

### **La raison d'être de la SEMAVO**

C'est pour disposer d'un outil au service du développement du Territoire que le Département du Val d'Oise a créé la SEMAVO en 1969. Depuis, cette vocation inscrite dans les statuts mêmes de l'entreprise ne s'est pas démentie.

### **Vers la raréfaction de l'offre foncière**

En raison de la pression réglementaire et de l'objectif légitime de limiter l'artificialisation des terres, très peu de parcs d'activités se sont créés ces dernières années. Parallèlement, les parcs en cours de développement ont quasiment tous atteints leur maturité commerciale.

Aussi, des tensions commencent à apparaître entre les demandes foncières qui restent soutenues et des offres en voie de raréfaction. Cette situation se traduit d'ores et déjà sur les prix du foncier et de l'immobilier.



Cette nouvelle donne nous invite à revisiter nos pratiques en recherchant la sobriété foncière par l'intensification des constructions et en travaillant sur le recyclage des friches. Le marché devra supporter les surcoûts correspondants.

### **Les parcs d'entreprises**

Depuis sa création, la SEMAVO a réalisé de nombreux parcs dont plusieurs sont actuellement en cours de développement.

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



Il s'agit d'un parc mixte qui s'étend sur une emprise globale de 55 hectares, engagé à l'initiative de la ville de Persan et de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise. Ce parc a pour vocation d'accueillir des PME/TPE, des entreprises de taille intermédiaire, de la logistique, des commerces, ainsi qu'un pôle de services. Les travaux d'aménagement ont démarré en 2020.

**Parc d'activités « A Park »** à Le Thillay : Situé à proximité immédiate de l'Aéroport de Roissy Charles de Gaulle, « A Park » a été labellisé « Grand Paris ». Il s'agit d'un parc mixte développé sur une emprise proche de 30 ha. Ce projet totalement privé est réalisé en partenariat entre la SEMAVO, LINKCITY (filiale de Bouygues) et

PORTICA (promoteur local). A ce jour, environ 65% du programme immobilier a été livré ou est en cours de livraison.

**Parc d'activités des Monts du Val d'Oise** à Groslay : Initié par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, ce parc d'activités a vocation à accueillir des PME/TPE sur environ 17 ha. Le programme comprend également bureaux, services, restaurants, commerces et loisirs. Il s'agit d'un « parc nouvelle génération » qui vise une densité proche de 50% avec 85 000 m<sup>2</sup> de SdP. 75% du programme immobilier du parc a déjà été livré ou est en cours de production.



#### **Parc tertiaire Sud-Roissy :**

Situé à l'entrée sud du village de Roissy-en-France sur une emprise de 10 ha, ce parc a vocation à accueillir principalement des hôtels et un village automobile premium. Les travaux d'aménagement de la ZAC, initiée par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, ont démarré début 2020. Les chantiers des deux premiers hôtels viennent de débiter. Des marques automobiles comme Land

Rover, Jaguar et Volvo y seront commercialisées à partir de fin 2022.



**Parc d'activités des Portes du Vexin à Ennery :** Le parc d'une surface de 23 ha qui a été créé à l'initiative de la Communauté de Communes Sausseron-Impressionnistes, est destiné à l'accueil de PME/PMI. Il a reçu le 1<sup>er</sup> prix dans la catégorie urbanisme, patrimoine et développement du 14<sup>ème</sup> Grand Prix de l'Environnement. L'achèvement complet est prévu en 2024.



**Parc d'activités de la Richarderie à Marines :** C'est à l'initiative de la Communauté de Communes Vexin Centre que ce parc artisanal de 7 ha a été développé. Il s'agit d'un « Ecoparc » qui fait l'objet de prescriptions environnementales strictes. L'achèvement totale de l'opération est prévu en 2023.



## L'immobilier d'entreprises

Ce n'est que récemment que la SEMAVO a diversifié son activité dans le domaine de l'immobilier d'entreprise.

**Acti'Parc :** Le concept « Acti'Parc » a été mis au point en partenariat avec un opérateur local, la SCI Beauregard. Il s'agit de réaliser des cellules de petites tailles entre 150 et 600 m<sup>2</sup> destinées aux PME/TPE. La SEMAVO a créé avec la SCI Beauregard une société dédiée qui intervient sur plusieurs projets :



- Dans le **Parc d'activités des Monts du Val d'Oise** à Groslay L'ensemble de 12 000 m<sup>2</sup> SdP sera totalement achevé à l'été 2021 ;



- Dans le **Parc d'activités du Haut Val d'Oise** à Persan  
Il s'agit d'un programme d'environ 16 000 m<sup>2</sup> SdP dont le premier PC sera déposé en 2021 ;



- Dans le **Parc d'activités des Portes du Vexin** à Ennery Le PC pour un ensemble de 2 000 m<sup>2</sup> sera déposé début 2021.



## A Park :

Le programme immobilier du parc d'activités « A Park » à Le Thillay à Vocation à être réalisé principalement par une société de promotion créée conjointement par SEMAVO, LINKCITY et PORTICA : Une **plateforme** de tri des colis de 15 000 m<sup>2</sup> a été livrée en 2019 ; une première tranche d'un **ensemble de locaux PME/PMI** été livrée en 2019 ; un programme de **locaux d'activités et de production** de 25 000 m<sup>2</sup> SdP est en cours de travaux. Une première tranche sera livrée fin février 2021 ; un **ensemble de locaux de stockage et de production** de 25 000 m<sup>2</sup> SdP fait l'objet d'un PC en cours d'instruction.



## Bâtiment logistique à Persan :

La SEMAVO développe en partenariat avec LINKCITY une plateforme logistique d'environ 45 000 m<sup>2</sup> dont le démarrage des travaux est envisagé vers 2022 ;

## Bâtiment d'activités à Persan :

Il s'agit d'un bâtiment d'environ 25 000 m<sup>2</sup> divisé en grandes cellules destinées à accueillir des entreprises de 30 salariés et plus. La livraison du programme est envisagée vers 2024.