

RAPPORT D'ACTIVITÉS

En 2019 la SEMAVO fête ses 50 Ans

VIE DE LA SOCIÉTÉ

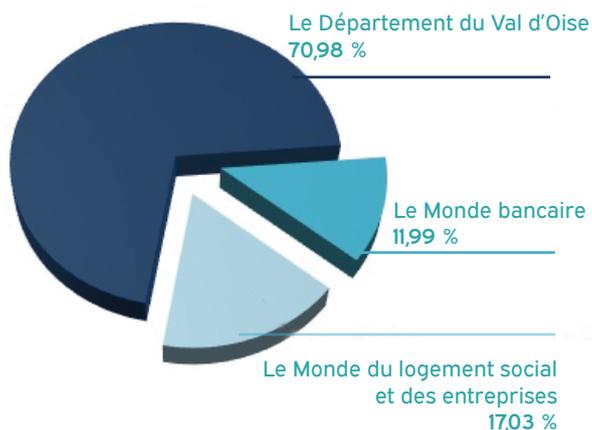
• La gouvernance

La répartition du capital et la composition du conseil d'administration

LES 12 MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 7** 
Représentants du Département du Val d'Oise
dont Philippe Sueur (Président de la SEMAVO)
- 3** 
Représentants du monde bancaire
- 1** 
Représentant de Val d'Oise Habitat
- 1** 
Représentant du CEEVO

LA RÉPARTITION DU CAPITAL (1 005 K€)



• La responsabilité sociétale

La SEMAVO a mis en place un système de management de la qualité couvrant l'ensemble de son champ d'intervention. Ainsi, elle a obtenu la certification ISO 9001 en 2002 et l'a systématiquement renouvelée depuis. Le développement durable constitue une composante essentielle du système.

L'architecture de l'organisation est présente dans le « Système d'Information Qualité » accessible sur le portail de la SEMAVO : www.semavo.fr



Depuis 2014, la SEMAVO a, en outre, adopté une charte éthique.



Nos valeurs :

- la transparence et la loyauté
- le sens de l'intérêt général
- le respect de nos engagements et de la réglementation.

Nos forces :

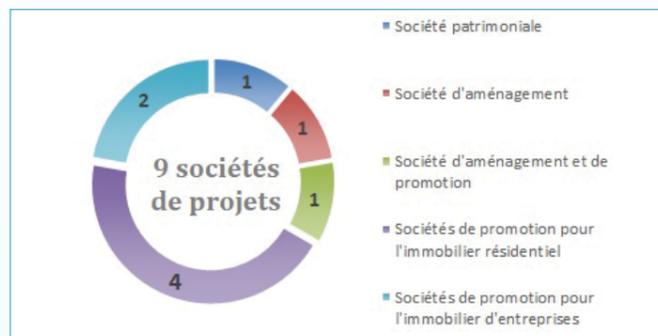
- un savoir-faire qui s'appuie sur l'expérience et une organisation exigeante
- la prise en compte du développement durable
- la proximité, la réactivité et l'agilité
- le partenariat public/privé

• La stratégie

Ce sujet fait l'objet de débats réguliers au sein du Conseil d'Administration. Face à la raréfaction de l'argent public, au renforcement de son champ concurrentiel et aux évolutions de l'organisation territoriale, la SEMAVO a fait le choix de diversifier son activité.

Cette diversification se traduit par le développement de partenariats avec des opérateurs privés principalement ainsi que le positionnement dans la promotion immobilière. Cette réalité est illustrée dans les opérations présentées ci-après.

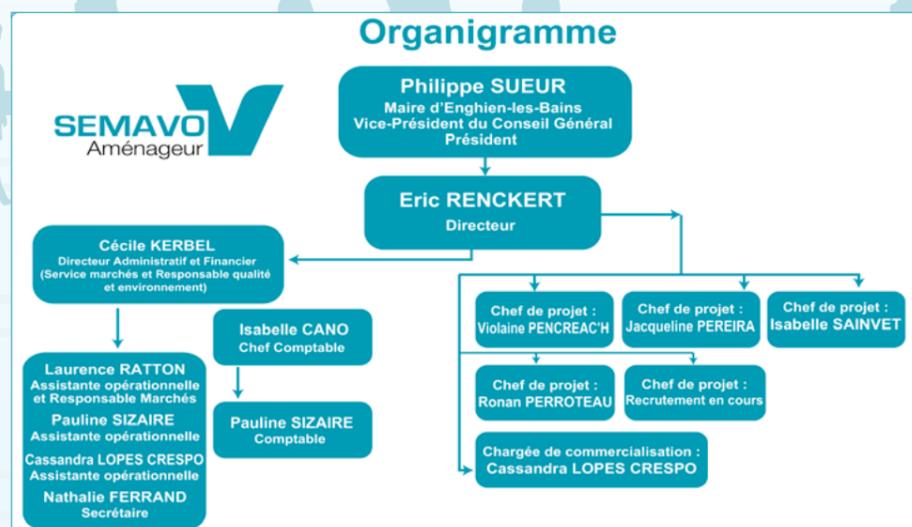
Concrètement au 31 décembre 2018, la SEMAVO était actionnaire de 9 sociétés de projets :



• L'équipe

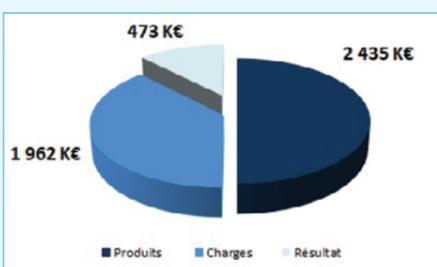
Le personnel constitue l'une des ressources fondamentales de l'entreprise.

Aussi, une attention toute particulière est portée sur la qualité des relations sociales et à l'ambiance au travail. L'organisation de l'entreprise « en mode projet » permet de concentrer nos moyens au service des projets.

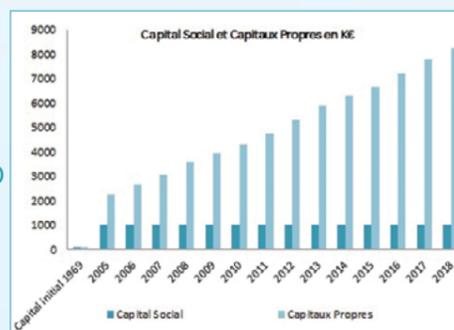


• Les chiffres de 2018 et les perspectives pour 2019

Avec un résultat net de 473 K€, pour un chiffre d'affaires de la structure de 2.435 K€ (hors comptabilité des opérations), l'exercice 2018 de la SEMAVO confirme les bons résultats constatés depuis plus de 15 ans.



Pour la première fois depuis sa création, la SEMAVO a distribué des dividendes en 2018.



Les résultats cumulés ont permis à la SEMAVO de consolider ses fonds propres qui s'élevaient à fin 2018 à 8,3 M€, hors environ 1 M€ d'actifs immobiliers totalement amortis.

L'année 2018 a constitué une année de transition dans la mesure où la majorité des produits d'exploitation sont issus des activités de diversification.

Pour 2019, cette tendance va se poursuivre sachant que le chiffre d'affaires et les résultats devraient être sensiblement au niveau de 2018.

ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

• Opérations d'aménagement

La ZAC Sud Roissy, adossée au village de ROISSY-EN-FRANCE, portant sur une emprise de 10 ha est destinée à l'accueil d'activités tertiaires dans les domaines de l'hôtellerie, du commerce, du loisir et de l'automobile. Cette opération se veut exemplaire en matière de qualité urbaine. Elle est conduite sous l'égide de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France, et entrera en phase opérationnelle en 2019.



Le parc d'activités « Les Grands Champs » à LE THILLAY se développe sur une trentaine d'hectares situés au droit des pistes de Roissy. Il est labellisé « Grand Paris » sous le nom « A Park ». Il s'agit d'une opération totalement privée réalisée en partenariat avec LINKCITY (filiale de Bouygues) et PORTICA (promoteur local). Les travaux d'aménagement ont démarré en 2017 et les premiers bâtiments seront livrés en 2019.



La Ville de PERSAN puis la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise, ont pris l'initiative de l'aménagement d'un parc d'activités de 55 ha en limite du département de l'Oise, la ZAC du Chemin Herbu. Il s'agit d'accueillir des commerces, des services, de la logistique et des bâtiments destinés aux PME/PMI. Les travaux d'aménagement de voirie sur la RD4 ont démarré en 2017. Les fouilles archéologiques commencées en 2018 se poursuivront en 2020. Les travaux d'aménagement de la ZAC vont commencer fin 2019/début 2020 et les premiers chantiers de construction débuteront en 2020.

Aux termes d'une concession avec la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, la SEMAVO est chargée de l'aménagement de la ZAC des Monts du Val d'Oise à GROSLEY. Il s'agit d'un parc d'entreprises à forte valeur ajoutée dédié aux activités tertiaires, de commerces, de production et de services. Les travaux ont démarré en 2015 pour permettre le transfert d'une fourrière installée sur le site, ils se sont poursuivis en 2017 avec les premiers aménagements dans la ZAC. Les premiers chantiers de construction ont débuté dans le courant du printemps 2018 et seront livrés avant l'été 2019.





La ZAC multi-sites de la Demi-Lieu à OSNY a été concédée à la SEMAVO par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise. Il s'agit, sur une surface totale de 35 ha, de réaliser environ 580 logements et d'aménager 20 ha de terrains d'activités destinés principalement aux PME/PMI. Les acquisitions foncières sont actuellement en cours et les procédures d'urbanisme opérationnelles ont été lancées en 2015 (approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC en 2017). Le démarrage d'une première tranche des travaux d'aménagement est prévu pour 2019.

La ZAC de la Richarderie est réalisée à l'initiative de la Communauté de Communes Vexin Centre, et en partenariat avec le PNR. Il s'agit d'un « Ecoparc d'activités » PME/PMI de 6,3 ha situé à MARINES au cœur du Vexin, en extension d'une zone d'activités existante. La commercialisation est en cours, l'achèvement étant prévu vers 2022.



La Communauté de Communes Sausseron - Impressionnistes, en partenariat avec le PNR, a voulu que l'aménagement de « l'Ecoparc d'activités » PME/PMI des Portes du Vexin à ENNERY soit exemplaire sur le plan de la qualité environnementale. Cette opération portant sur une emprise de 23 ha en extension d'un parc d'activités existant, constitue une véritable réussite tant pour ce qui concerne sa qualité environnementale, que pour sa commercialisation qui est largement avancée. L'achèvement de l'opération est prévu en 2022, suite au récent lancement de la commercialisation de la dernière tranche opérationnelle (emprise Ferrié).



La Commune d'Orgeval a confié au groupement SEMAVO/CFH (Filiale du groupe Les Nouveaux Constructeurs) l'aménagement de son centre-ville, à l'issue d'un traité de concession qui a été notifié fin 2015. Il s'agit de réaliser environ 150 logements ainsi que 1 700 m² de commerces et services divers en pied d'immeuble. L'ensemble caractérisé par une forte ambition de qualité urbaine et environnementale se développera autour d'une place urbaine et d'un parc public paysagé. Les travaux d'aménagement ont démarré fin 2017 et le chantier de construction à l'été 2018. Deux phases de livraisons sont prévues en 2020 et 2021.



© Wilmotte & Associés SAS d'Architecture

La Communauté de Communes de l'Ouest de la Plaine de France a choisi le groupement SEMAVO/SOPIC (promoteur commercial) pour réaliser l'opération de restructuration et l'extension du centre commercial du Val d'Ezanville, situé à Ezanville et à Moisselles. La concession d'aménagement a été notifiée en janvier 2016 par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (résultant de la fusion de la CCOPF avec la CAVAM notamment). Il s'agit de démolir une grande partie du centre commercial existant et de réaliser environ 62 000 m² de construction, dont 12 000 m² en réhabilitation. Le programme comprend, autour d'une ferme pédagogique, du commerce, de la restauration, de l'hôtellerie, des PME/PMI ainsi que des services divers.

• Rénovations urbaines



Dans le cadre d'une concession d'aménagement, la Ville de DEUIL-LA-BARRE a chargé la SEMAVO de réaliser la rénovation urbaine de la ZAC de la Galathée. Il s'agit d'une opération financée par l'ANRU portant sur la démolition de 250 logements et la construction de 700 logements et 5 000 m² de commerces autour d'une place urbaine, qui constitue le principal lieu d'animation de la vie sociale du quartier. La partie principale du programme a d'ores et déjà été livrée. L'achèvement physique de l'opération est prévu en 2019.

La Ville d'ARGENTEUIL a confié à la SEMAVO le réaménagement des espaces publics du Val d'Argent Nord comprenant les terrasses, ainsi que la réhabilitation lourde et la construction de plusieurs équipements publics (écoles, locaux associatifs, etc...). Les travaux d'un montant global de 52 M€ HT ont bénéficié de subventions ANRU. L'achèvement physique de l'opération est prévu en 2019.



La Ville de GOUSSAINVILLE a signé avec l'ANRU une convention pour la rénovation urbaine des quartiers Ampère, Butte aux Oies et Grandes Bornes. La SEMAVO a été chargée du réaménagement des espaces publics et de la construction ou de la reconstruction de différents équipements publics. Les derniers travaux d'aménagement accompagnant les programmes immobiliers s'achèveront en 2020.

Inscrit dans le dispositif ANRU, la rénovation urbaine du quartier des Doucettes à GARGES LES GONESSE porte sur un quartier de 30 ha regroupant environ 1 500 logements. Les aménagements, réalisés en mandat par la SEMAVO, se sont achevés en 2014. Ce dossier a été clôturé en 2018.



Le quartier de la Dame Blanche Ouest à GARGES LES GONESSE a fait l'objet d'une vaste opération de rénovation urbaine conduite par la SEMAVO pour le compte de la ville de GARGES LES GONESSE. Il s'agit d'un quartier regroupant 2 900 logements sur une emprise de 35 ha. Là encore, les travaux se sont terminés en 2014. Ce dossier est en cours de clôture.



La Ville d'Enghien-les-Bains a confié à la SEMAVO une mission d'assistance pour l'aménagement du Cœur de Ville. Il s'agit de favoriser les circulations douces et la multimodalité à deux pas de la gare, de préserver la diversité architecturale, la mixité programmatique et la qualité des ambiances urbaines en laissant la place à la verdure, de concevoir un espace public perméable et de créer l'hypercentre d'Enghien-les-Bains en concentrant une polarité commerciale en cœur d'îlot.

• Promotion immobilière



Ce projet de **village PME/PMI** est situé dans la ZAC des Monts du Val d'Oise à Grosly. La SEMAVO développe en partenariat avec un promoteur local, sur un terrain de 2,5 ha, un **programme immobilier pour les entreprises d'environ 12 000 m²**. Il s'agit là de proposer aux PME/PMI locales des cellules se situant dans une fourchette de 150 à 500 m². La première tranche sera livrée en mai 2019. Le démarrage des travaux de la tranche 2 est prévu dans le courant de l'année 2019.

« A Park » est un parc d'entreprises international de 30 ha situé à Le THILLAY, au cœur de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France. Il s'agit d'une opération réalisée en partenariat avec deux opérateurs privés. Aux termes du montage mis en place, la SEMAVO est partie prenante dans l'opération de **promotion immobilière** portant sur environ 150 000 m² de locaux destinés aux entreprises. Un parc PME/PMI et un parc logistique sont actuellement en cours de livraison.



La SEMAVO s'est associée à Linkcity pour développer un parc logistique dans le parc d'activités du Chemin Herbu à PERSAN. Une première demande de permis de construire pour un bâtiment de 47 000 m² a été déposée à l'été 2018, en vue d'un démarrage des travaux vers 2021. Un deuxième bâtiment est ensuite envisagé sur un terrain contigu à Champagne-sur-Oise.

L'opération de promotion immobilière du cœur de ville d'ORGEVAL est réalisée par une société de projet qui a été créée en 2016 entre SEMAVO et CFH (SAS Rues de Feucherolles et Colombet). Les travaux ont débuté en 2018. La réalisation des 150 logements et des 1 700 m² d'activités de pied d'immeuble se fera en deux phases sur une durée totale de trois ans.



En partenariat avec un promoteur, First Avenue, la SEMAVO a constitué une société de projet pour développer un programme immobilier à BEZONS à proximité du nouvel hôtel de ville. Il s'agit d'un programme résidentiel d'environ 9 800 m², comprenant près de 170 appartements dont 25% de logements sociaux. Le chantier de construction a démarré en décembre 2018 en vue d'une livraison fin 2020.

La SEMAVO s'est associée à un promoteur, PRIMOPROM, pour développer un programme immobilier résidentiel à EZANVILLE, rue Fleming. Il s'agit d'édifier, sur un terrain d'environ 2 000 m², un immeuble R+4 comprenant 37 logements en accession et 23 logements locatifs. Les travaux ont débuté en février 2019 en vue d'une livraison fin 2020.



Il s'agit de développer un programme immobilier résidentiel d'environ 2 800 m² à SANNOIS, boulevard Berteaux, à proximité de la gare. Le programme comprend 46 logements en accession et une crèche en rez-de-chaussée destinée à accueillir une vingtaine de berceaux. Le permis de construire a été obtenu et le démarrage des travaux est prévu en mai 2019. Cette opération est développée en partenariat avec le promoteur PRIMOPROM.



La SEMAVO va développer, en partenariat avec PRIMOPROM, un programme résidentiel d'environ 6 800 m² SdP sur une parcelle de 6 000 m² située le long du boulevard de l'Entente à cheval sur les communes d'ERMONT et de SANNOIS. Cette opération située à proximité de la gare Ermont/Eaubonne est destinée à accueillir 141 logements constitués principalement de petits appartements type T2, la majorité en accession et 7 logements locatifs. Les permis de construire ont été obtenus, la commercialisation est en cours et le démarrage des travaux est prévu avant la fin 2019.

• Principaux équipements dans les opérations de rénovations urbaines



Construction d'un équipement BBC de 4 400 m² (salle multisports, salle de gymnastique spécialisée, ensemble de locaux : vestiaires, sanitaires, locaux administratifs, locaux de stockage, locaux techniques, annexes). Budget de 12 M€. Travaux réceptionnés en 2017.

Restructuration complète de l'école élémentaire datant des années 60 en R+2. SHON 4 346 m². 15 M€, livraison réalisée à l'été 2013.



Maîtrise d'ouvrage Ville de Goussainville & Département du Val d'Oise. Équipement social de proximité, PMI, accueil petite enfance, locaux associatifs, salle polyvalente. 1 841 m² SHON. 4,8 M€, démarrage des travaux en 2013, livraison en mai 2015.



Centre social, bureaux et salles d'activités. RT 2005. 690 m² de surface. 5 M€, démarrage des travaux en 2012 et livraison à l'été 2013.



• Autres équipements publics de superstructures

Les travaux de construction des locaux de la brigade de gendarmerie de MARINES, réalisés à l'initiative d'un syndicat intercommunal spécialement constitué, ont démarré fin 2012 et ont été livrés en 2014. Cette opération d'un montant de 5,5 M€ HT a été confiée en mandat à la SEMAVO. Les logements sont en structure bois. Bureaux certifiés en BBC. 2 200 m² SHON



La Communauté de Communes Carnelle-Pays de France a confié à la SEMAVO, par voie de mandat de maîtrise d'ouvrage, la réalisation d'une nouvelle caserne de Gendarmerie destinée à accueillir 15 gendarmes et 2 gendarmes adjoints. L'opération a été livrée en 2018. L'investissement s'élève à 5,4 M€ HT.

La ville de **BONNEUIL-en-FRANCE** a confié à la SEMAVO, la réalisation d'un équipement périscolaire destiné à la **restauration scolaire** et à l'**accueil/garderie**. Le bâtiment à ossature bois a été livré en 2018.



© Sogno Architecture

L'Université de Paris Nanterre a choisi la SEMAVO pour aménager un **Centre de Ressources et de Cultures Numériques (CRCN)** au sein de la Bibliothèque Universitaire. La Bibliothèque de Documentation Internationale Contemporaine (BDIC) est un des plus importants pôles documentaires en Ile-de-France tant en surface qu'en volume d'activités. Le projet comprend 1 760 m² restructurés sur 2 niveaux, la création d'espaces partagés, des salles de conférences, des alcôves de travail (1 à 6 personnes) dites « bulles » et de nombreuses interfaces informatiques installées pour tous les besoins. Le démarrage des travaux est prévu en 2019.

Investissement patrimonial

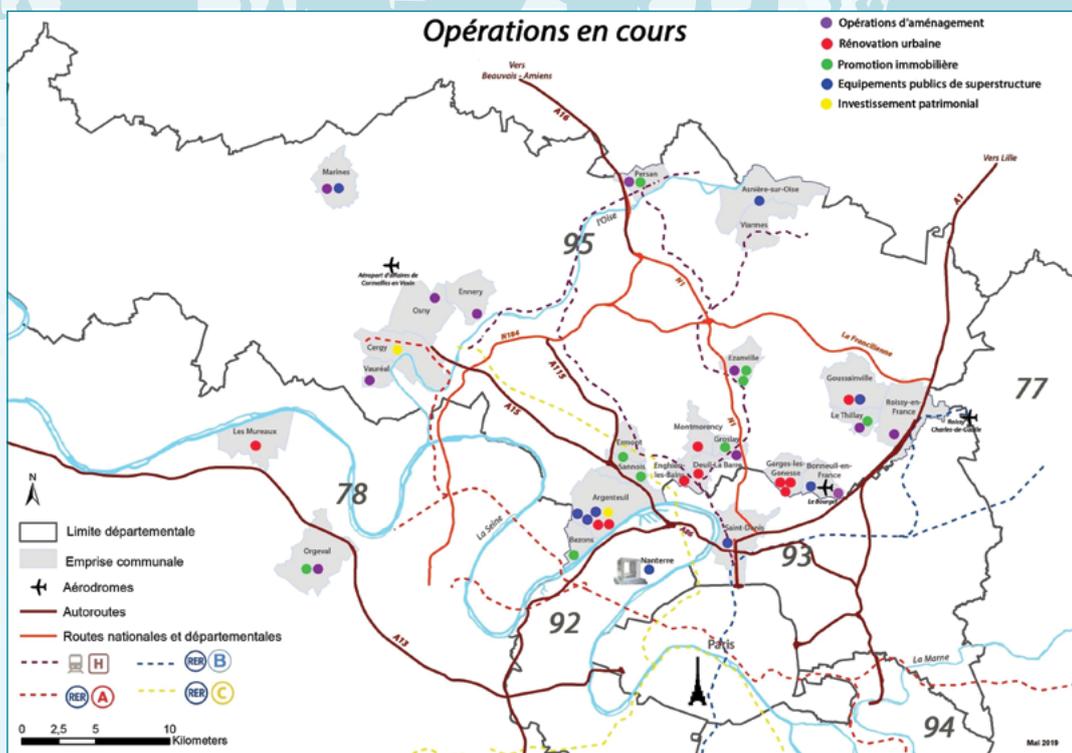
L'immeuble de bureaux **Robert Schuman** situé dans le quartier du Val d'Argent à **ARGENTEUIL** a été livré en 2011. Les 3 500 m² sont la propriété de la SCI URBAN PARK dont la SEMAVO est actionnaire.



« Immeuble **SOGE 2000** » est situé à **CERGY** dans le quartier de la Préfecture à deux pas du RER A et à proximité de la sortie 9 de l'autoroute A15. La SEMAVO est propriétaire de 4 niveaux d'une surface totale de 1 240 m². Elle occupe pour ses propres besoins un étage, les autres niveaux sont en location.



Nos opérations



SEMAVO
Immeuble SOGE 2000
6 Boulevard de l'Hautil
CS20102
95021 CERGY-PONTOISE CEDEX

Téléphone : 01 34 41 59 00
Fax 01 34 41 59 20
Site internet : www.semavo.fr