

RAPPORT D'ACTIVITÉ

VIE DE LA SOCIÉTÉ

• Regards croisés



Philippe SUEUR

Président de la SEMAVO, 1er vice-Président du Conseil Départemental du Val d'Oise.

En 55 ans d'existence, la SEMAVO a largement contribué au développement de nos territoires et s'est adaptée au fil de l'eau à l'évolution de son environnement institutionnel et conjoncturel. Depuis une dizaine d'années, l'entreprise, en plus de son activité d'aménageur, à nouer de nombreux partenariats avec des opérateurs privés pour développer notamment des opérations immobilières. Nous avons décidé avec le conseil d'administration, de lancer dès cette année un **groupe de réflexion stratégique**, pour une nouvelle étape de diversification de nos activités au service des Collectivités.



Eric RENCKERT

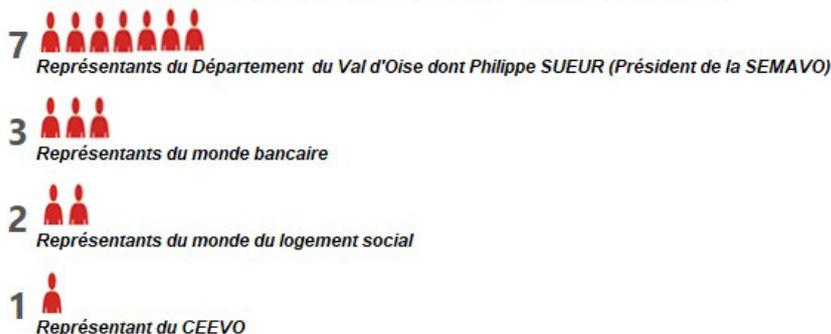
Directeur de la SEMAVO

Après une période difficile fin 1990/début 2000, la SEMAVO affiche depuis 20 ans des résultats financiers positifs ce qui lui permet de disposer à fin 2023, de plus de **20 M€ de fonds propres**, pour un capital social proche de 1 M€. Ce ratio, largement supérieur aux entreprises de la même gamme, nous donne une forte capacité pour développer des opérations nouvelles et nous permet d'envisager des investissements, notamment, dans les domaines de l'immobilier et des énergies renouvelables.

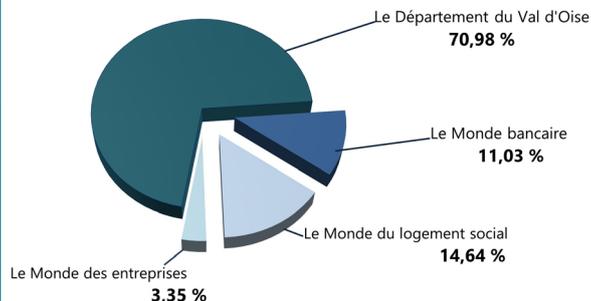
• La gouvernance

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.

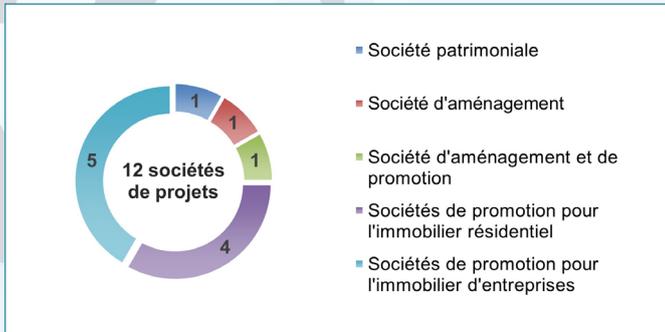
Nos forces :

- 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.

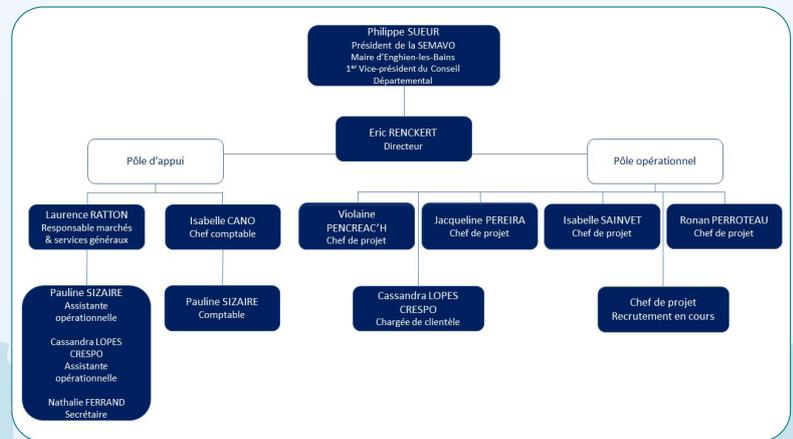
A fin 2023, la SEMAVO était actionnaire de **12 sociétés** de projets :



• 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 à l'ambiance au travail.

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



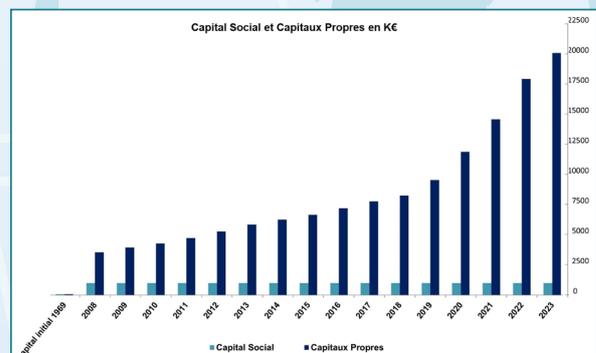
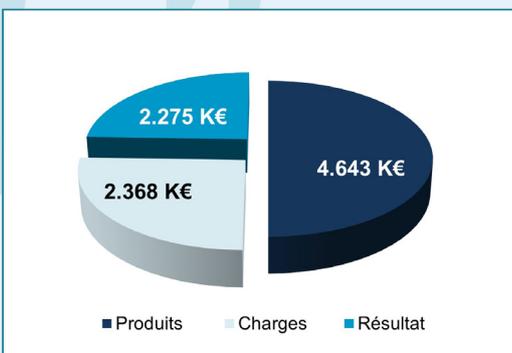
• Les chiffres de 2023

Les flux financiers

Les sociétés de projets dans lesquelles la SEMAVO est partie prenante, ont généré en 2023, 22 M€ de recettes et 28 M€ de dépenses. Les opérations conduites en régie ont, quant à elles, généré 4.9 M€ d'investissements. On notera enfin que la SEMAVO a réalisé, en 2023, pour le compte de tiers, environ 2.9 M€ d'investissements.

Les résultats

Le **bénéfice net 2023** après impôts se monte à **2 275 K€**, pour un chiffre d'affaires de la structure de **4 643 K€** (hors comptabilité des opérations).



Ces résultats cumulés ont permis à la SEMAVO de consolider ses fonds propres qui s'élèvent à fin 2023 à **20.2 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 ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

• 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, 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 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, les premiers bâtiments ont été livrés en 2019 et l'achèvement de l'opération est envisagé vers 2025/2026.



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. A ce jour, plus de 40% de programmes immobiliers ont été livrés ou sont en cours de construction.



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 et les travaux du dernier programme immobilier en façade de la ZAC ont démarré en 2023.



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 a été 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 est en cours.**



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. Les travaux vont démarrer en 2024 en vue d'un **achèvement** de l'opération **vers 2030**.

• Rénovations urbaines

Rénovation urbaine du quartier DBN à Garges-lès-Gonesse

Ce projet qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouveau 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. Le groupe scolaire Victor Hugo est en cours de travaux.



• Promotion immobilière

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. Un programme global de 11 500 m² à **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 livraisons s'échelonnent de 2022 à 2026.





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'activités 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 obtenue en 2023 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 en 2025.



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. Les autorisations ont toutes été obtenues à ce jour, le démarrage des travaux étant envisagé en 2025.

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 **emprise globale de 22 000 m²** divisible à partir de 1 000 m² et sera commercialisé à destination des utilisateurs. La demande de **permis de construire** a été déposée fin mai 2024.



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 est en cours de livraison.

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'agissait 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 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. 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 cet équipement de près de 2 200 m². Il est 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 a été mise en service en 2023.



Jouy-le-Moutier : Bâtiment industriel

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. Les travaux ont démarré en 2024.

Othis : Aire des gens du voyage

Il s'agit de construire, pour le compte de la **Communauté d'agglomération Roissy Pays de France**, une aire d'accueil destinée à recevoir 20 caravanes. Le maître d'œuvre est en cours de désignation.



• 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

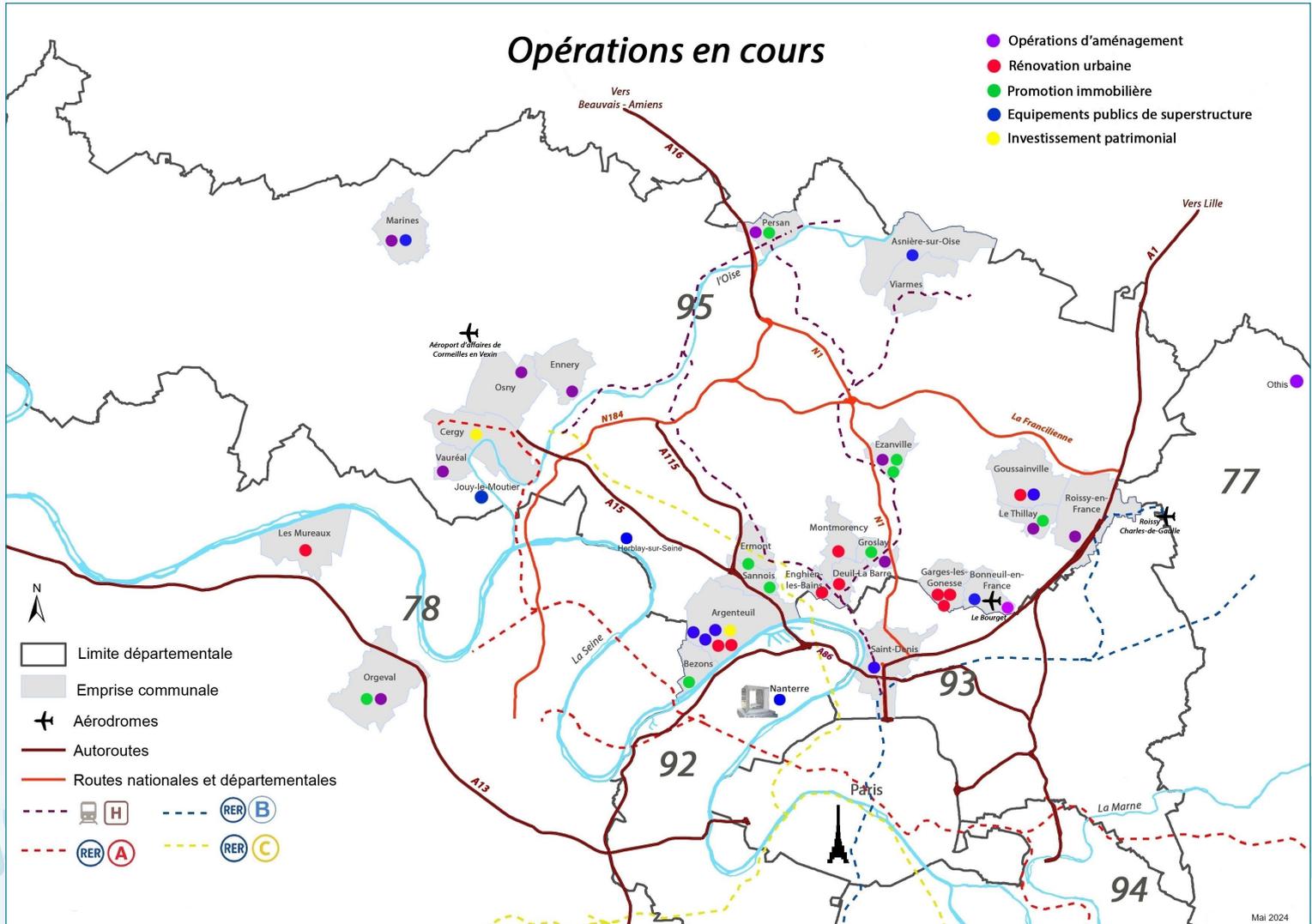
L'immeuble **SOGE 2000** est situé à CERGY dans le quartier de la Préfecture à deux pas du RER A et à proximité de la sortie 9 de l'autoroute A15. La SEMAVO est propriétaire de 4 niveaux d'une surface totale de 1 240 m². Elle occupe pour ses propres besoins un étage, les autres niveaux sont en location.



Jouy-le-Moutier : Bâtiment SYSAX

La SEMAVO a monté un partenariat avec la **SEM Ile-de-France Investissements et Territoires** pour co-investir dans un bâtiment industriel à Jouy-le-Moutier destiné à accueillir, sur 2 000 m², le groupe SYSAX. Le bâtiment est en cours de construction.

Carte des opérations



SEMAVO
Entreprises

SEMAVO
Résidences

SEMAVO
Aménageur
Agilité et proximité