

RAPPORT D'ACTIVITÉ

VIE DE LA SOCIÉTÉ

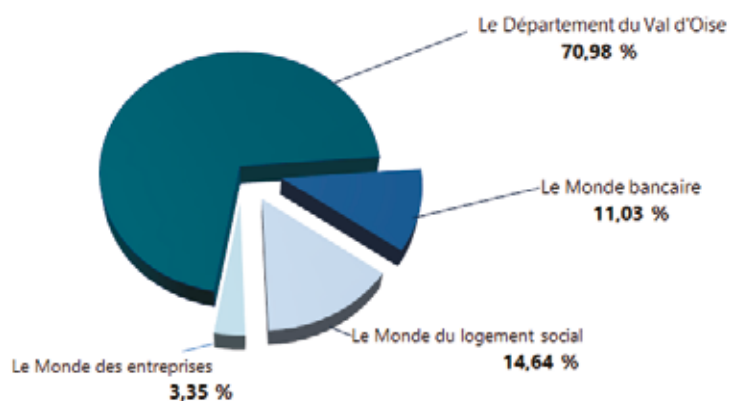
• La gouvernance

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

Les 13 membres du Conseil d'Administration



La répartition du capital entre les 12 Actionnaires (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 2001 et l'a systématiquement renouvelée depuis. Le développement durable constitue une composante essentielle du système. L'architecture de l'organisation est présentée 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

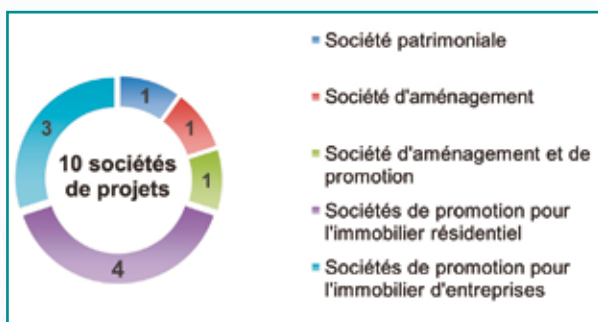
Nos forces :

- La proximité, la réactivité et l'agilité
- Un savoir-faire qui s'appuie sur l'expérience et une organisation exigeante
- La prise en compte du développement durable à chaque étape de nos projets
- La mixité public/privé qui se traduit dans les montages de nos opérations

• Les partenariats opérationnels

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 2022, la SEMAVO était actionnaire de 10 sociétés de projets :

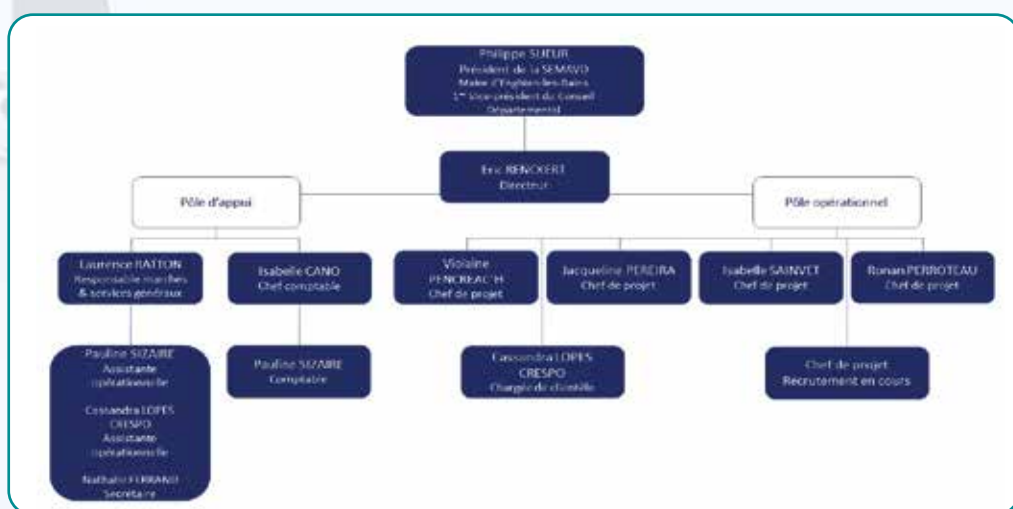


• L'équipe

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

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

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



• Les chiffres de 2022

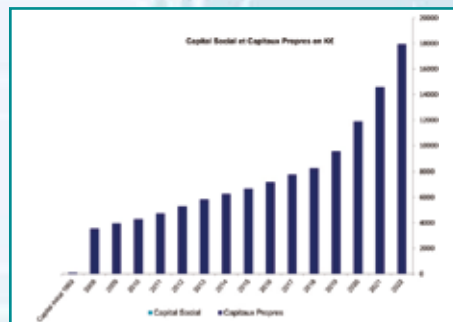
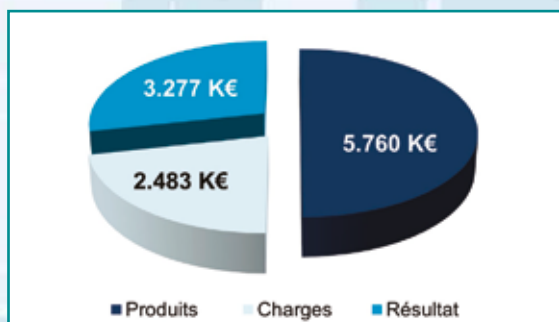
Les flux financiers

Les sociétés de projets dans lesquelles la SEMAVO est partie prenante, ont généré en 2022, 37 M€ de recettes et 42 M€ de dépenses. Les opérations conduites en régie ont, quant à elles, généré 8,3 M€ d'investissements en 2022.

On notera enfin que la SEMAVO a réalisé, en 2022, pour le compte de tiers environ 1,5 M€ d'investissements.

Les résultats

Le **bénéfice net 2022** après impôts se monte à **3 277 K€**, pour un chiffre d'affaires de la structure de **5 760 K€** (hors comptabilité des opérations).



Ces résultats cumulés ont permis à la SEMAVO de consolider ses fonds propres qui s'élèvent à fin 2022 à **17,9 M€**, hors environ 1 M€ d'actifs immobiliers totalement amortis. La SEMAVO dispose donc d'une **forte capacité financière** pour développer de nouvelles opérations.

LES ACTIVITES DE LA SOCIETE

• Opérations d'aménagement



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**. Conduite sous l'égide de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France, elle 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 situé 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, les premiers bâtiments ont été livrés en 2019 et l'achèvement de l'opération est envisagé vers 2024/2025.



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 sont achevées en 2021. Les travaux d'aménagement de la ZAC ont commencé en mars 2020 et les premiers bâtiments sont livrés depuis 2021.



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 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 sachant que les derniers bâtiments devraient être achevés en 2026.



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. Cette opération en cours d'achèvement va être clôturée en 2023.



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. L'achèvement de l'opération est prévu vers 2025/2026.



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**, par la voie d'une concession d'aménagement notifiée 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 développe autour d'une place urbaine et d'un parc public paysagé. Les travaux d'aménagement ont démarré fin 2018 et le chantier de construction à l'été 2019. La **première phase de livraison** a eu lieu début 2022, l'achèvement de la phase 2 étant prévu en 2023.



Parc d'activités du Val d'Ezanville

Il s'agit d'un programme de **reconversion de la friche commerciale** du Val d'Ezanville. Cette opération initiée par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a été confiée à la SEMAVO début 2023. Le parc d'activités mixte se compose autour d'une **place urbaine** qui constitue un véritable lieu de **rencontre** et d'**animation urbaine**. On y trouvera des **villages PME / PMI**, un **pôle tertiaire et de services**, un **pôle de loisirs**, un **pôle de restauration** et un **centre commercial** totalement réhabilité. Cette opération sera **achevée en 2030**.

• Rénovation urbaine

Rénovation urbaine du quartier Dame Blanche Nord à Garges-lès-Gonesse

Ce projet qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porte sur la Construction des différents équipements publics du **quartier de la Dame Blanche Nord** à Garges-lès-Gonesse. La SEMAVO a été mandatée fin 2020 par la Ville pour reconstruire deux groupes scolaires, un centre social et un local jeunesse, ainsi que pour construire un complexe sportif, pour un investissement global de 44 M€ HT.



• Promotion immobilière



Groslay a été livrée à l'été 2021. Un programme de 2 000 m² à **Ennery** a été livré à l'été 2022. Enfin, pour les 16 500 m² de locaux prévus à **Persan**, les travaux de la première tranche ont commencé à l'été 2022.

Acti'parc à Groslay, Persan et Ennery

Il s'agit de développer des **villages** destinés aux **artisans** et aux **PME/PMI** sous forme de cellules de 150 à 600 m² réservées prioritairement aux futurs utilisateurs. La SEMAVO développe ces produits en partenariat avec un promoteur local. La deuxième tranche d'un programme global de 11 500 m² à



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 m² de locaux destinés aux entreprises. Un parc PME/PMI et une messagerie ont été livrés en 2019. La première tranche d'un ensemble de locaux d'activi-

tés de 50 000 m² a été livrée en 2021 et les travaux de la deuxième tranche se sont achevés en 2023. Une demande de permis de construire a été déposée courant 2022 pour une zone de service comprenant un **hôtel** et deux **restaurants**.



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**. Le permis de construire pour un bâtiment de 44 000 m² a été obtenu fin 2019. Les recours contentieux sont aujourd'hui purgés et le démarrage des travaux est prévu vers 2024.

Immobilier d'entreprise à Persan

Il s'agit de développer à **Persan** un programme immobilier d'environ 25 000 m² pour accueillir des **entreprises de 30 salariés et plus** dans des cellules de 3 000 à 5 000 m². Pour développer ce programme, la SEMAVO s'est associée avec JMG Partners. La demande de permis de construire sera déposée vers la fin de l'été 2023 en vue d'un démarrage des travaux en 2024.



Locaux d'entreprises « clés en mains » à Persan

Le projet est programmé sur le site de l'ancienne usine de produits chimiques Great Lakes Chemical qui était implantée en entrée de ville de **Persan**. Le **projet immobilier**, développé en partenariat avec Spirit Immobilier, porte sur une **surface de plancher globale de 22 000 m²** divisible à partir de 1 000 m² et sera commercialisé à destination des utilisateurs. Le **dépôt** de la demande de **permis de construire** est prévu en 2023.



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 2019. La construction des **150 logements** et des **1 700 m² d'activités** de pied d'immeuble est réalisée en deux phases dont la principale a été livrée début 2022. La seconde phase sera livrée en 2023.

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 m², comprenant près de **170 appartements** dont 25% de logements sociaux. L'opération a été livrée au printemps 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 m², un immeuble R+4 comprenant **37 logements en accession** et **23 logements locatifs**. L'opération a été livrée au printemps 2021.

Sannois : Villa Pasteur

Le **programme immobilier résidentiel** d'environ 2 800 m² à **SANNOIS**, boulevard Berteaux, est situé à proximité de la gare. Il comprend **46 logements en accession** et une **crèche** en rez-de-chaussée destinée à accueillir une vingtaine de berceaux. Cette opération est développée en partenariat avec le promoteur PRIMOPROM. La livraison a eu lieu à l'été 2022.



Ermont-Sannois : Parc Avenue

La SEMAVO a développé 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 accueille **141 logements** constitués principalement de petits appartements type T2, la majorité en accession, et 7 logements locatifs. Les travaux ont démarré en 2020 et le programme a été livré à l'été 2022.

• 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 est en cours de clôture.



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 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. Les travaux ont démarré en 2019 et ont été livrés en 2020. Cette opération est en cours de clôture.



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 m².

Il 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. La ville a investi près de 10 M€ HT pour la construction de ce nouvel équipement donnant sur l'esplanade des Frères Lumière. La nouvelle ludo-médiathèque sera mise en service en 2023.

Bâtiment industriel à Jouy-le-Moutier

Il s'agit de construire pour le compte de la SEM Ile de France Investissements et Territoires, un bâtiment industriel de 2 000 m² destiné à accueillir deux entreprises du groupe SYSAX (ARM et CSI). Ce programme sera implanté à Jouy-le-Moutier dans la ZAC de l'Hautiloise aménagée par Cergy-Pontoise Aménagement. Le démarrage des travaux est prévu en 2023.



• Investissement patrimonial

Argenteuil : Immeuble de bureaux Robert Schuman

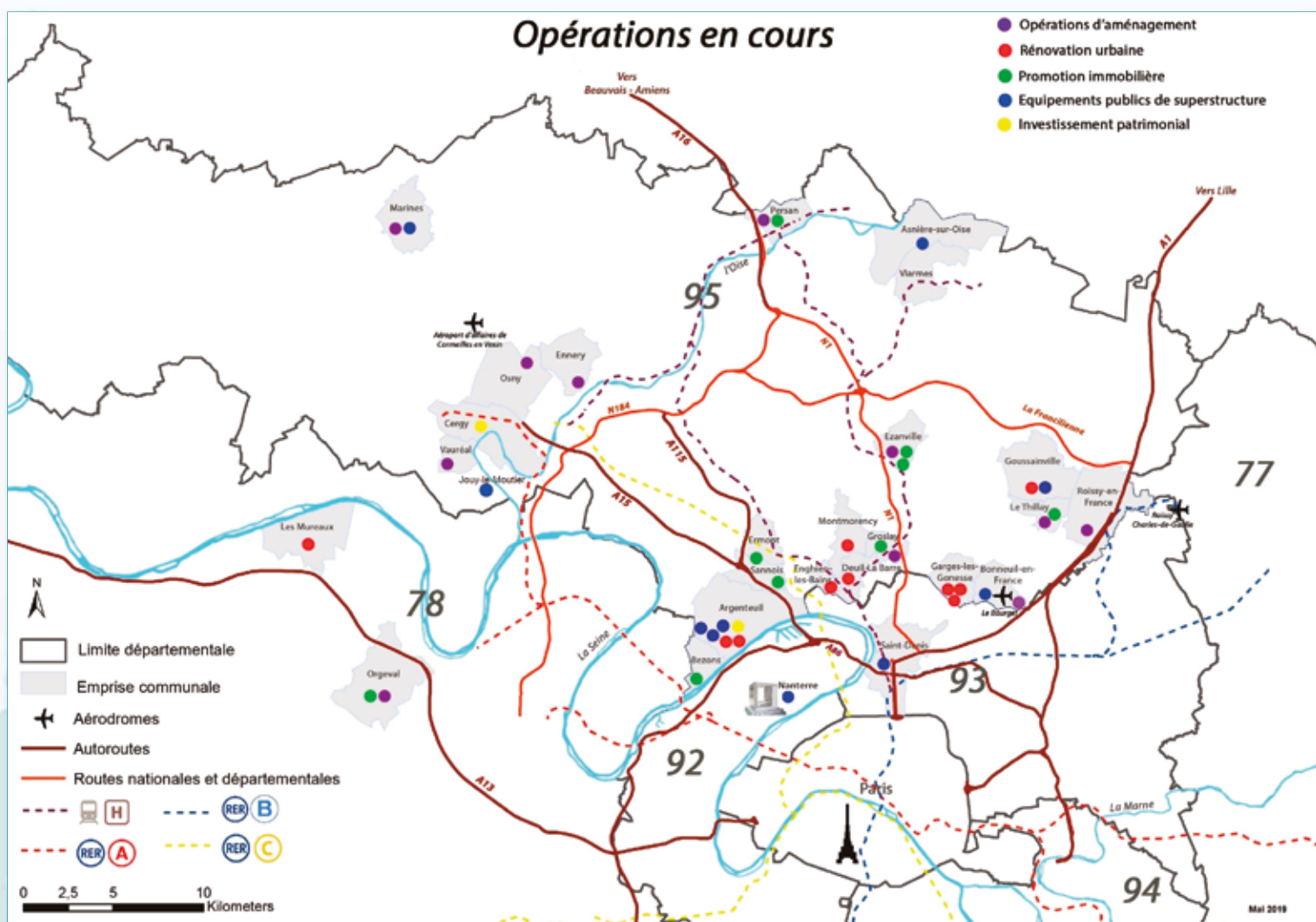
L'immeuble de bureaux Robert Schuman situé dans le quartier du Val d'Argent à ARGENTEUIL a été livré en 2011. Les 3 500 m² sont la propriété de la SCI URBAN PARK dont la SEMAVO est actionnaire.



Cergy : Immeuble SOGE 2000

L'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.

• Carte des opérations



SEMAVO
 Entreprises

SEMAVO
 Aménageur
Agilité et proximité

SEMAVO
 Résidences

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