé ;
- Accord-cadre pour les prestations de contrôle technique ;
- Accord-cadre pour les prestations d'assistant à maîtrise d'ouvrage qualité environnementale ;
- Accord-cadre pour les prestations d'ordonnancement, pilotage et coordination ;
- Accord-cadre pour les prestations de système de sécurité incendie ;
- Accord-cadre pour les prestations d'assistant technique à maîtrise d'ouvrage ;
- Accord-cadre de travaux tous corps d'état ;
- Accord-cadre de maîtrise d'œuvre technique.

| 05

LE PERSONNEL

4.1 ORGANIGRAMME DE L'EQUIPE



Postes au 31 décembre 2022

4.2 EFFECTIF DE LA SOCIETE

■ Effectif en nombre de personnes

Au 31 décembre 2022, l'effectif de la société était de 55 collaborateurs présents contre 52 au 31 décembre 2021.

A noter qu'en ajoutant les recrutements en cours au 31 décembre le nombre de postes s'élève à 58 à fin 2022 contre 55 à fin 2021.

Statut	Effectif	Contrat			Répartition		
		MS	CDI	CDD	Femmes	Hommes	Femmes en %
Direction générale	1	1				1	0 %
Cadres	45		45		28	17	62 %
Agents de Maitrise	9		9		9	0	100 %
Total	55	1	54	0	37	18	67 %

■ Effectifs en ETP

Les effectifs en équivalents temps plein (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.

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 56.07 pour 2022 contre 52.95 pour 2021.

■ Répartition de l'effectif par âge

L'âge moyen des collaborateurs présents au 31 décembre 2022 est de 43.48 ans (43.88 ans à fin 2021).

	<=35 ans	36 à 45 ans	46 à 55 ans	> 56 ans	Total
31/12/2021	17	14	8	13	52
31/12/2022	19	14	9	13	55

■ Répartition de l'effectif selon l'ancienneté

L'ancienneté moyenne des collaborateurs présents au 31 décembre 2022 est de 5.36 ans (5.69 années à fin 2021).

	< 2 ans	De 2 à 5 ans	De 6 à 15 ans	+ de 16 ans	Total
Au 31/12/2021	18	13	20	1	52
Au 31/12/2022	20	18	15	2	55

■ Répartition de l'effectif par catégories socioprofessionnelles

L'effectif des collaborateurs présents au 31 décembre 2022 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^{er} 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.

Historique de l'index :

Publication en	2020	2021	2022	2023
Pour l'exercice	2019	2020	2021	2022
Index	82 / 100	82 /100	89 / 100	93 / 100

4.3 FORMATION PROFESSIONNELLE

Le plan de développement des compétences, est arbitré en comité de carrières par la Direction générale et présenté au CSE.

En 2022, des formations ont été proposées à l'ensemble des collaborateurs. Ainsi, 13 formations collectives et individuelles ont été suivies pour un volume d'environ 1 355 heures et un budget - hors réaffectation des coûts salariaux - de 34 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

Le 29 mai 2019, aux termes des élections organisées pour la désignation des membres du comité social et économique (CSE), ont été élus pour 4 ans :

- 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 ainsi qu'un membre titulaire ne font plus partie des effectifs de la société.

- Pour le collège Agents de maîtrise :

. Titulaire : Aucune candidature

. Suppléante : Stéphanie BIGA

Le CSE s'est réuni 8 fois en 2022 et les thèmes suivants ont été abordés :

- 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...).

| 06

LES COMPTES 2022

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 2022.

Le résultat définitif positif de l'exercice 2022 est arrêté à 996 686 €.

Postes	2021	2022
Mandats Région	6 644 300	6 875 944
Mandats autres collectivités	116 513	115 765
Produits divers	81 351	597 698
Produits d'Exploitation	6 842 164	7 589 406
Achats et fournitures	11 745	21 485
Services extérieurs	726 751	867 661
Autres services extérieurs	317 684	290 530
Impôts et taxes	123 957	152 216
Frais de personnel	4 336 182	4 727 008
Dotations	53 312	166 034
Autres charges	13	14
Charges d'Exploitation	5 569 644	6 224 947
Résultat d'Exploitation	1 272 520	1 364 459
Produits financiers		15 325
Charges financières		
Résultat Financier	0	15 325
Produits exceptionnels	14 300	11 500
Charges exceptionnelles	5 007	53 798
Résultat Exceptionnel	9 293	-42 298
Résultat avant Impôts	1 281 814	1 337 486
Impôts	-344 492	-340 800
Résultat après Impôts	937 322	996 686

Les produits d'exploitation

Le total des produits d'exploitation s'élève à 7 589 406 € contre 6 842 164 € en 2021.

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 6 875 944 € contre 6 644 300 € en 2021, soit une augmentation de 3.49 %.

■ 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-Maur-des-Fossés et Saint-Maurice.

Les produits liés à ces mandats s'élèvent à 115 765 € contre 116 513 € en 2021.

■ Produits divers

Les produits divers s'élèvent à 597 698 € contre 81 351 € en 2021.

Ce poste comprend principalement les reprises de provisions pour contentieux prud'hommaux pour 381 036 € et pour client douteux pour 199 449 €, ainsi la refacturation de frais engagés tels que les annonces liées aux publications sur opérations.

Les charges d'exploitation

Le total des charges d'exploitation s'élève à 6 224 947 € contre 5 569 644 € en 2021, soit une augmentation de 11.77 %.

■ Achats et fournitures

Les achats et fournitures s'élèvent à 21 485 € contre 11 745 € en 2021

■ Services extérieurs

Les services extérieurs s'élèvent à 867 661 € contre 726 751 € en 2021.

Ce poste comprend principalement le loyer des bureaux de la société pour 463 401 € contre 440 519 € en 2021, ainsi que les charges locatives et la facture de remise en état des locaux à la fin du bail pour 64 160 €.

■ Autres services extérieurs

Les autres services extérieurs s'élèvent à 290 530 € contre 317 684 € en 2021.

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 152 216 € contre 123 957 € en 2021.

Ce poste comprend principalement :

- Des dépenses et cotisations liées à la formation professionnelle pour 68 000 €,
- 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 4 727 008 € contre 4 336 182 € en 2021.

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 3 225 425 € contre 2 788 823 € en 2021,
- Les cotisations patronales pour 1 501 583 € contre 1 259 514 € en 2021.

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 en 2022, des impacts sur une année pleine des recrutements 2021, ainsi que de l'application de l'accord d'intéressement.

■ **Dotations aux amortissements et provisions d'exploitation**

Les dotations s'élèvent à 166 034 € contre 53 312 € en 2021.

Ce poste comprend les éléments suivants :

- Les amortissements sur immobilisations pour 36 579 € contre 38 124 € en 2021,
- L'ajustement de la provision pour charges liées au risque d'indemnités de fin de carrière à payer pour 21 177 € contre 15 188 € en 2021,
- La provision pour charges liées à des dépenses sur opérations payées en doublon et qui seraient à la charge de la société pour 108 278 €.

Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est arrêté à 1 364 459 € contre 1 272 520 € en 2021.

Le résultat financier

Le résultat financier est arrêté à 15 325 € et correspond aux produits financiers générés par le compte bancaire de la société.

Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est arrêté à - 42 298 € et comprend la provision pour le doublon de loyer d'avril 2023 mois de déménagement du siège social à hauteur de 50 239 €.

L'impôt sur les sociétés

Le résultat fiscal cumulé étant bénéficiaire, l'impôt sur les sociétés s'élève à 340 800€.

L'affectation du résultat

Si l'Assemblée générale de la société décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2022 de 996 686.33 € selon la répartition suivante : 49 834.32 € à la réserve légale et 946 852.01 € au report à nouveau, la situation nette de la société s'élèvera à 7 904 823.90 € pour un capital 3 527 680 €.

Les comptes d'exploitation des 10 derniers exercices

en K€ HT

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Région Ile-de-France :										
Mandats Construction	1 883	2 112	2 652	2 976	3 331	3 249	3 114	2 952	3 070	3 061
Mandats Rénovation	1 011	1 164	1 195	1 337	980	1 522	1 283	1 722	2 306	2 338
Mandats Techniques	459	749	886	791	1 896	2 129	562	1 268	1 268	1 477
Autres Collectivités :										
Mandats	149	113	82		48		147	47	117	116
Concessions	98	198								
Autres Recettes : prestations, produits divers, reprises de provisions...	38	94	49	37	27	25	40	21	81	598

TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	3 639	4 430	4 864	5 141	6 283	6 926	5 147	6 010	6 842	7 589

Achats et fournitures	39	26	27	23	16	13	16	14	12	21
Services extérieurs	728	879	710	608	624	676	786	690	727	868
Autres services extérieurs	367	348	370	331	400	333	313	261	318	291
Impôts et taxes	97	83	118	134	133	145	119	127	124	152
Frais de personnel	3 103	3 024	3 288	3 449	3 326	3 899	3 897	3 882	4 336	4 727
Dotations	151	42	133	237	70	41	104	395	53	166
amortissements & provisions										
Autres charges	16	0	1	0	0	2	3	0	0	0

TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	4 500	4 401	4 648	4 781	4 570	5 109	5 239	5 369	5 570	6 225

RESULTAT D'EXPLOITATION	-861	29	217	360	1 713	1 817	-92	641	1 273	1 364

Produits financiers	-	0	0						-	15
Charges financières	1	0	0						-	-
RESULTAT FINANCIER	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	15

Produits exceptionnels	210	45	28	2		2	442		14	12
Charges exceptionnelles	127	0	27	166	443	51		1	5	54
RESULTAT EXCEPTIONNEL	83	45	1	-165	-443	-49	442	-1	9	-42

RESULTAT AVANT IS	-779	74	218	195	1 269	1 767	350	640	1 282	1 337

Impôts sociétés					58	569	119	209	344	341

RESULTAT APRES IS	-779	74	218	195	1 211	1 198	231	432	937	997

CAPITAL SOCIAL	2 492	2 492	2 492	2 492	3 528	3 528	3 528	3 528	3 528	3 528

RESERVES ET RAN (mouvement)			-63							
RESERVES ET RAN	-1 054	-979	-824	-629	582	1 781	2 011	2 443	3 380	4 377

CAPITAUX PROPRES	1 438	1 512	1 668	1 863	4 110	5 308	5 539	5 971	6 908	7 905

MTDC confié en M€	351	211	204	79	161	267	486	63	60	100
CO comptabilisé en M€	86	65	113	149	160	214	164	139	222	316
ETP secu (contractuel)	38,84	37,22	40,33	41,49	43,03	45,08	48,57	49,30	52,95	56,07

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 2022.

Le total du bilan s'élève à 11 104 093 € au 31 décembre 2022.

Postes	2021	2022
Immobilisations incorporelles	45 124	33 658
Immobilisations corporelles	49 695	58 954
Immobilisations financières	95 312	95 312
Actif immobilisé	190 131	187 924
Créances et autres	4 082 535	4 956 087
Disponibilités	6 156 553	5 960 083
Actif circulant	10 239 088	10 916 170
Total Actif	10 429 219	11 104 094
Capital	3 527 680	3 527 680
Réserves et report à nouveau	2 443 136	3 380 458
Résultat de l'exercice	937 322	996 686
Capitaux propres	6 908 138	7 904 824
Provisions pour risques et charges	777 409	465 617
Provisions	777 409	465 617
Dettes	2 743 672	2 733 652
Dettes	2 743 672	2 733 652
Total Passif	10 429 219	11 104 093

L'actif immobilisé

Le total de l'actif immobilisé s'élève à 187 924 € 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 10 916 170 € net et tient compte principalement des postes suivants :

- Créances liées essentiellement aux factures transmises mais non encore encaissées pour 3 928 298 € TTC,
- Produits à recevoir concernant principalement les opérations (rémunération comptabilisée pour travail effectué mais non facturable avant la fin du mandat) pour 686 967 € TTC,
- Trésorerie disponible sur le compte bancaire au 31 décembre 2022 pour 5 944 758 €. 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 2022 de 996 686.33 € selon la répartition suivante : 49 834.32 € à la réserve légale et 946 852.01 € au report à nouveau, la situation nette de la société s'élèvera à 7 904 823.90 € 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 465 617 € correspond aux provisions suivantes :

- Indemnités de fin de carrières pour 388 528 €,
- Médailles du travail pour 14 950 €,
- Refus de prise en charge au titre des mandats 11 900 €
- Provision pour doublon de loyer en avril 2023, mois du déménagement du siège social, pour 50 239 €.

Les dettes

Les dettes représentent un total de 2 733 652 €, 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	2021	2022	variation
Capitaux propres	6 908 138	7 904 824	996 686
Actif immobilisé	-190 131	-187 924	2 207
Fonds de roulement	6 718 007	7 716 900	998 893
Créances et autres	4 082 535	4 956 087	873 552
Provisions	-777 409	-465 617	311 792
Dettes court terme	-2 743 672	-2 733 652	10 020
Besoin en fonds de roulement	561 454	1 756 818	1 195 364
Trésorerie nette	6 156 553	5 960 082	-196 471

Le fonds de roulement - ressource à long terme - s'élève à 7 716 900 € contre 6 718 007 € à fin 2021. L'augmentation du fonds de roulement est due principalement au bénéfice de l'exercice 2022.

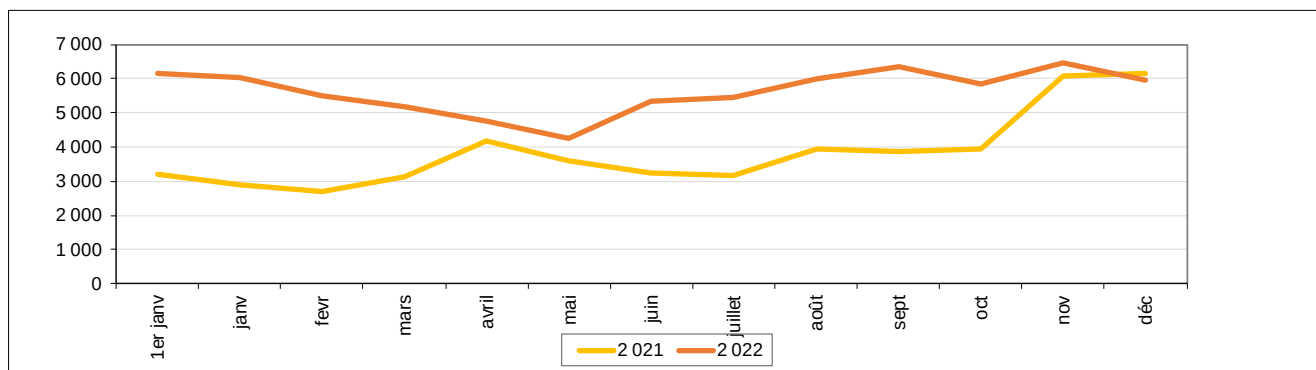
Le besoin en fonds de roulement s'élève à 1 756 818 € contre 561 454 € à fin 2021. La variation du besoin en fonds de roulement s'explique principalement par la hausse des créances (en particulier factures de rémunération) et la diminution des provisions en 2022.

La trésorerie nette (constituée du compte bancaire et des produits financiers à recevoir) a diminué de 196 471 € en 2022 pour atteindre 5 960 082 € au 31 décembre 2022.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution de la trésorerie de la société au cours des exercices 2021 et 2022.

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	
Solde Fin	3 211	2 897	2 717	3 136	4 170	3 580	3 252	3 151	3 928	3 883	3 927	6 064	6 157	

2 022	1er janv	janv	févr	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	Total
Solde Début	-	6 157	6 026	5 494	5 191	4 754	4 262	5 340	5 452	6 006	6 334	5 834	6 471	
Encaissements TTC	-	693	55	308	68	194	1 667	1 039	1 199	1 024	257	1 120	442	8 067
Décaissements TTC	-	-823	-587	-612	-505	-686	-590	-927	-645	-696	-757	-483	-968	
Solde Fin	6 157	6 026	5 494	5 191	4 754	4 262	5 340	5 452	6 006	6 334	5 834	6 471	5 945	



5.4 INFORMATIONS LEGALES

■ L'endettement

La société n'a pas d'emprunt en cours au 31 décembre 2022.

■ 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 2022 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 2022 sont les suivantes :
 - Provision pour Taxe sur les véhicules de société 1 292 €
 - Provision pour départ à la retraite : 21 177 €
 - Amortissement non déductible sur véhicule : 3 243 €
 - Amendes et pénalités de retard : 0 €

■ Les résultats des cinq derniers exercices

En application de l'article R225-102 du code du commerce, le tableau suivant récapitule les résultats des cinq derniers exercices.

Nature des Indications / Périodes	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
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	6 923 240	5 143 265	6 010 058	6 796 523	7 000 754
b) Résultat avant impôt, amortissements & provisions	1 807 050	9 752	1 035 384	1 289 488	971 101
c) Impôt sur les bénéfices	569 170	118 707	208 838	344 492	340 800
d) Participation des salariés	0	0	0	0	0
e) Résultat après impôt, amortissements & provisions	1 198 062	230 973	431 635	937 322	996 686
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	5,61		3,75	4,29	2,86
b) Bénéfice après impôts, participation, amortissements et provisions	5,43	1,05	1,96	4,25	4,52
c) Dividende versé à chaque action					
IV - Personnel :					
a) Effectifs moyens des salariés	45,30	48,60	49,30	52,95	56,1
b) Montant de la masse salariale	2 491 018	2 494 801	2 453 767	2 788 823	3 225 425
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 171 495	1 189 036	1 177 426	1 259 514	1 501 583

■ Informations relatives aux délais et retards de paiement

Article D. 441 I.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 Jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	314					138
Montant total des factures concernées TTC	15 637 073	4 216 266	216 911	136 137	161 861	4 731 174
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	19,3%	5,2%	0,3%	0,2%	0,2%	5,8%
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues						18
Montant total des factures exclues						-216 661
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
(contractuel ou délai légal - article L. 446-6 ou article L. 443-1 du Code de Commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délai contractuel : 30 jours

Article D. 441 I.1° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 Jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	49					176
Montant total des factures concernées TTC	1 275 431	134 887	850 156	811 264	929 848	2 726 156
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice						
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	15%	2%	10%	9%	11%	32%
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés						
(contractuel ou délai légal - article L. 446-6 ou article L. 443-1 du Code de Commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délai contractuel : 30 jours

| 07

LES PERSPECTIVES 2023

A decorative pattern of concentric circles in a light yellow color, centered on the page and extending towards the bottom and sides.

Le déménagement du siège social et le projet d'entreprise associé

Durant l'année 2022, il a été décidé par le Conseil d'administration de transférer le siège social dans les locaux de la Région Île-de-France à Saint-Ouen-sur-Seine permettant une plus grande synergie avec notre principal client actionnaire.

Les opérations de déménagement se dérouleront le week-end de Pâques 2023 (entre le 8 et 10 avril 2023). IDFCD occupera alors un espace de 318 m², avec un accès aux prestations proposées (salles de réunions, tisaneries, conciergerie, 4 restaurants, etc...).

L'aménagement des futurs bureaux de Saint-Ouen-sur-Seine a fait l'objet d'une démarche de co-conception impliquant les collaborateurs. Un groupe a été créé pour travailler en collaboration avec un prestataire space-planner à l'occasion de deux ateliers.

La poursuite de l'activité au service du patrimoine régional

Adopté en 2017 et actualisé en 2021 par le Conseil régional d'Île-de-France, le Plan d'urgence lycées répond à l'impératif de rénover les établissements et de créer des places pour faire face à la pression démographique.

Ce plan bénéficie pour cela d'une enveloppe de 6 milliards d'euros d'investissement. À quoi s'ajoute une nouvelle enveloppe de 600 millions d'euros. Cela, afin d'accélérer la mise en œuvre du plan et l'atteinte de son objectif de 30.600 places nouvelles en 10 ans.

Outil au service des politiques d'investissement régional, et dans une phase de renouvellement du stock d'opérations en portefeuille, IDFCD est en ordre de marche pour poursuivre la réalisation de ce Plan ambitieux.

Le renforcement de l'économie circulaire

La Région Île-de-France s'est engagée à passer d'ici 2030 d'un modèle de consommation linéaire (extraire, fabriquer, consommer, jeter) à un modèle circulaire dans tous les secteurs de son économie.

Dans ce cadre, elle a notamment pris des engagements en tant que collectivité exemplaire sur son patrimoine bâti, et particulier sur les établissements publics locaux d'enseignement dont elle a la responsabilité.

Déjà active au sein de l'association Circolab depuis 2018, association qui a pour objectif le développement de l'économie circulaire dans le domaine de l'immobilier et de la construction, IDFCD souhaite prendre pleinement sa part dans la réalisation de ces engagements régionaux ambitieux.

| ANNEXE 1

COMPTES ANNUELS 2022

**Annexe 9 : Rapports de gestion 2021 et 2022 SPL Plateforme
d'approvisionnement de la restauration scolaire de l'Est
francilien**



RAPPORT D'ACTIVITE n° 01

Arrêté à la date du 31/12/2021

Table des matières

1. La S.P.L. Plateforme d'Approvisionnement de la Restauration Scolaire de l'Est Francilien	3
1.1. Historique.....	3
1.2. L'Assemblée Générale	4
1.3. Le Conseil d'Administration.....	4
1.4. Les groupes de travail	5
1.5. Les faits marquants pour la SPL	5
1.6. Les points à traiter.....	5
1.7. Le fonctionnement envisagé pour la SPL	6
1.8. L'organisation des moyens humains de la SPL en 2021.....	7
2. Le projet et son avancement.....	8
2.1. Présentation du projet.....	8
2.1.1. Volumes à traiter	8
2.1.2. Nombre de références à traiter annuellement.....	8
2.2. Schéma Organisationnel.....	10
2.3. Historique et faits marquants de l'opération	11
2.4. Prochaines étapes opérationnelles et points à traiter.....	12
2.5. Planning de l'opération	12
2.6. Bilan approuvé du projet opérationnel	14
2.7. Echancier des dépenses opérationnelles.....	15
3. Les prochaines étapes principales pour la SPL	15
4. Les perspectives pour la SPL	15

1. La S.P.L. Plateforme d'Approvisionnement de la Restauration Scolaire de l'Est Francilien

1.1.Historique

Le Département de Seine-et-Marne et la Région Île-de-France sont engagés dans le projet de création d'une plateforme d'approvisionnement à destination des cantines d'établissements scolaires dont ils assurent la gestion de la restauration. Il s'agit des collèges seine-et-marnais et d'une partie des lycées de la région Île-de-France (ceux de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne), soit environ 300 sites. L'objectif est de doter le territoire d'un outil industriel permettant la transformation de produits agricoles locaux, leur conditionnement, leur stockage et leur transport vers les cuisines des établissements concernés.

Le portage du projet est assuré par la Société Publique Locale « Plateforme d'approvisionnement de la restauration scolaire de l'Est francilien », créée en avril 2021 et dont les deux coactionnaires sont la Région Île-de-France et le Département de Seine-et-Marne à 50/50. La SPL est en charge de la mise en œuvre du projet : la construction de l'usine ainsi que son exploitation à l'issue de sa mise en service. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage de la construction est portée par la SPL.

Dans ce projet stratégique, l'outil agro-industriel permettra aux actionnaires de la SPL de rationaliser et optimiser leurs moyens d'approvisionnement alimentaire en produits locaux pour les collèges seine-et-marnais et les lycées de l'Est francilien.

L'ensemble de ce projet s'appuie sur la reprise de compétence du CD et de la Région sur les restaurations des établissements scolaires (collèges du 77 et lycées du 77, 93 et 94) dès le mois de septembre 2024.

Cette reprise de compétence conduira les administrations de tutelle à passer commande à la SPL pour la fourniture de denrées alimentaires aux demi-pensions des établissements scolaires dans un schéma « in house ».

Les produits finis issus de l'usine sont des viandes de volaille, et des fruits et légumes de toutes les gammes (brut, conserve, surgelé, quatrième gamme).

Des produits laitiers fermiers seront également pris en charge par la plateforme, sans transformation sur place. Il s'agira d'un transit purement en « cross-deck » de desserts laitiers (yaourts, faisselles, fromages blancs, crèmes dessert...), qui intégreront le circuit logistique de l'outil (réception, stockage en chambre froide, expédition).

L'outil industriel est dimensionné pour assurer ce service pour 15,2 millions de repas par an, et permet un accroissement à 20 millions par an. L'approvisionnement et les livraisons auront lieu sur 36 semaines et 5 jours sur 7 (Mercredi compris) à raison de 2 livraisons par semaine et par site cela représente en moyenne 16 livraisons par heure.

Ce projet a de nombreuses vocations : offrir des opportunités de débouchés plus rémunérateurs aux exploitants, valoriser les productions locales dans les cantines et ainsi, participer à la sensibilisation des plus jeunes à la qualité de leur alimentation.

Depuis le début du projet, la Chambre d'agriculture de la région Île-de-France apporte son expertise technique aux deux collectivités actionnaires. Ce projet permet de constituer un levier important pour pérenniser l'activité agricole, accompagner les agriculteurs dans des projets de diversification de leurs productions et dynamiser les filières locales sur le territoire.

La création de cette plateforme contribuera également au maintien du tissu rural en créant de nouveaux emplois permettant d'assurer le fonctionnement quotidien de l'outil.

Enfin, ce projet permettra d'intervenir concrètement sur la qualité alimentaire des repas et l'accompagnement éducatif du jeune public. Il s'agit en effet d'un outil particulièrement pertinent pour sensibiliser les enfants (et à travers eux, leurs parents) aux produits de qualité et de saison et remettre du lien entre le monde agricole et les citoyens.

1.2.L'Assemblée Générale

Elle est constituée d'un représentant du Conseil Régional d'Ile de France et d'un représentant du Conseil départemental de Seine et Marne.

En 2021 se sont tenues les séances de l'assemblée générale aux dates suivantes :

- 25/03/2021
- 07/04/2021
- 25/08/2021
- 01/12/2021

1.3.Le Conseil d'Administration

Il est constitué de 6 administrateurs, 3 conseillers régionaux et 3 conseillers départementaux sous la présidence d'Olivier LAVENKA 1^{er} Vice-Président du département 77.

En 2021 se sont tenues les séances du conseil d'administration aux dates suivantes :

- 25/03/2021
- 17/05/2021
- 25/08/2021
- 10/09/2021
- 10/11/2021

1.4.Le Comité de Pilotage

Il est constitué de différents spécialistes venant des deux collectivités et intervenant suivant leur domaine.

En 2021 se sont tenues les réunions du COPIL aux dates suivantes :

- 17/05/2021
- 15/12/2021

1.5.Les groupes de travail

A la demande du Conseil d'Administration et du COPIL, des groupes de travail ont été créés en septembre 2021 sur les sujets suivants :

- La structuration des filières agricoles pour répondre aux besoins de la SPL
- La reprise de compétences de la restauration par les administrations de tutelles
- Les systèmes d'informations permettant le fonctionnement des demandes jusqu'à la facturation des livraisons

1.6.Les faits marquants pour la SPL

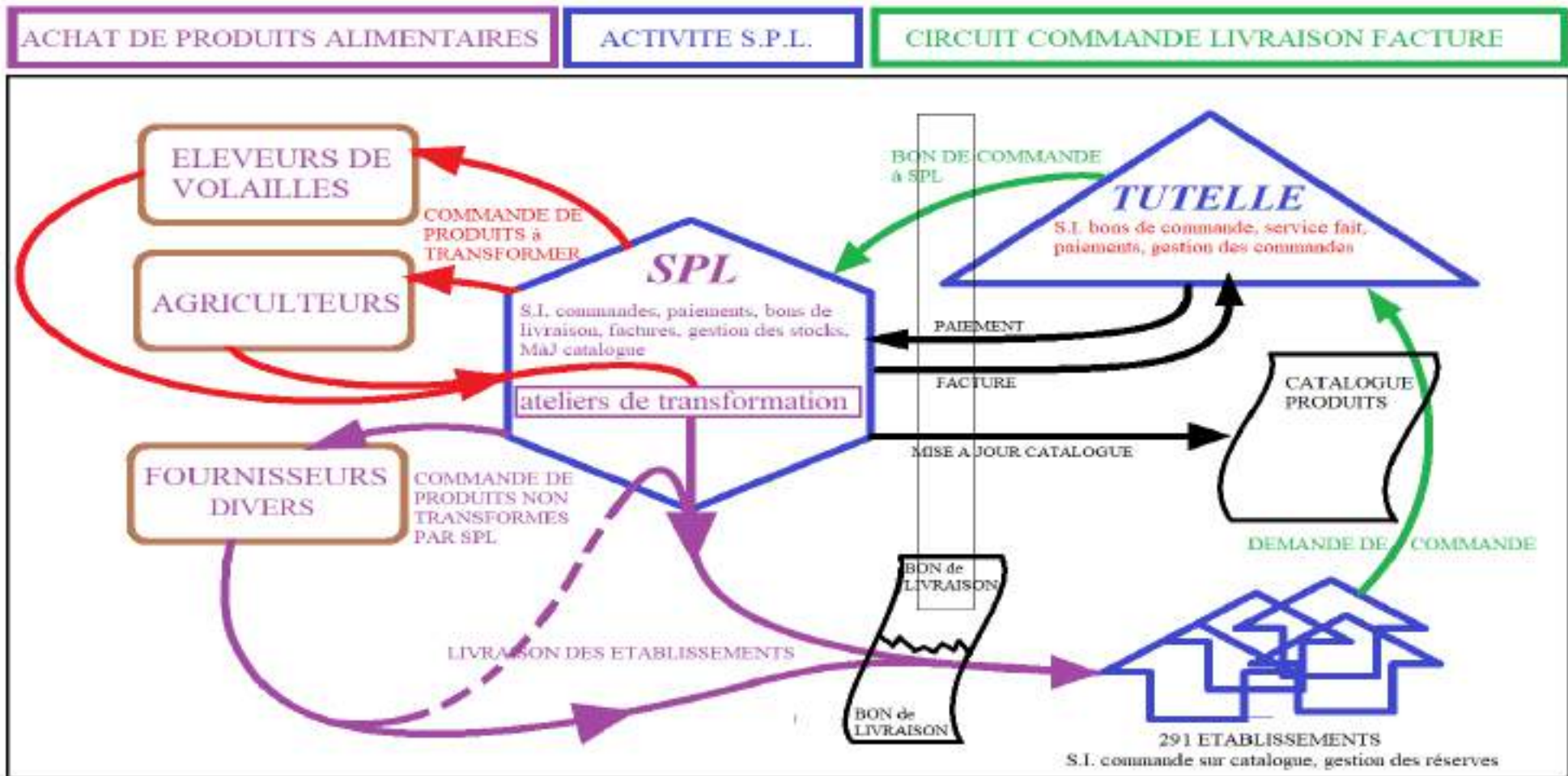
AG et CA d'installation	25/03/2021
Date de commencement d'activité de la SPL PARSEF	25/03/2021
Immatriculation de la SPL PARSEF au registre du commerce	22/04/2021
CA de validation du préprogramme et lancement de la procédure de conception réalisation	17/05/2021
Installation de la SPL PARSEF dans les bureaux de la DEEA à Dammarie lès lys.....	15/06/2021
CA de réélection des présidences et composition du jury et de la commission d'achat	25/08/2021
CA de validation du choix des candidats de conception réalisation, après consultation du jury du 30/08/2021	10/09/2021
CA de validation des budgets prévisionnels 2021 et 2022	10/11/2021
Commande FCL pour AMO Financier (recherche de financement pour la construction de la plateforme)	22/11/2021
Présentation modélisation financière Advance mise à jour en COPIL	15/12/2021
Signature de la convention d'hébergement modifiée avec la modification du siège social.....	20/12/2021

1.7.Les points à traiter

Consultation pour emprunt.....	janvier 2022
Garantie d'emprunt par la Région.....	janvier 2022

Comité de pilotage élargi	fin janvier 2022
Consultation assurance Dommage Ouvrage (à signer avant démarrage travaux).....	juin 2022
Résultats groupe de travail reprise de compétences sur la restauration	
Résultats groupe de travail besoins et disponibilités des marchés FLEG et volailles	
Structuration des filières agricoles dans le 77	

1.8.Le fonctionnement envisagé pour la SPL

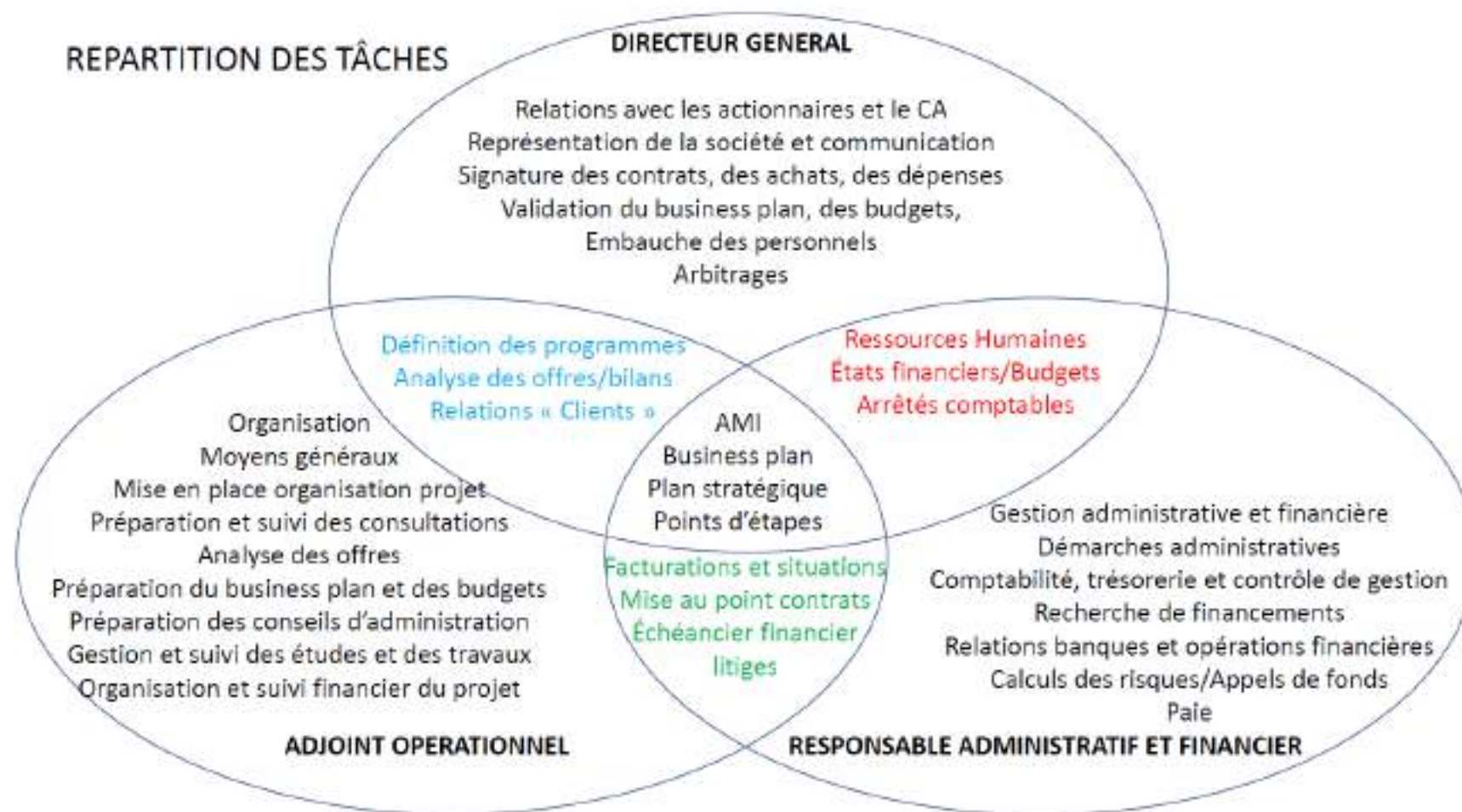


1.9.L'organisation des moyens humains de la SPL en 2021

Les moyens humains mis en place en 2021 pour un effectif total de 3 sont les suivants :

- Patrick TONDAT - Directeur Général – date de prise de fonction : le 1^{er} juin 2021
- Georges OTTL – Adjoint Opérationnel – date de prise de fonction : le 1^{er} juillet 2021
- Edwige PRESSE – Assistante administration et gestion - – date de prise de fonction : le 1^{er} septembre 2021

L'organisation et la répartition des tâches est la suivante :



2. Le projet et son avancement

2.1. Présentation du projet

Les caractéristiques principales de ce projet localisé à PROVINS sont les suivantes :

La plateforme sera dimensionnée pour 15,2 millions de repas par an, avec une en termes de charge possible à 20 millions de repas par an.

La plateforme devra être dimensionnée et conçue pour l'approvisionnement des collèges du département 77 et des lycées des départements 77 ; 93 ; 94.

Cela représente près de 291 sites :

- > 77 : 118 collèges et 57 lycées
- > 93 : 67 lycées
- > 94 : 49 lycées

2.1.1. Volumes à traiter

Sur la base des recensements de consommation annuelle les volumes à traiter sont les

Pour la base en 15.2 Millions de repas :

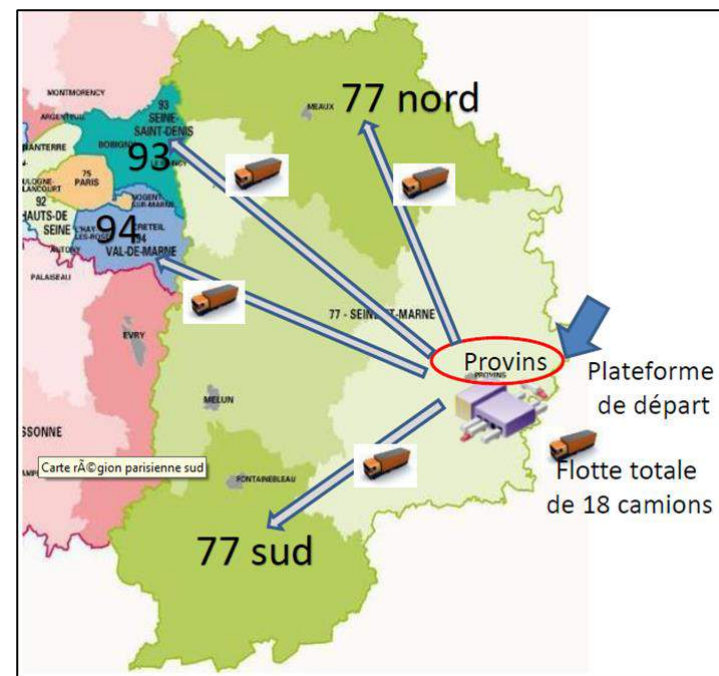
Tonnage de produits et denrées à traiter annuellement

Familles de produits	Surgelé en t/an	Frais en t/an	Ambiant en t/an	Total en t/an
Volailles	61	1157	0	1218
Fruits et légumes	1395	955	540	2890
Fruits		326	326	652
Légumes	1395	629	214	2238
S/t Total en t/an	1456	2112	540	4108

2.1.2. Nombre de références à traiter annuellement

Nombre de references				
Familles de produits	Surgelé	Frais	Ambiant	Total
Volailles	39	61		100
Fruits et légumes	170	80	15	265
S/t Total	209	141	15	365

Dans un premier temps, la plateforme devra donc avoir la capacité de traiter 1 200 t de volailles et 2 890 t de fruits et légumes chaque année.



évolution
cuisines des
suivants :

Expédition aux établissements

1218 T/an Viandes

2890 T/an Fruits et Légumes

Flux logistique entrant : 10 à 12 camions 19T

Flux logistique sortant : 15 à 20 camions 19T

Atelier Viandes

8,5 T/Jour de viandes à désosser

0,45 T/Jour de viandes surgelées

30% de déchets organiques

7,4 T/Jour de viandes à conditionner

Atelier FLEG

22 T/Jour FLEG

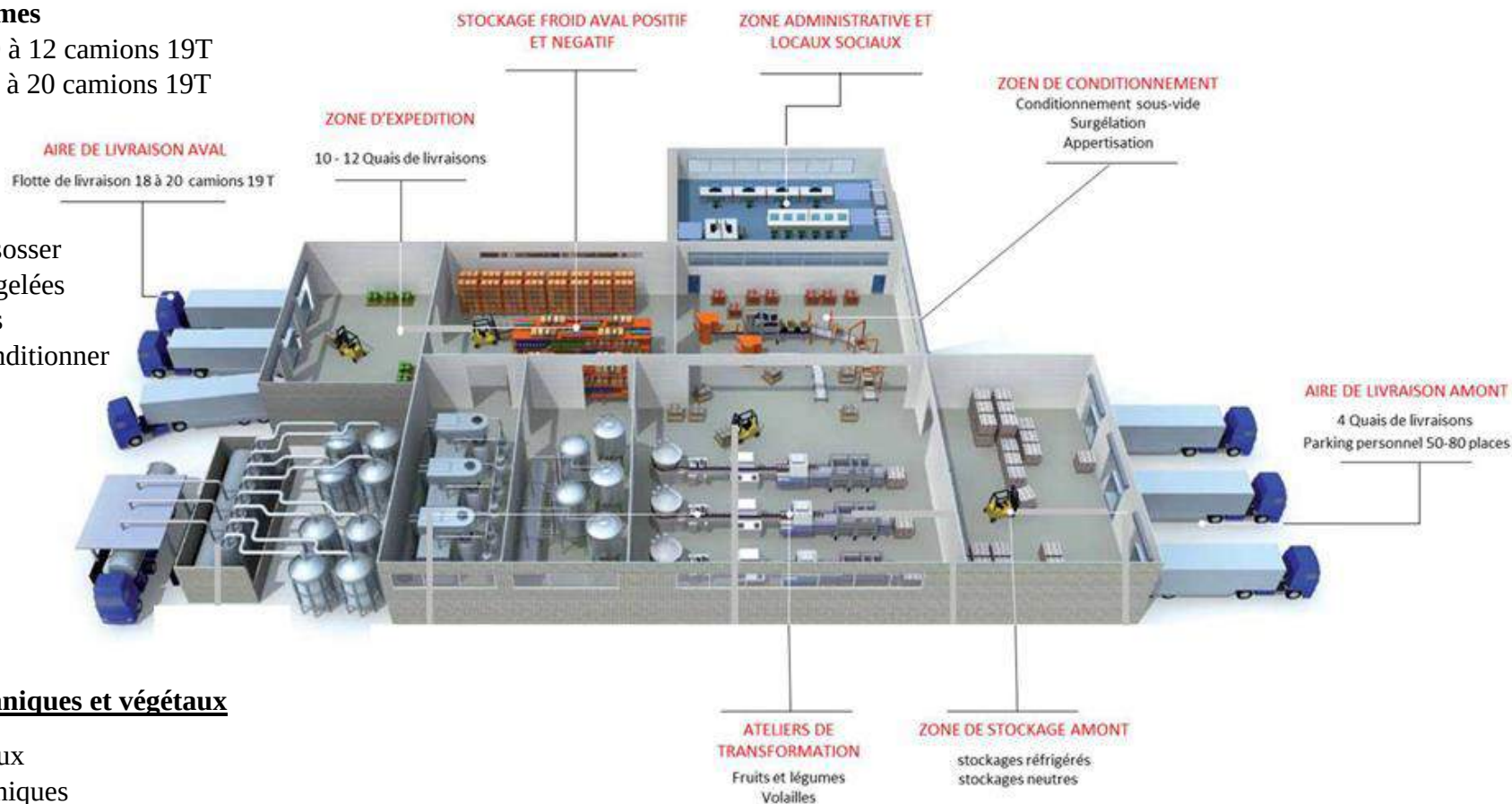
5 T/H cadence continue

23% déchets végétaux

Valorisation déchets organiques et végétaux

5 T/Jour de déchets végétaux

2,5 T/Jour de déchets organiques



2.2. Schéma Organisationnel

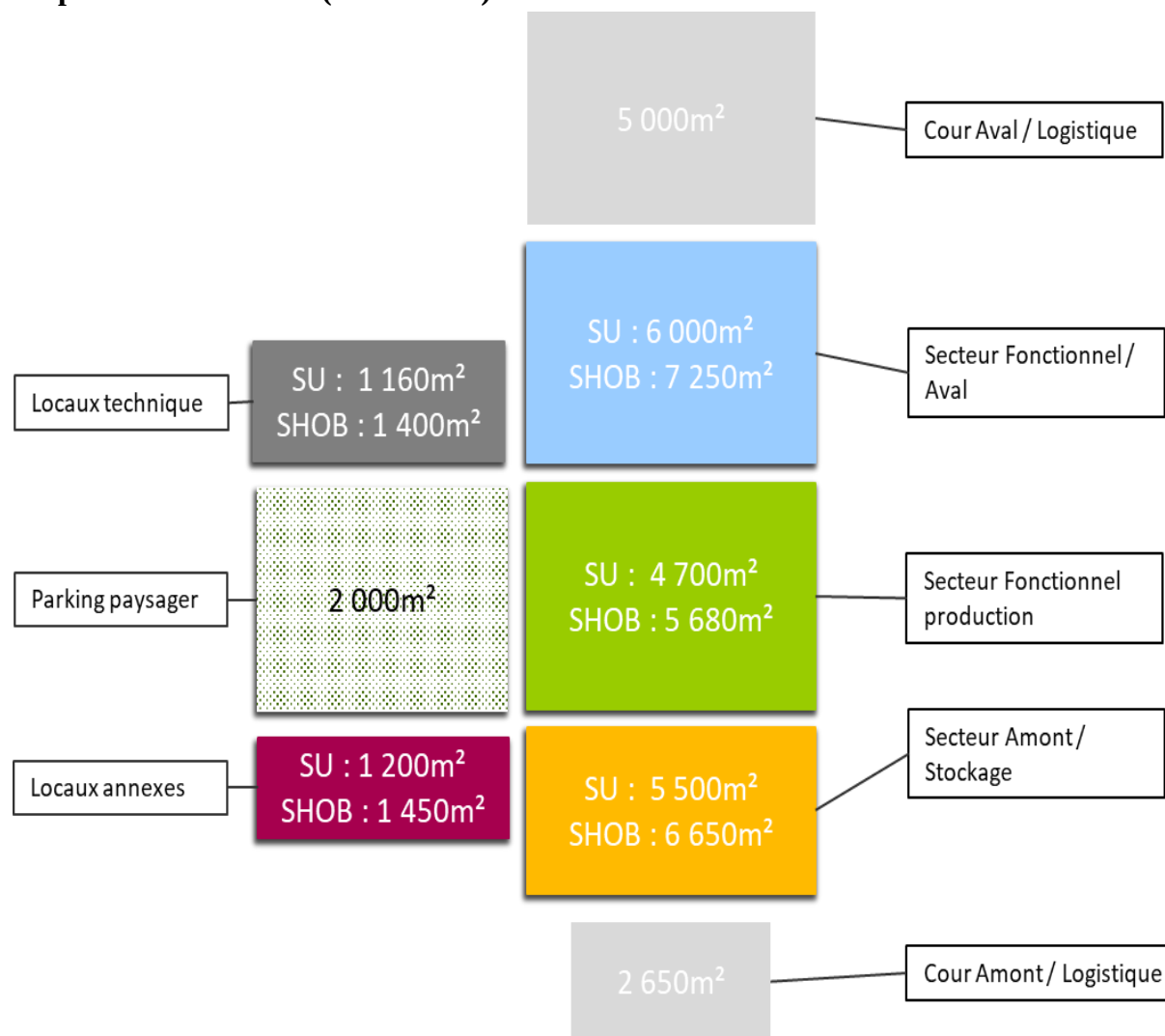
Le programme de cette opération prévoit le schéma de fonctionnement suivant :

Organisation spatiale des surfaces (SU / SHOB)

le projet prévoit la construction d'une plateforme de 16.400 m² utiles correspondant à environ 20.000 m² de surface au sol sur un terrain de 48.466 m² permettant la construction de 29.000 m² de surface au sol

Plateforme logistique avec une zone amont pouvant recevoir les livraisons fruits et légumes et volailles avec 4 quais de déchargement, une zone de transformation avec deux chaînes de production et conditionnement séparant fruits et légumes et volailles, une zone aval pouvant accueillir les expéditions avec 12 quais de chargement.

Cette plateforme est accompagnée d'un bâtiment administratif.



2.3. Historique et faits marquants de l'opération

Validation du préprogramme	17/05/2021
Envoi publication BOAMP et JOUE de l'appel à candidatures pour un marché de conception réalisation	16/06/2021
Date limite de réception des candidatures.....	23/07/2021
Finalisation et transmission du rapport d'analyse des candidatures	13/08/2021
Date du jury pour avis sur candidatures.....	30/08/2021
Réception du programme détaillé (attendu par le CD77 pour fin juillet)	09/09/2021
Réception des dossiers de récolement et documents servitude de GPA (attendus par le CD77 pour fin juillet)	09/09/2021
CA de validation du choix des candidats C/R à la demande du Président.....	10/09/2021
Courriers aux candidats suite au jury des candidatures	13/09/2021
Validation du programme détaillé.....	
Lancement de l'appel à projet et offres des 3 candidats retenus (initialement prévu le 06/09)	13/09/2021
Visite du site avec les 3 candidats retenus (initialement prévu le 15/09)	22/09/2021
Lancement consultation contrôle technique.....	15/10/2021
Lancement consultation CSPA	15/10/2021
Avenant de transfert du marché Arwytek	08/11/2021
Commande Ideam et Evolianz sur la mission 4B ++ du marché Arwytek pour analyse des offres	10/11/2021
Résiliation du marché Arwytek.....	15/11/2021
Remise des offres CT (13 offres)	19/11/2021
Remise des offres CSPA (13 offres).....	19/11/2021
RAO sur consultation CT.....	03/12/2021
RAO sur consultation CSPA	03/12/2021
Audition des 3 candidats sur offres initiales	13/12/2022
Mise au point et correction du programme suite aux auditions	20/12/2021

2.4.Prochaines étapes opérationnelles et points à traiter

Négociation des offres initiales.....	1 ^{er} trimestre 2022
Modification de la PSV pour achat du terrain en avril 2022.....	1 ^{er} trimestre 2022
Modification surface terrain suite études de giration GPA (attendus par le CD77 pour fin juillet 2021)	février 2022
Problème des servitudes sur terrain et planning de GPA (attendus par le CD77 pour fin juillet 2021)	février 2022
Bornage du terrain par GPA.....	mars 2022
Notification du marché de contrôle technique	mars 2022
Notification du marché de coordonnateur sécurité et protection de la santé	mars 2022
Achat du terrain.....	avril 2022
Notification du marché de conception réalisation.....	avril 2022

2.5.Planning de l'opération

Validation du préprogramme	17/05/2021
Lancement appel à candidatures pour conception réalisation.....	16/06/2021
Choix des candidatures à retenir en séance du jury	30/08/2021
Lancement appel d'offres des 3 candidats retenus.....	13/09/2021
Réception des offres initiales	29/10/2021
Réception des offres finales	février 2022
Choix du titulaire en séance du jury.....	mars 2022
Accord du CA sur choix du titulaire	mars 2022
Notification du marché de conception réalisation.....	avril 2022
Dépôt du permis de construire	juin 2022
Démarrage des travaux.....	janvier 2023
Réception des travaux	juin 2024
Tests, essais et marche à blanc.....	juillet 2024
Mise en service.....	août 2024

2.6. Bilan approuvé du projet opérationnel

[illegible]

2.7.Echéancier des dépenses opérationnelles

POSTE	INTITULE	MONTANT	PREFIN CD77 2021	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025
		T.T.C.			T1	T1	T1	G.P.A.
I -	COUT DU FONCIER	1 955 232,00	0	0	1 955 232	0	0	0
II -	PRESTATIONS INTELLECTUELLES	4 695 331,86	0	49 200	974 910	1 748 152	1 731 438	191 631
	MARCHE DE CONCEPTION REALISATION				789 834	1 497 147	1 426 416	176 828
	HORS MARCHE DE CONCEPTION REALISATION				185 077	251 005	305 022	14 803
III -	FRAIS DIVERS	934 742,40	20 000	54 360	605 011	9 600	265 771	0
IV -	PART DE L'ENVELOPPE RESERVEE AUX TRAVAUX	45 270 035,16	0	0	1 052 620	26 465 550	15 997 499	1 754 366
	MARCHE DE CONCEPTION REALISATION				979 236	23 306 904	13 377 000	1 632 060
	HORS MARCHE DE CONCEPTION REALISATION				73 384	3 158 646	2 620 499	122 306
V -	MOBILIERS ET EQUIPEMENTS	0,00	0	0	0	0	0	0
VI -		0,00						
		T.T.C.		T.T.C.	T.T.C.	T.T.C.	T.T.C.	T.T.C.
		52 855 341,42	20 000	103 560	4 587 773	28 223 302	17 994 708	1 945 998
		CUMUL		103 560	4 691 333	32 914 636	50 909 344	52 855 341

3. Les prochaines étapes principales pour la SPL

Restructuration des filières agricoles (CARIF).....	2022
Modalités et compatibilité des systèmes d'information mis en place EPLE-CRIF-CD77-SPL	2022
Modalités de reprise de compétence de la restauration par les administrations de tutelle.....	2022-2024
Consultation des contrats d'approvisionnement de denrées alimentaires	2023
Consultation des contrats de transporteurs et livreurs.....	2024

4. Les perspectives pour la SPL

La perspective principale de la SPL est l'approvisionnement des 291 établissements scolaires dès le mois de septembre 2024 suivant un calendrier de réalisation et de mise en exploitation très contraint tout en respectant un budget arrêté.

S'agissant d'un marché captif avec les seuls clients que sont la Région Ile de France et le Conseil Départemental 77, une évolution possible de la structure serait d'étendre l'activité de la SPL à certains établissements dépendant de ses actionnaires, voire de faire entrer de nouveaux actionnaires.



RAPPORT D'ACTIVITE n° 02

Arrêté à la date du 31/12/2022

Table des matières

1.La S.P.L. Plateforme d’Approvisionnement de la Restauration Scolaire de l’Est Francilien	3
1.1. Historique.....	3
1.2. L’Assemblée Générale	4
1.3. Le Conseil d’Administration.....	4
1.4. Les groupes de travail	5
1.5. Les faits marquants pour la SPL	5
1.6. Les points à traiter.....	5
1.7. Le fonctionnement envisagé pour la SPL	6
1.8. L’organisation des moyens humains de la SPL en 2022.....	8
2.Le projet et son avancement.....	10
2.1. Présentation du projet.....	10
2.2. Avancement à fin décembre 2022.....	Erreur ! Signet non défini.
2.3. Volumes d’expédition aux établissements	Erreur ! Signet non défini.
2.4. Planning de l’opération	Erreur ! Signet non défini.
2.5. Bilan approuvé du projet opérationnel	13
3.Les éléments financiers 2022.....	13

1. La S.P.L. Plateforme d'Approvisionnement de la Restauration Scolaire de l'Est Francilien

1.1. Historique

Le Département de Seine-et-Marne et la Région Île-de-France sont engagés dans le projet de création d'une plateforme d'approvisionnement à destination des cantines d'établissements scolaires dont ils assurent la gestion de la restauration. Il s'agit des collèges seine-et-marnais et d'une partie des lycées de la région Île-de-France (ceux de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne), soit environ 300 sites. L'objectif est de doter le territoire d'un outil industriel permettant la transformation de produits agricoles locaux, leur conditionnement, leur stockage et leur transport vers les cuisines des établissements concernés.

Le portage du projet est assuré par la Société Publique Locale « Plateforme d'approvisionnement de la restauration scolaire de l'Est francilien », créée en avril 2021 et dont les deux coactionnaires sont la Région Île-de-France et le Département de Seine-et-Marne à 50/50. La SPL est en charge de la mise en œuvre du projet : la construction de l'usine ainsi que son exploitation à l'issue de sa mise en service. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage de la construction est portée par la SPL.

Dans ce projet stratégique, l'outil agro-industriel permettra aux actionnaires de la SPL de rationaliser et optimiser leurs moyens d'approvisionnement alimentaire en produits locaux pour les collèges seine-et-marnais et les lycées de l'Est francilien.

L'ensemble de ce projet s'appuie sur la reprise de compétence du CD et de la Région sur les restaurations des établissements scolaires (collèges du 77 et lycées du 77, 93 et 94) dès le mois de septembre 2024.

Cette reprise de compétence conduira les administrations de tutelle à passer commande à la SPL pour la fourniture de denrées alimentaires aux demi-pensions des établissements scolaires dans un schéma « in house ».

Les produits finis issus de l'usine sont des viandes de volaille, et des fruits et légumes de toutes les gammes (brut, conserve, surgelé, quatrième gamme).

Des produits laitiers fermiers seront également pris en charge par la plateforme, sans transformation sur place. Il s'agira d'un transit purement en « cross-deck » de desserts laitiers (yaourts, faisselles, fromages blancs, crèmes dessert...), qui intégreront le circuit logistique de l'outil (réception, stockage en chambre froide, expédition).

L'outil industriel est dimensionné pour assurer ce service pour 15,2 millions de repas par an, et permet un accroissement à 20 millions par an. (ces données issues du programme initial de la plateforme représentent une fourchette : seules les commandes réelles des collectivités actionnaires permettront de définir le volume équivalent de denrées à livrer aux EPLE). L'approvisionnement et les livraisons auront lieu sur 36 semaines et 5 jours sur 7 (Mercredi compris) à raison de 2 livraisons par semaine et par site cela représente en moyenne 16 livraisons par heure.

Ce projet a de nombreuses vocations : offrir des opportunités de débouchés plus rémunérateurs aux exploitants, valoriser les productions locales dans les cantines et ainsi, participer à la sensibilisation des plus jeunes à la qualité de leur alimentation.

Depuis le début du projet, la Chambre d'agriculture de la région Île-de-France apporte son expertise technique aux deux collectivités actionnaires. Ce projet permet de constituer un levier important pour pérenniser l'activité agricole, accompagner les agriculteurs dans des projets de diversification de leurs productions et dynamiser les filières locales sur le territoire.

La création de cette plateforme contribuera également au maintien du tissu rural en créant de nouveaux emplois permettant d'assurer le fonctionnement quotidien de l'outil.

Enfin, ce projet permettra d'intervenir concrètement sur la qualité alimentaire des repas et l'accompagnement éducatif du jeune public. Il s'agit en effet d'un outil particulièrement pertinent pour sensibiliser les jeunes (et à travers eux, leurs parents) aux produits de qualité et de saison et remettre du lien entre le monde agricole et les citoyens.

1.2.L'Assemblée Générale

Elle est constituée d'un représentant mandataire du Conseil Régional d'Ile de France et d'un représentant mandataire du Conseil départemental de Seine et Marne : Valérie Lacroute et Daisy Luczak pour l'année 2022. **Nous souhaitons la bienvenue à Sébastien Dromigny, qui prend le siège de Valérie Lacroute à partir de 2023. Nos remerciements à Valérie pour son engagement à nos côtés depuis 18 mois.**

En 2022 s'est tenue la séance de l'assemblée générale ordinaire de la SPL à la date suivante :

- 19/05/2022

1.3.Le Conseil d'Administration

Il est constitué de 6 administrateurs, 3 conseillers régionaux et 3 conseillers départementaux sous la présidence d'Olivier Lavenka.

En 2022 se sont tenues les séances du conseil d'administration aux dates suivantes :

- 11/03/2022 (approbation du titulaire du marché de C/R et des emprunts)
- 04/04/2022 (arrêté des comptes)
- 14/11/2022 (budget 2023 et évolution du bilan opérationnel)

1.4.Le Comité de Pilotage

Il est constitué des élus concernés des deux collectivités, assistés des administrations et de la SPL.

En 2022 se sont tenues les réunions du COPIL aux dates suivantes :

- 26/01/2022
- 07/03/2022
- 13/06/2022

- 10/10/2022

1.4.1 Les groupes de travail

A la demande du Conseil d'Administration et du COPIL, des groupes de travail techniques (COTEC) ont été créés en septembre 2022 sur les sujets suivants :

- La structuration des filières agricoles pour répondre aux besoins de la SPL
- La reprise de compétences de la restauration par les administrations de tutelles
- Les systèmes d'informations permettant le fonctionnement des demandes jusqu'à la facturation des livraisons

1.5. Les faits marquants pour la SPL

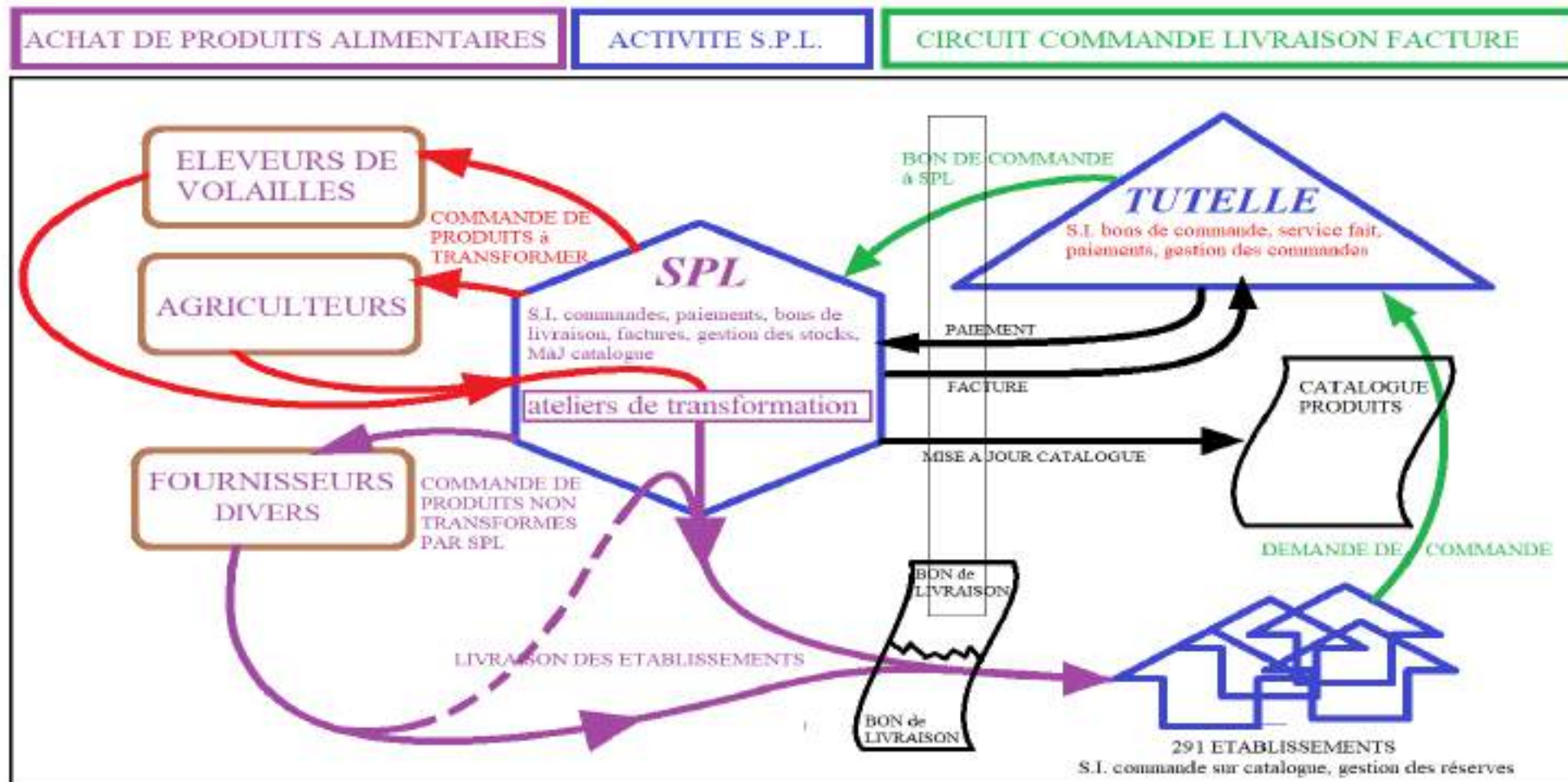
Consultation pour nouvelles offres de Conception/Réalisation de la plateforme	07/01/2022
Consultation d'AMO Juridique d'accompagnement de la SPL	10/01/2022
Remise des nouvelles offres de Conception/Réalisation de la plateforme	04/02/2022
Remise des offres d'AMO Juridique d'accompagnement de la SPL	04/02/2022
Notification du marché d'AMO Juridique d'accompagnement de la SPL	17/03/2022
Notification du marché de contrôle technique	17/03/2022
Notification du marché de coordonnateur sécurité et protection de la santé	18/03/2022
Remise des offres finales de Conception/Réalisation de la plateforme	23/03/2022
Notification du marché de Conception/Réalisation de la plateforme (mandataire Rabot Dutilleul)	15/04/2022
Achat du terrain à Provins	26/04/2022
Remise du dossier APS	15/05/2022
Dépôt des dossiers ICPE	29/06/2022
Dépôt du dossier de Permis de Construire	29/06/2022
Lancement consultation AMO Systèmes d'Information en coordination Région et CD77	29/06/2022
Première consultation AMO Systèmes d'Information infructueuse relancée le	01/09/2022
Notification du marché d'AMO Systèmes d'Information	30/11/2022
Reprise et modification des quantités de produits transformés à commander par la Région	16/09/2022
Reprise et modification des quantités de produits transformés à commander par le CD77 (à confirmer)	28/09/2022

Remise du dossier APD	30/09/2022
Obtention du Permis de Construire	12/10/2022
Constat d’huissier sur panneau de chantier implanté sur site	17/10/2022
Démarrage des travaux préparatoires.....	21/11/2022
Réunion de sourcing agriculteurs en lien avec la Chambre d’Agriculture	09/12/2022
Remise du dossier PRO.....	22/12/2022
Certificat de non-recours des tiers.....	29/12/2022

1.6 Les points à traiter

Certificat de non retrait administratif.....	27/01/2023
Mise en service des installations de chantier	31/01/2023
Résultats groupe de travail reprise de compétences sur la restauration	janvier 2023
Résultats groupe de travail besoins et disponibilités des marchés FLEG et volailles (volumes de commandes stabilisées).....	janvier 2023
Structuration et diversification des filières agricoles dans le 77	janvier 2023
Attestation Rabot Dutilleul assurance TRC	janvier 2023
OS Travaux TCE.....	janvier 2023
Lancement consultation fourniture fruits et légumes.....	février 2023
Lancement consultation fourniture volailles	mars 2023
Définition des fréquences de livraison (amont : besoins hebdomadaires ; aval : disponibilité cantines).....	février 2023
Utilisation de contenants réutilisables.....	février 2023
Signature contrat d’assurances DO+CNR+CCRD	mars 2023
Dossier de consultation transporteurs	mai 2023
Embauche du directeur d’exploitation	mai 2023
Valorisation des déchets.....	mai 2023
Demandes d’agrément sanitaires et conformité alimentaire	juin 2023
Dossier de consultation produits laitiers	juillet 2023

1.7 Le fonctionnement envisagé pour la SPL



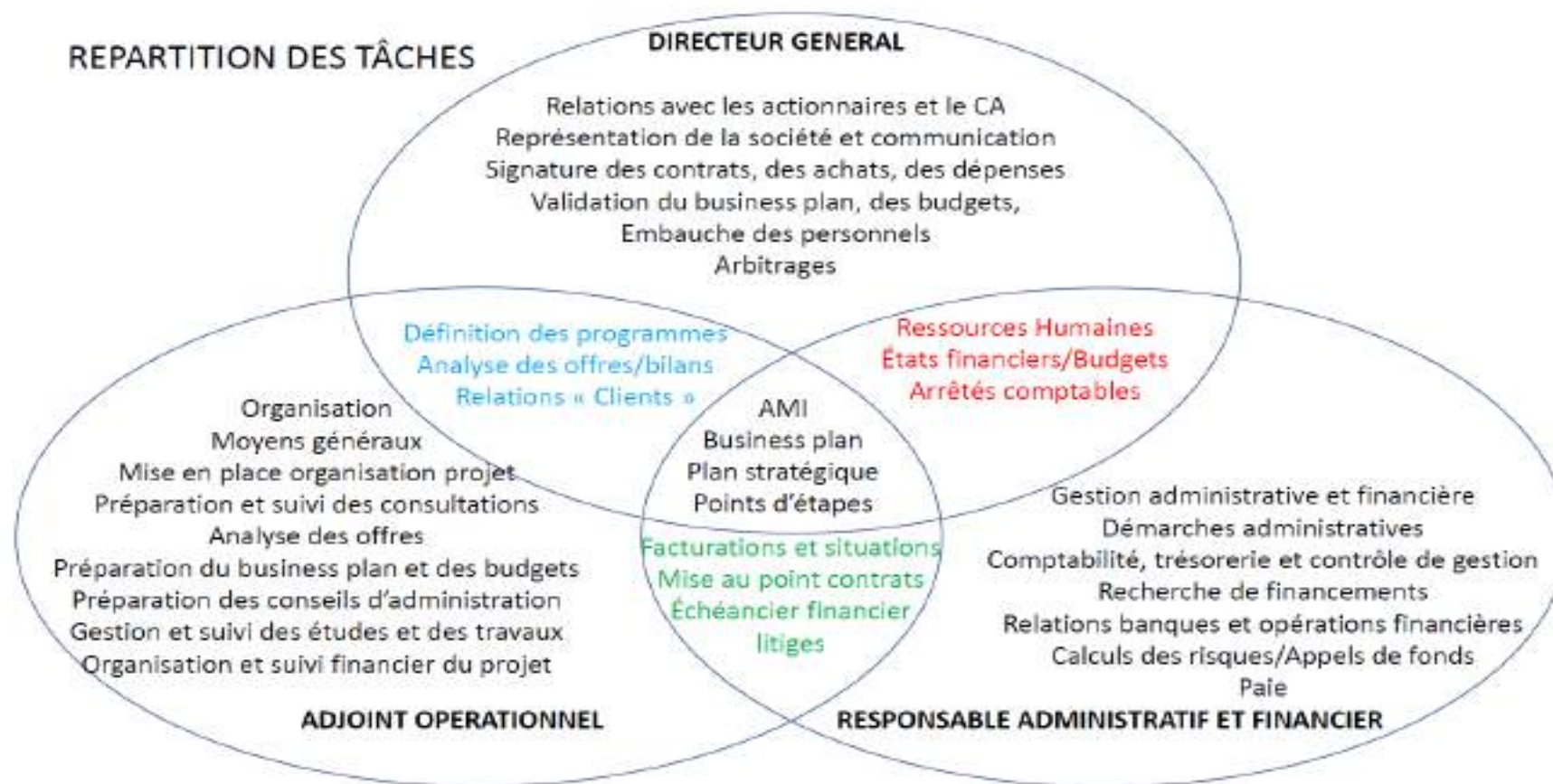
1.8L'organisation des moyens humains de la SPL en 2022

Les moyens humains mis en place en 2022 pour un effectif total de 3 sont les suivants :

- Patrick TONDAT - Directeur Général – date de prise de fonction : le 1^{er} juin 2021
- Georges OTTL – Adjoint Opérationnel – date de prise de fonction : le 1^{er} juillet 2021
- Edwige PRESSE – Assistante administration et gestion - – date de prise de fonction : le 1^{er} septembre 2021

L'organisation et la répartition des tâches est la suivante :

REPARTITION DES TÂCHES



2.3 Volumes d'expédition aux établissements

758 T/an Volailles

4608 T/an Fruits et Légumes

Flux logistique entrant : 10 à 12 camions 19T

Flux logistique sortant : 15 à 20 camions 19T

Atelier Viandes

6 T/Jour de viandes à désosser

0,3 T/Jour de viandes surgelées

30% de déchets organiques

Atelier FLEG

35 T/Jour FLEG

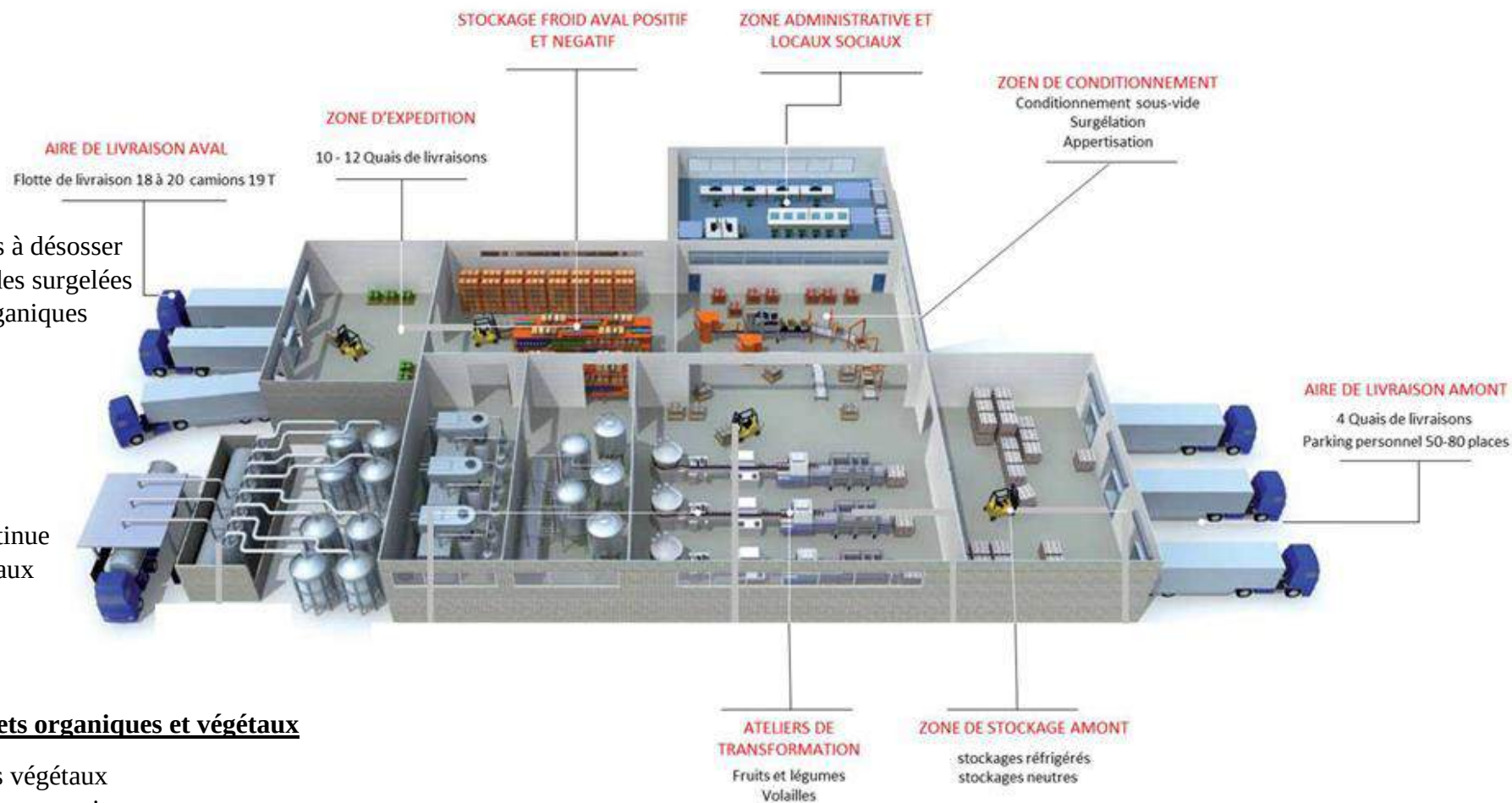
5 T/H cadence continue

23% déchets végétaux

Valorisation déchets organiques et végétaux

8 T/Jour de déchets végétaux

1,8 T/Jour de déchets organiques





2.5 Bilan du projet opérationnel

[illegible]

3.Les éléments financiers 2022

L'activité de construction de la SPL s'est poursuivie, avec notamment en avril 2022 l'achat du terrain à Provins et la notification du marché de conception/réalisation de la plateforme pour un montant de 39,98M€, en ligne avec l'estimation fournie en mai 2021 (+1,7%).

Des emprunts à hauteur de 45M€, dont 40M€ au taux fixe moyen de 1,66% ont été contractés au printemps 2022 auprès de la banque postale, d'Arkea et du crédit coopératif. **Cette anticipation d'un an sur les besoins réels ont permis à la SPL d'économiser près de 15M€ sur la durée des prêts (taux mars 2023 autour de 4,5%, source banque postale)**

Le permis de construire a été obtenu en octobre 2022 et une provision supplémentaire de 1,44M€ (+3,6%), sollicitée afin d'anticiper l'augmentation de l'indice du coût de la construction liée à la conjoncture économique, a été validée par le Conseil d'administration du 14/11/22.

Les investissements 2022 ont été légèrement plus forts que prévu au budget d'atterrissage du 14/11/22, afin d'anticiper les travaux préparatoires et rester dans l'objectif de planning imparti : 5,2 M€ (+7%)

Le résultat de l'exercice ressort ainsi à -506k€, soit 15% de moins que prévu au budget d'atterrissage (-595k€), à comparer aux -290k€ de 2021 sur une demi-année de fonctionnement de la SPL.

La masse salariale est ainsi arrêtée à 359k€ (-5 %) et les frais généraux à 138k€ (- 34% en ligne avec le budget primitif).

En terme de bilan, la balance 2022 est à 11,7M€, pour 6,4M€ d'actif circulant.

Le Directeur Général remercie Georges Ottil et Edwige Presse, seuls salariés de la SPL, pour leur engagement quotidien ayant permis de lancer l'opération de construction sous les meilleurs auspices, dans une conjoncture incertaine. Mes remerciements également aux administrateurs qui ont validé l'ensemble des décisions de la SPL à l'unanimité, sous la houlette du président Lavenka.

PATRICK TONDAT
Le 1^{er} mars 2023

PROJET DE DÉLIBÉRATION

DU 17 NOVEMBRE 2023

RAPPORT ANNUEL DES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE ET SOCIÉTÉS PUBLIQUES LOCALES POUR L'EXERCICE 2022

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 21 juillet 2021 modifiée relative aux délégations d'attributions du conseil régional à sa commission permanente ;

VU l'avis de la commission des finances et des fonds européens ;

VU le rapport n°CP 2023-437 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Approuve le rapport annuel 2022 de la SAEM CITALLIOS.

Article 2 :

Approuve le rapport annuel 2022 de la SEMAPA.

Article 3 :

Approuve le rapport annuel 2022 de la SEML SIGEIF Mobilités.

Article 4 :

Approuve le rapport annuel 2022 de la SEM Île-de-France Investissements et Territoires.

Article 5 :

Approuve le rapport annuel 2022 de la SEM Île-de-France Loisirs.

Article 6 :

Approuve le rapport annuel 2022 de la SEM GENOPOLE.

Article 7 :

Approuve le rapport annuel 2022 de la SEM Île-de-France Energies.

Article 8 :

Approuve le rapport annuel 2022 de la SPL Île-de-France Construction durable.

Article 9 :

Approuve les rapports annuels 2021 et 2022 de la SPL Plateforme d'approvisionnement de la restauration scolaire de l'Est francilien.

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

VALÉRIE PÉCRESSE