

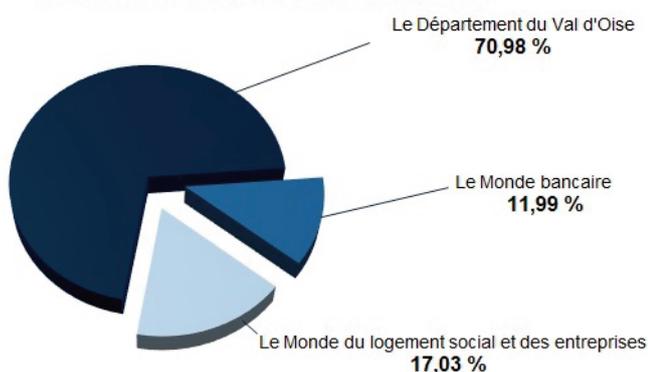
# RAPPORT D'ACTIVITÉS

## LA VIE DE L'ENTREPRISE

### • La gouvernance

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

#### LA RÉPARTITION DU CAPITAL (1 005 K€)



#### LES 12 MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



### • 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](http://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 :

- la proximité, la réactivité et l'agilité
- un savoir-faire et une organisation exigeante
- le développement durable à chaque étape de nos projets
- la mixité public/privé

## • La stratégie

Depuis quelques années, 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.

A fin 2019, la SEMAVO était actionnaire de 9 sociétés de projets :

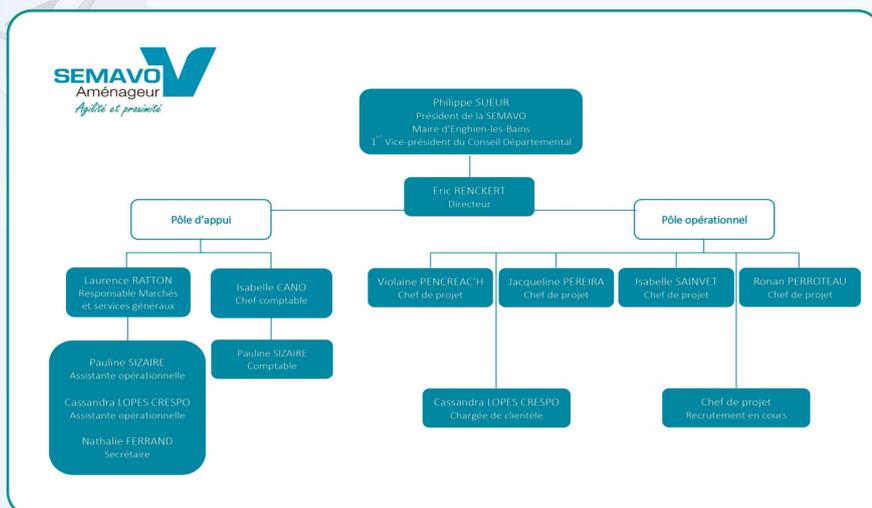


## • L'équipe

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

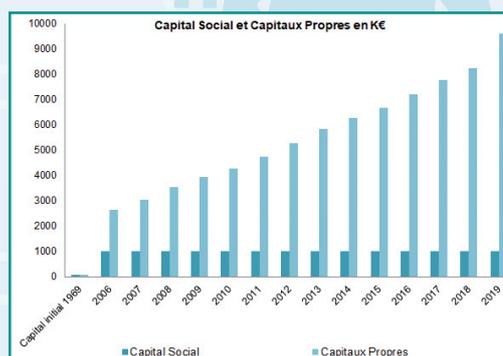
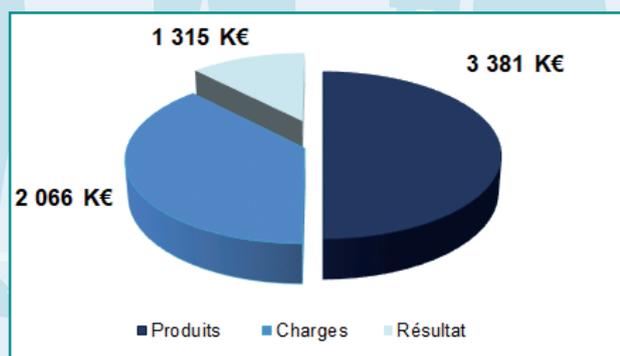
Aussi une attention toute particulière est portée sur la qualité des relations sociales et à l'ambiance au travail.

L'organisation de l'entreprise « en mode projet » permet de concentrer nos moyens au service des projets.



## • Les chiffres de 2019

Avec un bénéfice net après impôts de 1 315 K€, pour un chiffre d'affaires de la structure de 3 381 K€ (hors comptabilité des opérations), l'exercice 2019 de la SEMAVO confirme les bons résultats constatés depuis plus de 15 ans.



Les résultats cumulés ont permis à la SEMAVO de consolider ses fonds propres qui s'élèvent à fin 2019 à 9.6 M€, hors environ 1 M€ d'actifs immobiliers totalement amortis.

## LES ACTIVITES DE LA SOCIETE

### Opérations d'aménagement



#### Roissy : ZAC Sud-Roissy

La ZAC Sud-Roissy, adossée au village de ROISSY-EN-FRANCE, porte sur une emprise de 10 ha. Elle 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 est entrée en phase opérationnelle début 2020.



#### Le Thillay : A Park

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 ont été livrés en 2019.



#### Persan : Parc d'activités du Haut Val d'Oise

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. 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 ont commencé en mars et les premiers chantiers de construction débuteront vers fin 2020.

#### Groslay : ZAC des Monts du Val d'Oise

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 GROSLAY. 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 bâtiments ont été livrés en 2019.



#### Marines : ZAC de la Richarderie

La ZAC de la Richarderie est réalisée à l'initiative de la **Communauté de Communes Vexin Centre**, 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.



### Ennery : ZAC des Portes du Vexin

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 2023, suite au lancement de la commercialisation de la dernière tranche opérationnelle (emprise Ferrié).

### Orgeval : Le Cœur de Ville

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 m<sup>2</sup> 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 2021 et 2022.



## • Rénovation urbaine

### Deuil-la-Barre : ZAC de la Galathée

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 m<sup>2</sup> 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 2020.



### Argenteuil : Quartier du Val d'Argent Nord

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 a eu lieu en 2019.

### Goussainville : Quartier des Grandes Bornes, de la Butte aux Oies et Ampère

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.



### Garges-lès-Gonnesse : Quartier des Doucettes

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.



### Garges-lès-Gonesse : Quartier de la Dame Blanche Ouest

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 a été clôturé en 2019.



## • Promotion immobilière



### Groslay : Acti'parc

Ce projet de village PME/PMI est situé dans la ZAC des Monts du Val d'Oise à Groslay. 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 m<sup>2</sup>. Il s'agit là de proposer aux PME/PMI locales des cellules se situant dans une fourchette de 150 à 500 m<sup>2</sup>. La première tranche a été livrée à l'été 2019. Le démarrage des travaux de la tranche 2 est prévu dans le courant du deuxième trimestre 2020.

### Le Thillay : A Park

« 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 100 000 m<sup>2</sup> de locaux destinés aux entreprises. Un parc PME/PMI et une messagerie ont été livrés en 2019. Les travaux de construction d'un ensemble de locaux d'activités de 21 000 m<sup>2</sup> ont démarré fin 2019 pour une livraison échelonnée entre 2020 et 2021.



### Persan : Parc logistique

La SEMAVO s'est associée à Linkcity pour développer un ensemble logistique dans le Parc d'Activités du Haut Val d'Oise à PERSAN. Un premier permis de construire pour un bâtiment de 47 000 m<sup>2</sup> a été obtenu fin 2019. Le démarrage des travaux est prévu vers 2021. Un deuxième bâtiment est ensuite envisagé sur un terrain contigu à Champagne-sur-Oise.

### Orgeval : Le Cœur de Ville

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 m<sup>2</sup> d'activités de pied d'immeuble se fera en deux phases sur une durée totale de trois ans. Les livraisons seront échelonnées sur 2021 et 2022



### Bezons : Les Lumières de Bezons

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 m<sup>2</sup>, comprenant près de 170 appartements dont 25% de logements sociaux. La livraison est prévue début 2021.



### Ezanville : Villa des Arts

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 m<sup>2</sup>, un immeuble R+4 comprenant **37 logements en accession** et **23 logements locatifs**. La livraison est prévue début 2021.

### Sannois : Villa Pasteur

Il s'agit de développer un **programme immobilier résidentiel** d'environ 2 800 m<sup>2</sup> à SANNONIS, 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. Les travaux ont démarré en été 2019 en vue d'une livraison en 2021. Cette opération est développée en partenariat avec le promoteur PRIMOPROM.



### Ermont-Sannois : Parc avenue

La SEMAVO développe en partenariat avec PRIMOPROM, un **programme résidentiel** d'environ 6 800 m<sup>2</sup> SdP sur une parcelle de 6 000 m<sup>2</sup> située le long du boulevard de l'Entente à cheval sur les communes d'ERMONT et de SANNONIS. 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 travaux ont démarré début 2020 en vue d'une livraison en 2022.

## • Autres équipements publics de superstructures



### Communauté de Communes Carnelle-Pays de France : Brigade de gendarmerie

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. Cette opération sera clôturée courant 2020.

### Bonneuil-en-France : Equipement périscolaire

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 et le dossier a été clôturé en 2019.





### Université de Paris Nanterre :

#### Centre de Ressources & de Cultures Numériques

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 1760 m<sup>2</sup> 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. Les travaux ont démarré en 2019 en vue d'une livraison en 2020.

### Herblay-sur-Seine : Construction d'une ludo-médiathèque

La ville de Herblay-sur-Seine a confié à la SEMAVO, la réalisation de ce futur équipement de près de 2 200 m<sup>2</sup>. Il intégrera la ludothèque de l'accueil de loisirs du Bois des Fontaines, et sera notamment doté d'un espace médias, d'un autre dédié à l'aide aux devoirs, de salons de lecture et d'espaces de jeux traditionnels et numériques. Les travaux seront lancés en 2020 pour une ouverture sur l'esplanade des Frères-Lumière à la rentrée 2022. La ville va investir près de 10 M€ pour la construction de ce nouvel équipement.



## • Investissement patrimonial

### Argenteuil : Immeuble de bureaux Robert Schuman

L'immeuble de bureaux Robert Schuman situé dans le quartier du Val d'Argent à ARGENTEUIL a été livré en 2011. Les 3 500 m<sup>2</sup> sont la propriété de la SCI URBAN PARK dont la SEMAVO est actionnaire.

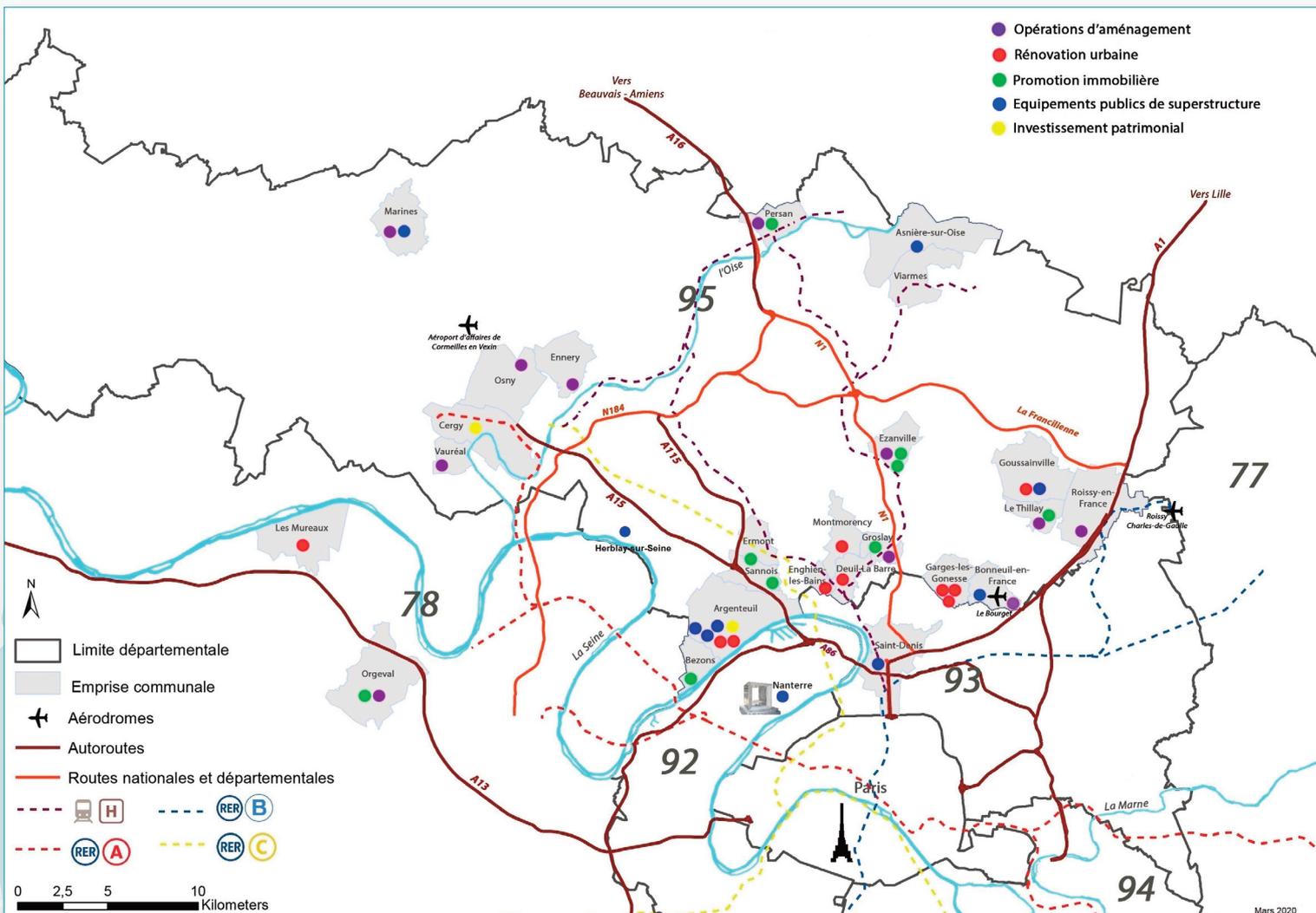


### Cergy : Immeuble SOGE 2000

« 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 m<sup>2</sup>. 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  
 CS 20102  
 95021 CERGY PONTOISE CEDEX

Téléphone : 01 34 41 59 00  
 Fax 01 34 41 59 20  
 Site internet : [www.semavo.fr](http://www.semavo.fr)