

# RAPPORT ANNUEL 2020



**SEMAPA**



## SOMMAIRE

A - ÉTATS FINANCIERS

B - RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

C - RÉOLUTIONS

D - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

E - RAPPORT SPÉCIAL

F - RAPPORT SUR LE DPEF



## A - ÉTATS FINANCIERS



SOCIÉTÉ D'ÉTUDE,  
DE MATRISE  
D'OUVRAGE ET  
D'AMÉNAGEMENT

69-71 rue du Chevaleret  
75013 Paris  
T. +33 (0)1 44 06 20 00  
F. +33 (0)1 44 06 21 00  
[www.semapa.fr](http://www.semapa.fr)

## **ETATS FINANCIERS**

**Exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020**

(Art L.123-12 du Code de Commerce)

**ACTIF**

	31/12/2020 K EUROS			31/12/2019 K EUROS (1)
	BRUT	AMORT / PROV	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Immobilisations incorporelles	154	153	1	0
Immobilisations corporelles	6 722	2 148	4 574	1 883
Immobilisations financières	578		578	562
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>7 453</b>	<b>2 301</b>	<b>5 152</b>	<b>2 445</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stock sur concession d'aménagement	232 711		232 711	210 782
Fournisseurs, acomptes versés	49 651		49 651	39 475
Créances clients et comptes rattachés	155 416	89	155 327	140 262
Autres créances	13 754		13 754	7 089
Valeurs mobilières de placement et Disponibilités	137 149		137 149	170 035
Charges constatées d'avance	61		61	83
Prime d'émission sur emprunt obligataire	445	178	267	303
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>589 187</b>	<b>267</b>	<b>588 919</b>	<b>568 029</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b><u>596 640</u></b>	<b><u>2 568</u></b>	<b><u>594 071</u></b>	<b><u>570 474</u></b>

(1) Approuvé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 8 juillet 2020

**PASSIF**

	31/12/2020	31/12/2019
	K EUROS	K EUROS (2)
	NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	472	472
Réserve légale	47	47
Report à nouveau	9 322	7 920
Résultat	-1 166	1 402
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8 676</b>	<b>9 842</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>9 902</b>	<b>1 486</b>
<b>DETTES</b>		
Emission de titres de créances négociables	291 647	276 542
Autres emprunts et dettes assimilées	125 138	115 134
Clients sous promesses,acomptes perçus	25 408	36 996
Dettes fournisseurs et cptes rattachés	66 424	57 782
Dettes fiscales et sociales	11 693	9 022
Autres dettes	31 986	31 803
Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	22 971	31 631
Produits constatés d'avance	226	236
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>575 493</b>	<b>559 147</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>594 071</b>	<b>570 474</b>

(2) Approuvé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 8 juillet 2020.

**COMPTE DE RESULTAT**  
du 1er janvier au 31 décembre 2020

	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2019 (3)
	K EUROS	K EUROS
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Production vendue (biens) : Produits sur opération d'aménagement	89 553	139 920
Production vendue (services) : Rémunération de l'aménageur mandataire	1	0
<b>S/T : Chiffre d'affaires</b>	<b>89 554</b>	<b>139 920</b>
Reprise aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	8 659	<b>0</b>
Variation des charges sur concession d'aménagement	122 016	127 328
Cout de revient des éléments cédés	-98 622	-134 060
<b>S/T : Production stockée</b>	<b>23 394</b>	<b>-6 731</b>
Transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur	9 402	9 392
Transfert de charges - impot sur bénéfice aux opérations	30	0
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	1 265	0
Transfert de charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	8 431	1 265
Reprise de provisions, transfert de charges d'exploitation et produits divers	36	864
<b>S/T : Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	<b>19 163</b>	<b>11 520</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>140 770</b>	<b>144 709</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Charges sur concession d'aménagement	121 707	126 784
Dotations aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	0	5 860
Autres charges et charges externes	1 990	2 854
Impôts, taxes et versements assimilés	132	132
Salaires et traitements	4 501	4 478
Charges sociales	2 536	2 496
Dotations aux amortissements	194	177
Dotations aux provisions dépréciation de créances	89	0
Transfert de produits sur reprise de provision pour charges	1 265	0
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	8 431	1 265
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>140 845</b>	<b>144 046</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (4)</b>	<b>-75</b>	<b>663</b>
Produits financiers	21	82
Charges financières	0	0
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>21</b>	<b>82</b>
<b>RESULTAT COURANT Avant impôt</b>	<b>-55</b>	<b>745</b>
Produits exceptionnels	410	1 250
Charges exceptionnelles	1 374	485
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (4)</b>	<b>-964</b>	<b>765</b>
Participation des salariés aux résultats et intéressement	84	96
Impôt sur les bénéfices	63	12
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>141 200</b>	<b>146 041</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>142 366</b>	<b>144 640</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-1 166</b>	<b>1 402</b>

(3) Approuvé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 8 juillet 2020.

(4) Le résultat d'exploitation ne traduit pas un déficit car le résultat positif sur les cessions d'immobilisation qui se trouve en résultat exceptionnel à hauteur de 286 K€ se rapporte bien aux opérations et trouve sa contrepartie avec la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire.

## ANNEXE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2020 dont le total est de 594 071 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant une perte de 1.166 K€.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020.

Les notes n° 1 à 19 ci-après font partie intégrante des comptes annuels.



**ANNEXE POUR L'EXERCICE CLOS**  
**LE 31 DECEMBRE 2020**

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie des comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2020.

Ils sont organisés comme suit :

<b>Sommaire</b>	<b>Notes n°</b>
<b>FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE</b>	<b>1</b>
<b>PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>2</b>
<b>DETERMINATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE PROVISoire</b>	<b>3</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE ET AMORTISSEMENTS</b>	
<i>Actif immobilisé - Valeurs brutes et Amortissements</i>	4
<b>ACTIF CIRCULANT ET DETTES</b>	
<i>Etat des échéances des actifs</i>	5
<i>Etat des échéances des passifs</i>	6
<i>Etat du placement foncier</i>	7
<b>REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES</b>	8
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	9
<b>CAPITAL ET RESERVES</b>	
<i>Capital social</i>	10
<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS</b>	11
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	12
<b>ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>	
<i>Informations relatives au personnel</i>	13
<i>Informations relatives aux honoraires du commissaire aux comptes</i>	14
<i>Rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction</i>	15
<i>Etat des promesses</i>	16
<i>Autres engagements hors bilan</i>	17
<b>EVENEMENTS POST-CLOTURE</b>	<b>18</b>
<b>ETATS PREVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>19</b>

## 1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE COMPTABLE

- 1- La SEMAPA a signé une concession d'aménagement avec la Ville de Paris le 20 février 2020 concernant l'opération Porte de Montreuil. Cette opération, d'un périmètre de 10 hectares, est située sur la ceinture parisienne en limite de Montreuil et de Bagnolet. Elle doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions d'environ 58.000m<sup>2</sup> comprenant principalement des bureaux, des activités, des commerces et la reconstitution du marché aux puces. Elle permettra également de transformer le rond-point de la Porte, entièrement dédié à l'automobile, en place apaisée et végétalisée, donnant la priorité aux piétons et mobilités douces.
- 2- L'avenant 4 à l'opération Bédier-Porte d'Ivry signé le 20 février 2020 a acté la modification de l'opération, désormais dénommée Bédier-Oudiné, étendant son périmètre au secteur Chevaleret-Oudiné et prévoyant une intervention plus importante sur le secteur Bédier. Un programme complémentaire de 55.600m<sup>2</sup>, comprenant notamment des logements, des activités économiques, des commerces et la reconstruction d'équipements publics est ainsi prévu. La date de validité de la convention a été repoussée par conséquent au 31 décembre 2030.
- 3- Le traité de concession par anticipation de l'opération Python-Duvernois a été avenanté le 20 février 2020 pour devenir un traité de concession. A cette occasion, une modification de la programmation des logements est notamment intervenue, les logements privés devenant des logements OFS.
- 4- Malgré la pandémie de Covid 19, la SEMAPA a pu poursuivre ses activités. Certains projets sont décalés mais aucun n'a été remis en cause. La SEMAPA a toutefois été amenée à consentir des franchises de loyers sur son activité de gestion locative de commerces dans Paris Rive-Gauche, en adéquation avec les décisions de la Ville de Paris (franchises de 736 k€ au total pour 2020).
- 5- Une provision à hauteur de 1.25 M€ a été constituée en 2020 afin de tenir compte des aléas fiscaux sur les contentieux devant la Cour Administrative d'Appel et le Conseil d'Etat, concernant dans les deux cas les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008. Le litige porte sur l'application de l'exonération de la rémunération de la SEM d'aménagement (statut de la SEMAPA jusqu'au 1er avril 2012) prévue par le Code Général des Impôts. Précisons que la CAA a rejeté la demande pour la période 2006-2008, alors que cette même juridiction a reconnu l'exonération pour les années 2009 à 2011. En 2021, la SEMAPA poursuivra le contentieux devant le Conseil d'Etat.

## 2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

- a) Les comptes au 31 décembre 2020 sont établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (article L123-12 à L123-28), des règlements ANC N°2014-03 du 05/06/2014 et suivants, et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les états financiers de l'exercice sont établis, conformément aux méthodes de comptabilisation des opérations d'aménagement prévues par l'avis n°99.05 du 18 mars 1999 émis par le Conseil National de la Comptabilité, homologué par arrêté interministériel du 14/12/1999 (JORF n°302 du 30/12/1999, page 19805).

Cet avis prescrit qu'un résultat intermédiaire provisoire doit être calculé, à la clôture de l'exercice, pour chaque opération d'aménagement en fonction de son niveau d'avancement. Ce résultat est déterminé par différence entre les produits sur concession constatés depuis l'origine de l'opération et le coût de revient des éléments cédés.

Le coût de revient fait référence aux produits inscrits dans le budget prévisionnel de la concession, qu'ils soient réalisés ou à réaliser. Il est calculé de manière globale, par application au coût de revient total prévisionnel de la fraction établie comme suit :

- au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération (hors participations d'équilibre reçues ou à recevoir de la collectivité concédante).
- au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier (hors participations d'équilibre reçues ou à recevoir de la collectivité concédante).

*Nota Bene :*

*Pour les opérations d'aménagement convenues aux risques et profits de la collectivité concédante, le résultat intermédiaire provisoire ainsi déterminé correspond à un produit à recevoir de la collectivité inscrit à l'actif du bilan, si les coûts sont supérieurs aux produits, ou dans le cas contraire, à un produit constaté d'avance, inscrit au passif du bilan, sous la rubrique « Neutralisation du résultat aux risques et profits du concédant ».*

b) Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Régularité, sincérité et fidélité du patrimoine, de la situation financière et du résultat ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

c) Principes comptables appliqués aux immobilisations

- Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en note 4, sont inscrites à l'actif à leur coût d'acquisition :

Les amortissements des immobilisations incorporelles sont calculés selon la méthode linéaire, sur des périodes de 12 mois à 4 ans.

- Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent à leur coût d'acquisition.

Les frais d'entretien et de réparation sont constatés en charges de l'exercice, sauf ceux exposés pour une augmentation de productivité ou la prolongation de la durée d'utilisation du bien.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations, et en accord avec la législation fiscale en vigueur. Ces durées sont principalement les suivantes :

	Durée d'utilisation (en années)
Installations, agencements des constructions	3 à 10 ans
Installations générales, agencements	5 à 8 ans
Bâtiments acquis sous concession (1)	30 ans
Autres immobilisations	2 à 10 ans

(1) : à l'exception des immobilisations construites sur sol d'autrui, remises en fin de convention au propriétaire des terrains et amorties jusqu'à l'expiration du traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche.

- Immobilisations financières

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisés sont évalués à leur valeur nominale.

d) Principes comptables appliqués aux transactions financières réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement concédées

- Les sommes perçues ou versées, représentatives d'acomptes à valoir sur le prix d'acquisition ou de cession des terrains ne sont enregistrées dans les comptes d'opérations d'aménagement qu'à la signature des actes authentiques d'achats ou de ventes, générant les transferts de propriété.  
Jusque-là, elles sont comptabilisées aux postes d'actifs "autres créances" et passif "autres dettes", respectivement, sous les rubriques "fournisseurs, acomptes versés" et "clients sous promesses, acomptes perçus".
- Les sommes perçues dans le cadre de la signature de baux à construction correspondent à un transfert de jouissance des terrains. Elles sont enregistrées dans les comptes d'opération d'aménagement, dès lors que les conditions suspensives inscrites dans les protocoles d'accord sont présumées levées à la clôture des comptes.

e) Créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

f) Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un évènement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers susceptible d'être estimé avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation à titre de provision.

g) Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts comptabilisés en « prime d'émission sur emprunt obligataire » à l'actif du bilan sont amortis sur la durée de l'emprunt.

### 3 DETERMINATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE PROVISOIRE

Le tableau suivant résume les modalités de calcul du résultat intermédiaire provisoire :

2020		ZAC PRG	PAUL BOURGET	PTE VINCENNES	BERCY CHARENTON	PYTHON DUVERNOIS	PORTE DE MONTREUIL	BEDIER OUDINE	B.Vincent AURIOL (2)	TOTAL 2020	TOTAL 2019	VARIATION	Dont activité immobilière sur commerces
		K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
Produits réalisés depuis le début de la concession hors participation collectivité	A	3 211 639	39 315	6 720	0	0	0	61 400	26 033	3 345 107	3 255 144	89 963	
Produits prévisionnels de la concession hors participation collectivité	B	4 399 604	96 530	95 378	964 821	136 404	135 357	172 275	26 902	6 027 271	5 816 355	210 917	
<b>%avancement de l'opération</b>	<b>C = A / B</b>	<b>73,00%</b>	<b>40,73%</b>	<b>7,05%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>35,64%</b>	<b>96,77%</b>				
Produits réalisés depuis le début de la concession participation collectivité incluse	D	3 211 639	39 315	6 720	0	0	0	64 536	26 033	3 348 243	3 258 280	89 963	410
Coûts de revient total prévisionnel de la concession	E	4 399 604	61 015	94 947	964 764	136 234	135 357	175 239	20 291	5 987 452	5 763 103	224 349	
Coût de revient des éléments cédés	F = E * C	3 211 639	24 850	6 690	0	0	0	62 457	19 636	3 325 271	3 226 649	98 622	
Résultats intermédiaires provisoires (1)	G = D - F	0	14 465	30	0	0	0	2 080	6 397	22 971	31 631	-8 659	
Coûts engagés depuis le début de la concession	H	3 392 857	35 293	16 106	6 466	1 089	28 283	62 457	19 786	3 562 337	3 440 322	122 016	89
Immobilisations acquises sous concession (commerces)	I	11 998	0	0	0	0	0	0	0	11 998	10 295	1 703	
Immobilisations vendues sous concession (commerces)	J	-7 642	0	0	0	0	0	0	0	-7 642	-7 405	-237	-124
<b>Stock</b>	<b>K = H - (I + J) - F</b>	<b>176 862</b>	<b>10 444</b>	<b>9 417</b>	<b>6 466</b>	<b>1 089</b>	<b>28 283</b>	<b>0</b>	<b>150</b>	<b>232 711</b>	<b>210 782</b>	<b>21 928</b>	
Production stockée	L = I + J + K												23 394

(1) : Le résultat intermédiaire provisoire intègre tous les produits, y compris les subventions de la collectivité concédante qui s'élèvent à 3 136 K EUROS sur l'opération Bédier Oudiné.

2) : La convention précise pour B.Vincent Auriol que le concessionnaire supporte un risque sur la concession

#### 4 ACTIF IMMOBILISE - VALEURS BRUTES ET AMORTISSEMENTS

Les variations des immobilisations brutes et leurs amortissements se présentent comme suit :

	Valeurs brutes au 1er janvier 2020	Acquisitions	Transfert poste à poste	Cessions ou mises hors service	Valeurs brutes au 31 décembre 2020
	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
<b>Immobilisations incorporelles structure</b>	<b>146</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154</b>
<b>Immobilisations corporelles structure</b>	<b>1 102</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 195</b>
-Agencements, aménagements Chevaleret	469	57	0	0	526
-Matériel de bureau	17	0	0	0	17
-Matériel informatique	341	29	0	0	370
-Matériel poste et télécom	31	0	0	0	31
-Installations informatiques	43	0	0	0	43
-Mobilier de bureau	191	7	0	0	198
-Mobilier décoration	10	0	0	0	10
-Matériel de transport	1	0	0	0	1
<b>Sous- total immobilisations structure</b>	<b>1 248</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 348</b>
<b>Immobilisations corporelles sous concession</b>	<b>2 890</b>	<b>2 874</b>	<b>0</b>	<b>-237</b>	<b>5 527</b>
-Commerces	2 579	1 703	0	-237	4 044
-Commerces sur sol d'autrui (bâtiments universitaires)	311	0	0	0	311
-Commerces en cours	0	1 172	0	0	1 172
<b>Sous- total immobilisations corporelles sous concession</b>	<b>2 890</b>	<b>2 874</b>	<b>0</b>	<b>-237</b>	<b>5 527</b>
	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>3 992</b>	<b>2 967</b>	<b>0</b>	<b>-237</b>	<b>6 722</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-Prets/effort construction et personnel	309	19	0	-10	318
-Dépôts de garantie	253	8	0	-1	260
	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>562</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>	<b>578</b>
	0	0	0	0	0
<b>TOTAUX</b>	<b>4 700</b>	<b>3 002</b>	<b>0</b>	<b>-249</b>	<b>7 453</b>
	0	0	0	0	0

	Amortissements au 1er janvier 2020	Dotations aux amortissements	Reprises	Cessions ou mises hors service	Amortissements au 31 décembre 2020
	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
<b>Immobilisations incorporelles structure</b>	<b>146</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153</b>
<b>Immobilisations corporelles structure</b>	<b>940</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>997</b>
-Agencements, aménagements Chevaleret	362	31	0	0	392
-Matériel de bureau	16	1	0	0	16
-Matériel informatique	302	20	0	0	322
-Matériel poste et télécom	30	0	0	0	31
-Installations informatiques	43	0	0	0	43
-Mobilier de bureau	178	5	0	0	183
-Mobilier décoration	8	0	0	0	9
-Matériel de transport	1	0	0	0	1
<b>Sous- total immobilisations structure</b>	<b>1 086</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 150</b>
<b>Immobilisations corporelles sous concession</b>	<b>1 169</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>-113</b>	<b>1 151</b>
-Commerces	1 169	95	0	-113	1 151
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>2 109</b>	<b>152</b>	<b>0</b>	<b>-113</b>	<b>2 148</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>2 255</b>	<b>159</b>	<b>0</b>	<b>-113</b>	<b>2 301</b>

Par ailleurs, il n'existe aucun contrat de crédit-bail significatif au 31 décembre 2020.

## 5 ETAT DES ECHEANCES DES ACTIFS

Au 31 décembre 2020, cet état se présente de la manière suivante :

	Montant au 31 décembre 2020	Echéances à un an	Echéances à plus d'un an
	K EUROS	K EUROS	K EUROS
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
-Immobilisations financières	578	11	566
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>578</b>	<b>11</b>	<b>566</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
-Stock sur concession d'aménagement	232 711	150	232 560
<b>Sous-total stock</b>	<b>232 711</b>	<b>150</b>	<b>232 560</b>
-Fournisseurs acomptes versés sur acquisition de terrains	49 651		49 651
-Créances clients	155 416	83 132	72 284
-Autres créances d'exploitation	13 754	13 631	123
-Charges constatées d'avance	61	61	0
-Prime d'émission sur emprunt obligataire	267	36	231
<b>Sous-total créances</b>	<b>219 149</b>	<b>96 859</b>	<b>122 290</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>451 860</b>	<b>97 010</b>	<b>354 850</b>

PRODUITS A RECEVOIR	Montant au 31 décembre 2020
	K EUROS
-Créances client	0
-Autres créances d'exploitation	382
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>382</b>

## 6 ETAT DES ECHEANCES DES PASSIFS

Au 31 décembre 2020, l'échéancier des passifs se présente ainsi :

	Montant au 31 décembre 2020	Echéances à un an	Echéances de 1 à 5 ans	Echéances à plus de 5 ans
	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
-Emission de titres de créances négociables	291 647	61 647	100 000	130 000
-Autres emprunts et dettes assimilées	125 138	7 919	62 219	55 000
-Clients sous promesse,acomptes perçus	25 408	15 894	9 515	0
-Dettes fournisseurs et comptes rattachés	66 424	58 846	7 578	0
-Dettes fiscales et sociales	11 693	11 693	0	0
-Autres dettes:				
.Dette ville sur opération gare de Rungis clôturée	130	130	0	0
.Avance Ville de Paris / Paris Rive Gauche	30 490	0	0	30 490
.Compte du mandant / Ville	0	0	0	0
.Compte du mandant / Conseil régional Ile de France	16	16	0	0
.Autres dettes	1 350	880	469	0
-Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	22 971	6 397	16 575	0
-Produits constatés d'avance	226	10	41	174
<b>TOTAL</b>	<b>575 493</b>	<b>163 432</b>	<b>196 397</b>	<b>215 664</b>

CHARGES A PAYER	Montant au 31 décembre 2020
	K EUROS
-Emission de titres de créances négociables	1 647
-Autres emprunts et dettes assimilées	138
-Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 367
-Dettes fiscales et sociales	1 531
-Autres dettes	586
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>	<b>36 270</b>



## 7 ETAT DU PLACEMENT FONCIER / EMPRISES PRIVEES ET PUBLIQUES

Les cessions de charges foncières et emprises intervenues au cours de l'exercice 2020 représentent 81.6 M€ essentiellement au titre de l'opération Paris Rive Gauche.

Le chiffre d'affaires 2020 (89.6 M€) comporte par ailleurs des participations (5.9 M€) et des loyers ou autres produits (2.1 M€).

## 8 REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Le poste « transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur » enregistre les « rémunérations » de la SEMAPA prélevés sur les opérations (9 401 K€). Elles sont calculées en fonction des modalités conventionnelles figurant dans les conventions d'aménagement.

## 9 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ce poste enregistre des produits perçus d'avance au titre d'une cession de droit au bail emphytéotique de locaux commerciaux pour 226 K€.

## 10 CAPITAL SOCIAL

Le capital social est composé de 30.980 actions. Les capitaux propres varient de la manière suivante :

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES			
	Montant au 31 décembre 2019 K Euros	Affectation résultat exercice 2019 K Euros	Montant au 31 décembre 2020 K Euros
Capital social	472		472
Réserve légale	47		47
Report à nouveau	7 920	1 402	9 322
Résultat	1 402	-1 402	-1 166
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 842</b>	<b>0</b>	<b>8 676</b>

## 11 INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS

Ce poste correspond aux disponibilités détenues au 31 décembre 2020 composé de comptes bancaires (107 M€) et de comptes à terme (30 M€).

Le tableau suivant distingue l'origine de la trésorerie, en provenance des activités sous concession, des mandats et de la structure.

En M€HT	Activités en concessions									Total opérations	Mandats	Structure	Total 2020	Total 2019	Variation 2020-2019
	PRG	Rungis *	Bédier	BVA	P.Bourget	Pte.Vince mnes	B. Charenton	P.Duvernois	Pte de Montreuil						
a/ Trésorerie (+) ou (-) avant emprunts	- 319,3	0,3	10,5	6,8	29,9	- 8,1	- 6,4	- 1,0	- 33,8	- 321,1	0,0	11,2	- 309,9	- 251,9	- 58,0
b/ Avance Ville de Paris	30,5									30,5			30,5	30,5	- 0,0
c/ Trésorerie issue des emprunts	367,4	-	-	-	-	8,1	6,4	1,0	33,8	416,8			416,8	391,7	25,1
d/ placements / trésorerie après emprunts (d=a+b+c)	78,6	0,3	10,5	6,8	29,9	-	-	-	-	126,2	0,0	11,2	137,4	170,3	- 32,9

Les produits financiers enregistrent les produits issus de la trésorerie positive de la structure « aménageur » (21 K€).

## 12 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 DECEMBRE 2020

La variation des provisions inscrites au passif se présente comme suit :

	Provisions au 31 décembre 2019	Dotations aux provisions et charges structure	Reprises sur provisions devenues sans objet / structure	Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur concessions	Provisions au 31 décembre 2020
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - 90 bd Vincent Auriol (1)	1 265				1 265	0
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Bédier Oudiné (2)				8 431		8 431
Provisions pour contentieux fiscal * Structure (3)	221	1 250				1 471
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 486</b>	<b>1 250</b>	<b>0</b>	<b>8 431</b>	<b>1 265</b>	<b>9 902</b>

- (1) La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au 31 décembre 2019 au titre de l'opération 90 Boulevard Vincent auriol pour 1 265 K€ a été reprise en totalité en 2020.
- (2) Une nouvelle provision pour charges prévisionnelles a été comptabilisée au titre de l'opération Bédier Oudiné pour 8 431 K€. Son calcul résulte de l'application de l'avis du CNC n°99.05 du 18 mars 1999 (Cf note n° 2), le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2020.
- (3) Les provisions maintenues sous ce poste portent sur une proposition de redressement de la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (C.V.A.E.). La position retenue par l'Administration fiscale consiste à inclure dans la base taxable l'intégralité des rémunérations d'aménageur présentées dans le compte de résultat sous la rubrique « transfert des charges de fonctionnement ». Elle est contestée et fait l'objet de provision (221 K€) et d'une inscription du privilège du Trésor.

Pour 2020, une provision supplémentaire de 1,25 M€ est constituée afin de tenir compte des aléas fiscaux sur les contentieux devant la Cour Administrative d'Appel et le Conseil d'Etat concernant les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008. (Voir les précisions ci-dessus note 1 « faits significatifs »).

### 13 INFORMATIONS RELATIVES AU PERSONNEL

La SEMAPA ayant externalisé la gestion de ses indemnités de fin de carrière en 2019, une prise en charge est effectuée auprès de l'assureur à chaque fin d'année afin de couvrir entièrement l'engagement s'élevant au 31 décembre 2020 à 1.050 K€.

La méthode utilisée pour déterminer le calcul, conforme à la norme IAS 19, reprend notamment les hypothèses suivantes au 31 décembre 2020 :

- âge de départ à la retraite : 65 ans
- taux d'augmentation des salaires : 0,00%
- taux d'actualisation : 0,50%
- taux de charges sociales : 50%
- table de mortalité : 00-02 hommes/femmes

L'effectif moyen ETP (équivalent temps plein) payé, hors mandataires sociaux, au cours de l'année 2020 s'établit à 72,6 contre 73,2 en 2019.

Au 31 décembre 2020, le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE), correspondant aux exercices 2017 à 2018 s'élève à 123 K€. Le CICE se rapportant à l'exercice 2016 a été perçu et imputé sur l'IS dû au titre de l'exercice 2019. Le solde fera l'objet d'une imputation sur l'impôt sur les sociétés à payer et d'un remboursement le cas échéant.

### 14 REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Le total brut des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction s'est élevé à 163 330 € pour 2020.

### 15 INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2020	Honoraires du commissaire aux comptes
Commissariat aux comptes, certification des comptes	47 K€
Services autres que la certification des comptes (SACC) (1)	9 K€
Total AUDIT	56 K€

(1) Audit de notre DPEF (Déclaration de Performance extra financière)

### 16 ETAT DES PROMESSES DE VENTES ET D'ACHATS FONCIERS

Les promesses, protocoles de ventes de charges foncières reçus ou les négociations menées s'élèvent à la date d'arrêté des comptes à 438 millions d'euros au titre de Paris Rive Gauche (chiffre duquel doit être déduit 52,5 M€ de reversement à la SNCF en application du protocole 3 bis) et 43 millions d'euros au titre de Paul Bourget. Ces avant-contrats donnent lieu au versement d'indemnités d'immobilisation ou à la remise de garanties financières.

Au 31 décembre 2020, seule une promesse d'acquisition concernant Paris Rive Gauche existe pour 2 M€ (local associatif A7/A8).

## 17 AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Autres engagements reçus :

Les financements de la SEMAPA ont bénéficié, au 31 décembre 2020, de la garantie de la Ville de Paris, dans le cadre de conventions spécifiques Ville-SEMAPA :

- auprès des organismes bancaires pour 80% d'un total de 125 millions d'euros, (soit 100 millions d'euros).
- au titre des émissions de créances (EMTN) pour un total de 152 millions d'euros, correspondant à 80 % du montant émis avec garantie. Par ailleurs, 40 millions d'euros ont été émis sans garantie.

Au 31 décembre 2020, deux crédits bancaires à hauteur de 60 millions d'euros ne sont pas mobilisés.

Ces crédits ont servi de garantie (back-up) pour l'émission de NEUCP (ex-billets de trésorerie), dont le montant s'élevait à 60 millions au 31 décembre 2020.

Par ailleurs, les créances issues des ventes de charges foncières signées avec les promoteurs immobiliers, représentant 152 M€, sont assorties de garanties financières (garanties de paiement à première demande) pour un montant de 116 M€ (B3A et T6B) et par exception, à hauteur de 36 M€, de sûretés réelles (lot T5B).

### Autres engagements donnés :

Néant.

## 18 EVENEMENTS POST- CLOTURE

La pandémie de Covid 19, qui perdure en 2021, n'a pas d'impact significatif sur l'activité de la SEMAPA dans la mesure où l'activité liée à l'aménagement se poursuit et que la société est organisée pour fonctionner en télétravail. Cependant, certains projets ont été ralentis ou décalés.

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation.

## 19 ETATS PREVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES "E.P.P.C."

### **Note 19 – A**

Les états prévisionnels annexés à la présente note sont actualisés pour l'élaboration des états financiers. Ils font partie de l'arrêté des comptes soumis au Conseil d'Administration dans le cadre des comptes sociaux. Ils sont également inclus dans les comptes rendus financiers annuels à la collectivité locale transmis pour délibération du Conseil Municipal.

#### ZAC Paris Rive Gauche

L'actualisation des produits et des charges prévisionnels prévoit un résultat final équilibré.

#### ZAC Bédier- Oudiné

L'EPPC tient compte des dispositions inscrites dans l'avenant n°4 signé le 20 février 2020 qui a ajouté un programme supplémentaire de 55.600m<sup>2</sup>, en étendant le périmètre de l'opération au secteur Chevaleret-Oudiné, et qui proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre

2030. Le résultat global futur se situe à 0,2 M€, contre un excédent de 15,3 M€ à fin 2019, après subvention de la Ville.

#### Opération Boulevard Vincent Auriol

Le résultat prévisionnel global, en amélioration par rapport à 2019, est excédentaire de 6,6 M€. Cette opération étant en voie d'achèvement, la reddition des comptes va pouvoir s'engager.

#### ZAC Paul Bourget

L'EPPC actualisé prévoit un résultat global futur excédentaire de 35,5 M€, quasi inchangé par rapport à 2019.

#### ZAC Porte de Vincennes

L'EPPC actualisé est conforme au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 16 Décembre 2015. Le résultat global futur, inchangé par rapport à 2019, est excédentaire de 0,4 M€.

#### ZAC Bercy-Charenton

L'EPPC actualisé est conforme au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 25 Octobre 2018, le résultat global futur restant équilibré. Le protocole foncier Ville de Paris / SEMAPA / SNCF est devenu caduc au 31 décembre 2020. Les discussions se poursuivront entre les partenaires en 2021 pour mettre au point un nouveau protocole foncier. Parallèlement, l'opération est réinterrogée et va faire l'objet d'une nouvelle concertation.

#### ZAC Python Duvernois

L'EPPC actualisé prend en compte les dispositions inscrites à l'avenant n°1 au traité de concession signé le 20 février 2020, le résultat global futur étant équilibré.

#### Opération Porte de Montreuil

L'EPPC actualisé est conforme au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 20 février 2020, le résultat global futur étant équilibré.

## Note 19 – B

**ZAC PARIS RIVE GAUCHE**  
**ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES (en Millions d'Euros HT)**  
**ACTUALISE AU 31/12/2020**

	EPPC	Comptabilisé	A réaliser
<b>CESSIONS DE CHARGES FONCIÈRES</b>	<b>3 399,3</b>	<b>2 582,9</b>	<b>816,4</b>
Bureaux	1 898,2	1 655,2	243,0
Logements sociaux	157,0	78,2	78,8
Logements autres	677,1	328,4	348,7
Activités et commerces	363,2	234,8	128,4
Programmes Universitaires	303,8	286,4	17,4
<b>AUTRES CESSIONS</b>	<b>600,7</b>	<b>313,9</b>	<b>286,8</b>
AUTRES CESSIONS (Tiers)	56,5	19,4	37,1
Locaux commerciaux	44,4	15,2	29,2
Parcs de stationnements privés	8,0	0,0	8,0
Autres cessions	4,2	4,2	0,0
AUTRES CESSIONS (Ville)	544,2	294,5	249,7
Rétrocessions d'emprises publiques à la Ville	513,5	266,9	246,6
Alvéoles rue Watt	,7	,7	0,0
Pavillon T04	3,1	,0	3,1
Autres cessions foncières à la Ville	11,6	11,6	0,0
Atelier M1D	9,6	9,6	0,0
Théâtre M9 et ascenseur	5,7	5,7	0,0
<b>PARTICIPATIONS ET REMBOURSEMENT DE LA VILLE</b>	<b>301,2</b>	<b>230,0</b>	<b>71,2</b>
Fonds de concours Avenue de France	51,8	46,6	5,3
Fonds de concours ponts Vincent Auriol	1,6	1,6	0,0
Reconstruction pont Masséna	46,5	46,5	,0
Parcs stationnement public	80,3	80,3	0,0
Litiges galerie technique (Quote-part Ville de Paris)	7,8	7,8	,0
Bretelles périphériques	48,6	23,7	24,9
Voie de liaison Austerlitz	1,6	0,0	1,6
Convention Cour Seine	6,9	6,9	,0
Remboursement Av P Mendès France	37,3	15,9	21,4
Alvéoles rue Watt	1,5	0,8	,7
Eau non potable Bruneseau	1,1	0,0	1,1
Gymnase Tolbiac Chevaleret	9,0	0,0	9,0
Quai d'Ivry	7,1	0,0	7,1
<b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>	<b>31,9</b>	<b>31,9</b>	<b>,0</b>
Participation BNF	31,6	31,6	0,0
Participation constructeurs	,0	,0	,0
Participation concession galeries techniques	0,3	0,3	0,0
<b>AUTRES PRODUITS</b>	<b>66,4</b>	<b>52,9</b>	<b>13,5</b>
Produits financiers	21,9	21,9	0,0
Produits des parcs de stationnements	12,8	12,8	0,0
Produits divers	31,7	18,1	13,5
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>4 399,6</b>	<b>3 211,6</b>	<b>1 188,0</b>
<b>% d'avancement de l'opération</b>		<b>73,00%</b>	
<b>ACQUISITION ET MISE EN ETAT DES SOLS</b>	<b>1 586,8</b>	<b>1 304,4</b>	<b>282,5</b>
ACQUISITIONS FONCIÈRES & IMMOBILIERES	1 539,2	1 283,5	255,8
DÉMOLITIONS	8,3	6,7	1,7
DÉPOLLUTION	39,3	14,2	25,0
<b>AMÉNAGEMENTS, PARTICIPATIONS &amp; CHARGES CONNEXES</b>	<b>1 889,9</b>	<b>1 417,6</b>	<b>472,3</b>
COUVERTURE VOIES FERREES	812,5	672,3	140,1
REDEVANCE CAPITALISEE COUV. VOIES FERREES	9,5	6,1	3,4
TRAVAUX DE VRD	651,6	399,4	252,3
AUTRES ESPACES PUBLICS	27,6	17,2	10,4
ALÉAS sur DEF° AMÉNAGEMENTS	84,5	51,2	33,3
TRAVAUX de PROTECTION PROVISOIRES	84,9	67,1	17,9
PARCS DE STATIONNEMENT PRIVES	19,4	16,3	3,1
RECONSTIT° INSTALL° SNCF	7,5	7,0	0,6
PROGRAMMES SPECIFIQUES	168,2	162,0	6,2
<i>Reconstruction des ponts Masséna</i>	45,0	43,6	1,4
<i>Parcs de stationnement publics</i>	76,6	76,4	,3
<i>Bretelles périphérique</i>	46,6	42,1	4,5
EXPLOITATION	24 149	19,1	5,0
<b>FRAIS FINANCIERS &amp; CHARGES IMMATERIELLES</b>	<b>922,8</b>	<b>670,9</b>	<b>251,9</b>
FRAIS FINANCIERS	305,1	220,9	84,2
AUTRES CHARGES IMMATERIELLES	617,8	450,0	167,8
<i>Études et contrôles</i>	312,3	220,3	92,0
<i>Contentieux</i>	8,1	1,6	6,4
<i>Communication</i>	26,2	23,3	2,9
<i>Commercialisation</i>	10,5	7,3	3,2
<i>Frais de fonctionnement de la SPLA</i>	257,5	195,0	62,6
<i>Concertation</i>	3,1	2,4	,7
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>4 399,6</b>	<b>3 392,9</b>	<b>1 006,7</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>0</b>		

## Note 19 – B

ZAC BEDIER OUDINE				
ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en Keuros)				
ARRETE AU 31/12/2020				
	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
I - Cessions de charges foncières				
Habitat - charges foncières	53 740	1 167		52 573
Emplois - charges foncières	93 311	50 045		43 266
II - Cessions d'emprises publiques				
III - Equipements et espaces publics	5 227	5 227		
IV- Autres Produits	1 212	1 212		
V- Participation Ville aux équipements	15 036			15 036
VI - Compensation PC Berlier	3 750	3 750		
<b>Produits hors subvention</b>	<b>172 275</b>	<b>61 400</b>	<b>35,64%</b>	<b>110 875</b>
VII - Subvention Ville de Paris	3 136	3 136		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>175 411</b>	<b>64 536</b>		<b>110 875</b>
I - Acquisitions et évictions	24 700	14 538		10 162
II - Mise en état des sols	7 937	488		7 449
III - Reconstitution d'équipements & îlot Ouest & îlot Est	22 890	22 721		169
IV - Travaux d'aménagements d'espaces publics dont réseaux	25 725			25 725
V - Travaux VRD	10 784	10 643		141
VI - Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage aménageur	50 555	10		50 545
VII - Honoraires techniques	1 583	1 533		50
VIII - Participations de l'aménageur aux équipements imbriqués	4 153			4 153
IX - Participations de l'aménageurs aux équipements sous MOA Vdp	1 350			1 350
X - Etudes complémentaires	290	287		3
XI - Etudes et honoraires généraux	2 600			2 600
XII - Frais divers	22 672	3 806		18 866
VII - Provision pour charges prévisionnelles		8 431		-8 431
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>175 239</b>	<b>62 457</b>		<b>112 783</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>172</b>			

## Note 19 – B

<b>BOULEVARD VINCENT AURIOL</b>				
<b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en K euros)</b>				
<b>ARRETE AU 31/12/2020</b>				
	<b>EPPC actualisé HT</b>	<b>Comptabilisé HT</b>	<b>% avanct</b>	<b>A réaliser HT</b>
I - Cessions de charges foncières	17 861	17 861		
<i>Logements à loyer maîtrisés</i>	13 128	13 128		
<i>Logements aidés</i>	3 935	3 935		
<i>Commerces et services</i>	797	797		
II - Cession emprises publiques - école maternelle	8 986	8 118		869
III- Produits financiers	54	54		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>26 902</b>	<b>26 033</b>	<b>96,77%</b>	<b>869</b>
I - Acquisitions	9 715	9 715		
II - Mise en état des sols	805	805		
III - Travaux VRD	200	82		118
IV - Reconstitution d'équipements publics	7 826	7 494		332
V - Honoraires techniques	208	208		
VI - Frais accessoires	1 536	1 481		55
VIII - Provision pour charges prévisionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>20 291</b>	<b>19 786</b>		<b>505</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>6 610</b>			



## Note 19 – B

<b>ZAC PAUL BOURGET</b>				
<b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en Keuros)</b>				
<b>ARRETE AU 31/12/2020</b>				
	<b>EPPC actualisé HT</b>	<b>Comptabilisé HT</b>	<b>% avanct</b>	<b>A réaliser HT</b>
I - Cessions de terrains	20 675	20 675		
II - Loyers capitalisés	9 165	6 615		2 550
III - Cessions de charges foncières	51 968	9 198		42 770
<i>Bureaux hors ilot économique</i>	<i>44 954</i>	<i>9 198</i>		<i>35 756</i>
<i>Logements Intermédiaires</i>	<i>7 014</i>			<i>7 014</i>
IV - Cessions d'emprises publiques	11 896			11 896
V - Participation municipale aux travaux	2 568	2 568		
VI - Autres produits	258	258		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>96 530</b>	<b>39 315</b>	<b>40,73%</b>	<b>57 216</b>
I - Acquisitions	25 365	25 075		289
II - Mise en état des sols	13 892	2 081		11 812
III - Travaux aménagement	6 791	3 021		3 771
IV - Travaux réseaux	4 625	1 209		3 416
V - Honoraires techniques	2 100	456		1 644
VII - Frais divers	8 241	3 452		4 789
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>61 015</b>	<b>35 293</b>		<b>25 721</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>35 516</b>			

## Note 19 – B

<b>PORTE DE VINCENNES</b> <b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en Keuros)</b> <b>ARRETE AU 31/12/2020</b>				
	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
I - Cessions de charges foncières	50 092			50 092
<i>Bureaux</i>	44 950			44 950
<i>Résidences étudiantes</i>	3 051			3 051
<i>Petite enfance</i>	339			339
<i>Centre des cultures</i>	1 254			1 254
<i>Autres</i>	497			497
II - Participation aux équipements publics DVD	21 241	4 001		17 240
III - Participation aux équipements publics DEVE	11 935	1 885		10 050
IV - Participation aux équipements publics DJS et DU	11 670	833		10 837
V - Autres produits	440			440
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>95 378</b>	<b>6 720</b>	<b>7,05%</b>	<b>88 658</b>
I - Acquisitions	15 620	3 408		12 213
II - Mise en état des sols	4 284			4 284
III - Travaux VRD, Espaces Publics et Parkings	22 551	2 803		19 748
IV - Travaux d'Equipements d'Infrastructure Primaire	14 405	520		13 884
V - Equipements Publics	20 788	5 494		15 293
VI - Honoraires techniques	4 161	840		3 321
VII - Frais accessoires	13 138	3 042		10 097
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>94 947</b>	<b>16 106</b>		<b>78 841</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>431</b>			

## Note 19 - B

<b>BERCY CHARENTON</b>				
<b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en K euros)</b>				
<b>ARRETE AU 31/12/2020</b>				
	<b>EPPC actualisé HT</b>	<b>Comptabilisé HT</b>	<b>% avancé</b>	<b>A réaliser HT</b>
I - Cessions de charges foncières	754 395			754 395
<i>Logements</i>	341 814			341 814
<i>Bureaux / activités</i>	356 763			356 763
<i>Autres programmes</i>	55 818			55 818
II - Cession à la ville du foncier pour la station GNV	2 556			2 556
III - Participation Ville aux équipements publics	207 870			207 870
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>964 821</b>		<b>0,00%</b>	<b>964 821</b>
I - Acquisitions foncières	321 504			321 504
II - Dépollution, gestion des terres	13 000			13 000
III - Travaux d'aménagement	380 197	204		379 993
IV - Equipements publics	18 167			18 167
V - Participation de l'aménageur au coût complet des équipements	76 551			76 551
VI - Etudes générales et honoraires techniques	56 568	672		55 896
VII - Frais accessoires	98 777	5 589		93 188
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>964 764</b>	<b>6 466</b>		<b>958 298</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>57</b>			

## Note 19 – B

PYTHON DUVERNOIS ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en Keuros) ARRETE AU 31/12/2020				
	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancé	A réaliser HT
I - Cessions de charges foncières	107 959			107 959
<i>Logements</i>	27 500			27 500
<i>Lots tertiaires et équipements</i>	80 459			80 459
II - Participation Ville aux équipements publics	28 445			28 445
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>136 404</b>		<b>0,00%</b>	<b>136 404</b>
I - Acquisitions foncières	2 515			2 515
II - Démolition et dépollution	18 618			18 618
III - Travaux d'aménagement des espaces publics	19 539	105		19 434
IV - Travaux d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage aménageur	34 155			34 155
V - Achat équipements par l'Aménageur	3 671			3 671
VI - Participations de l'Aménageur	16 545			16 545
VII - Couverture du BP/ Reprise nivellement bretelle BP	13 000			13 000
VIII - Etudes et honoraires généraux	4 350	183		4 167
IX - Frais accessoires	23 842	802		23 040
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>136 234</b>	<b>1 089</b>		<b>135 145</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>	<b>170</b>			

<b>PORTE DE MONTREUIL</b>				
<b>ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES ( en Keuros)</b>				
<b>ARRETE AU 31/12/2020</b>				
	<b>EPPC actualisé HT</b>	<b>Comptabilisé HT</b>	<b>% avanct</b>	<b>A réaliser HT</b>
I - Cessions de charges foncières	66 357			66 357
<i>Bureaux et coworking</i>	55 762			55 762
<i>Commerces, coliving et activités</i>	10 595			10 595
II - Participation Ville aux équipements publics	69 000			69 000
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>135 357</b>		<b>0,00%</b>	<b>135 357</b>
I - Acquisitions foncières	38 272	27 924		10 349
II - Mise en état des sols	7 849			7 849
III - Travaux d'aménagement des espaces publics	69 000			69 000
IV - Etudes et honoraires généraux	3 550	36		3 514
V - Frais accessoires	16 686	323		16 363
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>135 357</b>	<b>28 283</b>		<b>107 074</b>
<b>RESULTAT FIN D'OPERATION</b>				



**B - RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE ORDINAIRE**



SOCIÉTÉ D'ÉTUDE,  
DE MAÎTRISE  
D'OUVRAGE  
D'AMÉNAGEMENT

69-71 rue du Chevaleret  
75013 Paris  
T. +33 (0)1 44 06 20 00  
F. +33 (0)1 44 06 21 00  
[www.semapa.fr](http://www.semapa.fr)

**RAPPORT DE GESTION DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION A  
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
SUR L'EXERCICE 2020**

Chaque année, le Conseil d'Administration rend compte à l'Assemblée Générale Ordinaire de sa gestion par un rapport établi dans le cadre prescrit par le Code de Commerce.

Ce rapport de gestion se compose des éléments suivants :

- Rapport d'Activité
- Rapport Financier
- Rapport sur la Déclaration de Performance Extra-Financière (ex. RSE)
- Rapport sur le Gouvernement d'entreprise.

## RAPPORT D'ACTIVITE

*Les éléments marquants de l'année 2020  
et les perspectives pour l'année 2021*

L'année 2020 est marquée par la **crise sanitaire liée à la COVID19**, ayant amené la SEMAPA à prendre des mesures d'adaptation :

- le télétravail a été mis en place pour les collaborateurs ;
- des négociations avec les entreprises ont été menées pour la reprise des chantiers dans le cadre des directives gouvernementales et des délais et clauses ont été négociées sur les avant-contrats avec les promoteurs, sans modification des charges foncières ;
- des exonérations de loyers ont été appliquées aux occupants des locaux commerciaux propriété de la SEMAPA, selon les mêmes modalités que celles définies pour la Ville par le Conseil de Paris ;
- les montants des financements ont été complétés pour tenir compte de l'augmentation des aléas sur les calendriers de règlement.

Dans ce contexte de fort bouleversement, la SEMAPA a pu, à son niveau, soutenir les acteurs économiques fortement impactés et assurer la poursuite de ses opérations.

En termes de perspectives, les conséquences de la crise sanitaire devront être évaluées dans les prochains mois.

\*  
\* \*



En tant qu'aménageur de la Ville de Paris, la SEMAPA s'attache à répondre au mieux aux ambitions définies par la collectivité. Elle s'inscrit plus particulièrement dans l'ensemble des **objectifs environnementaux** fixés par la Municipalité à travers ses différents plans fondateurs. Elle poursuit une politique environnementale au sein de ses opérations, couvrant l'ensemble des piliers du développement durable, de la dimension écologique aux questions sociales et économiques.

Ainsi, les consultations lancées placent les questions environnementales en tête des enjeux auxquels les candidats doivent répondre. Pour cela, la SEMAPA s'appuie sur un processus fortement inspiré de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris », qui permet notamment de véritables démarches de projets où tous les aspects (usages, techniques, architecture, environnement, économie, innovation...) sont traités dans le cadre d'un travail collaboratif au sein d'une équipe pluridisciplinaire. Cette démarche a pour objectif d'obtenir à la fois un haut niveau de performance et une réponse d'ensemble adaptée aux spécificités de l'objet de la consultation.

Parmi les enjeux environnementaux, celui qui porte sur la **réduction de l'empreinte carbone** dans le processus de construction des bâtiments prend une place particulière. Ainsi, plusieurs projets en cours se caractérisent par l'utilisation du bois comme principal matériau de construction, notamment structurel.

À Paris Rive Gauche, deux permis de construire pour des immeubles en bois ont ainsi été délivrés en 2020 (B1B4-logement social et T6B-logement privé), poursuivant la dynamique enclenchée en 2018 avec un PC délivré pour le programme hôtelier « Aurore » (T5B) et en 2019 avec trois PC délivrés pour des immeubles de logements privés (M9B1B2-Nudge, B1A3-Woodup, B1B2-Le Berlier).

Deux de ces programmes ont démarré leur chantier en 2020 : B1B2, dans le secteur Bruneseau, et M9B1-B2, dans le secteur Masséna. A noter que trois de ces opérations portent sur des immeubles de 50m de haut.

Les études de deux autres projets, également en structure bois, se sont poursuivies avec des permis déposés en 2020 : M9A (logement privé et Université de Chicago) et « réalimenter Masséna », dédié à l'alimentation durable (formation, résidence, agriculture urbaine, conserverie, restauration...).

Au global, hormis le programme hôtelier, ces opérations représentent environ 735 nouveaux logements, dont 515 familiaux et 220 pour étudiants.

En 2020 se sont également poursuivies les études du lauréat de l'APUI « Inventer Bruneseau », qui se veut exemplaire dans son bilan environnemental (matériaux biosourcés, smartgrid ...).

Enfin, le projet retenu sur le lot B1A5, dernière consultation en date, prévoit une construction recourant à de la pierre massive structurelle issue du bassin parisien associée à des planchers en bois. Cet immeuble de logements de 50m de hauteur est porté par le groupe Giboire avec comme maître d'œuvre Barrault Pressacco.

Au sein de l'opération 90 boulevard Vincent Auriol, l'immeuble de logements de la rue Jenner (23 logements sociaux), dont la livraison est prévue au premier trimestre 2021, est également réalisé en ossature bois, tout comme l'école maternelle de 6 classes livrée par la SEMAPA à la rentrée 2019. Cet équipement est, par ailleurs, isolé grâce à des bottes de paille pour les murs et du verre recyclé pour la toiture, ce qui a permis de viser un niveau de performance allant au-delà du Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris. Cette école a notamment reçu le label Bâtiment Bas Carbone niveau excellence, une première pour un équipement public, et a reçu le prix national de la construction bois 2020 dans la catégorie « apprendre, se divertir ».

Enfin, le lot de logements intermédiaires (40 logements) de l'opération Paul Bourget est également conçu en structure bois.

La **biodiversité** constitue un autre enjeu stratégique sur lequel l'accent est mis dans le cadre de l'aménagement des espaces publics mais aussi dans le cadre des consultations. Au-delà de l'attention portée à la végétalisation des espaces libres des lots, les ambitions du Plan Biodiversité de Paris sont notamment relayées en incitant fortement à la création de toitures végétalisées contribuant tout à la fois à l'augmentation de la présence végétale en ville et de l'agriculture urbaine, à la gestion des eaux pluviales, au développement d'usages et de fonctions au bénéfice des habitants, et à la constitution de « paysages suspendus » capables de générer de nouvelles continuités écologiques et participant à la lutte contre les îlots de chaleur.

Globalement, les opérations en cours en 2020 (PC délivrés, PC déposés, chantiers) représentent près de 20.000 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées.

\*  
\* \*

Dans le contexte particulier de la crise sanitaire, l'avancement des différentes opérations d'aménagement confiées à la SEMAPA s'est poursuivi en 2020. Les faits suivants peuvent notamment être soulignés :

Dans l'opération Paul Bourget, la première phase du jardin public a été livrée et les résidents des tours A et B ont déménagé dans les bâtiments 5, 7 et 8, livrés fin 2019 par Elogie-Siemp.

Par ailleurs, les travaux de la résidence hôtelière du lot 3 (Groupe PICHET avec le cabinet d'architectes Laisné-Roussel), qui offre de larges terrasses vers le parc Kellermann, ont démarré mi-2020. En parallèle, les études sur le programme de bureaux-activités du lot 11 (Groupe PICHET avec Atelier Kempe Thill) qui permettra notamment d'offrir, à terme, près de 600m<sup>2</sup> d'agriculture urbaine, se sont poursuivies en vue de la délivrance prochaine du permis de construire. Ces deux programmes proposeront en outre une salle de sports, une cantine ou des ateliers pédagogiques, largement ouverts aux habitants du quartier.

Les travaux d'aménagement des espaces publics se sont également poursuivis. A terme, seront notamment mises en œuvre des chaussées infiltrantes. Ce dispositif, testé pour la première fois à Paris, sera complété par des noues urbaines afin de respecter le « zéro rejet » dans le réseau d'assainissement lors des événements pluvieux « classiques ».

Dans l'opération Bédier-Oudiné, l'année 2020 a été consacrée à la désignation des prestataires (Maîtrise d'œuvre des espaces publics du secteur Oudiné, Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO) Développement durable, AMO Concertation/communication) et au lancement des premières études.

Concernant l'opération 90 boulevard Vincent Auriol, les travaux des immeubles de logements sociaux et intermédiaires se sont poursuivis en 2020 pour une livraison fin 2020 et début 2021.

Dans l'opération Porte de Vincennes, les travaux de la première phase des espaces publics ont été livrés en 2020 : quatre rues ont ainsi été végétalisées, pacifiées et disposent de pistes cyclables bidirectionnelles. Les jardins Carnot Ouest (12<sup>ème</sup>) et Delaporte (20<sup>ème</sup>) ont été de leur côté réaménagés et agrémentés de jeux. Un jeu « extraordinaire », de plus de 50m de long, a notamment pris place côté 20<sup>ème</sup>, offrant des activités de grimpe, de glisse et de jeux de cordes.

Concernant les constructions, la RIVP a poursuivi les études sur le lot F (12<sup>e</sup> arrondissement) destiné à l'implantation de l'Ecole Bleue, établissement réputé de Design et d'architecture intérieure, afin de pouvoir fournir des pièces complémentaires concernant la sécurité incendie, nécessaires à l'obtention du permis de construire qui n'a pu être délivré en 2020.

Concernant Bercy-Charenton, les études préliminaires débutées fin 2019 ont été poursuivies en 2020 par les différents prestataires retenus par la SEMAPA : approfondissement des diagnostics et scénarios d'aménagement, économie circulaire, stratégie énergétique, diagnostics environnementaux, mobilité ...

Par ailleurs, les études techniques concernant les libérations et reconstitutions ferroviaires se sont poursuivies en lien avec la SNCF et les études techniques, juridiques et financières d'implantation d'un Site de Maintenance et de Remisage des Bus menées en lien avec Ile-de-France Mobilités ont été finalisées.

Enfin, le lauréat de la consultation « Inventons la Métropole du grand Paris » pour la réalisation d'un hôtel logistique et d'un programme d'activités économiques (groupement composé par SOGARIS / POSTE IMMO / ICADE) a, durant l'année 2020, défini son programme d'exploitation en lien avec la SNCF et la SEMAPA afin que la SNCF puisse mener les études d'embranchement ferroviaire de l'hôtel logistique.

L'opération est aujourd'hui réinterrogée et va faire l'objet d'une concertation en 2021, avec notamment l'organisation d'un comité citoyen.

Pour l'opération Python-Duvernois, l'année 2020 a été consacrée à la désignation des prestataires intellectuels (Maître d'œuvre des espaces publics, AMO Développement Durable, mission d'OPC (Ordonnancement Pilotage Coordination) urbain, AMO économie circulaire, sondages des sols, Etude de Sûreté et Sécurité Publique, AMO urbanisme transitoire, AMO communication et concertation - en commun avec l'opération Porte de Montreuil) et au lancement des premières études (adaptation de la programmation urbaine et du découpage en lots de la ZAC, études de programmation et conception des espaces publics, étude de phasage général de la ZAC ...).

Pour l'opération Porte de Montreuil, l'année 2020 a, en particulier, été consacrée aux études de faisabilité de couverture de l'anneau central du rond-point, permettant de lancer la phase d'avant-projet.

S'agissant enfin de Paris Rive Gauche, l'activité a été soutenue, comme développé de manière exhaustive dans le chapitre suivant. On peut notamment souligner que l'attractivité de ce quartier mixte et animé s'est confirmée. Les faits suivants sont notamment à mettre en relief :

Les équipes du groupe Le Monde ont emménagé début 2020 dans leur nouveau siège (A2), réunissant en un même lieu les rédactions du Monde, du Nouvel Observateur ainsi que de Télérama.

L'Université de Chicago, installée depuis plusieurs années sur 600m<sup>2</sup>, s'est engagée dans une implantation pérenne sur environ 2500m<sup>2</sup> au sein du lot M9A. Pour l'accueil de cette institution, le projet de l'architecte Jeanne Gang, conduit par ICADE, a fait l'objet d'une demande permis de construire en 2020.

Dans le secteur Tolbiac, le fait majeur constaté est l'accident survenu en décembre 2020 sur le chantier du lot T5B, porté par la Compagnie de Phalsbourg, qui a vu une poutre en béton armé chuter lors de sa pose et se briser sur les voies ferrées. Fort heureusement, ces travaux se déroulent de nuit lors de l'interruption de la circulation des trains. Les expertises se poursuivent et les impacts sur le calendrier du chantier sont en cours d'évaluation.

Le secteur Bruneseau Nord, hier cisailé par des infrastructures infranchissables, est en pleine mutation. Après l'achèvement de la restructuration de l'échangeur du périphérique à l'issue de quatre années de travaux, permettant de créer un nouveau lien Paris-Ivry à dominante piétonne, ce futur quartier est destiné à devenir une nouvelle centralité métropolitaine. Il a vu aboutir en 2019 et 2020 ses premières livraisons de logements, d'équipements et d'espaces publics. L'émergence des tours DUO en chantier dessinent d'ores et déjà un paysage renouvelé.

Au-delà de ces programmes livrés ou en chantier, à la suite de l'APUI « Inventer Bruneseau », dont le jury final s'est tenu en 2019, la SEMAPA a signé en mars 2020 des promesses de vente avec le lauréat, l'équipe d'opérateurs réunissant Les Nouveaux Constructeurs, AG Real Estate France, Icade et Nexity. Le projet, dénommé « Bruneseau Seine », conduit avec les architectes Hardel & Le Bihan, Youssef Tohmé, David Adjaye et Buzzo & Spinelli, mixe les programmes et prévoit des constructions en-dessous, au-dessus ou encore en bordure du périphérique, conçues pour y ouvrir un accès direct lorsqu'il sera transformé en boulevard urbain.

Au plan du développement durable, « Bruneseau Seine » est très ambitieux, à la fois en termes de production d'énergie (smartgrid, panneaux solaires ...), de réduction de l'impact carbone des bâtiments (avec une très grande proportion de bois dans les constructions) et de maîtrise des consommations sur le long terme. Il propose également des dispositifs innovants concernant la qualité de l'air. Le secteur sera par ailleurs largement végétalisé au niveau du sol, des terrasses ou encore des toitures, afin de constituer autant d'îlots de fraîcheur.

Concernant les logements, « Bruneseau Seine » répond aux défis d'habiter la hauteur au 21<sup>ème</sup> siècle : gestion optimisée de l'énergie, neutralisation des surcharges liées aux règles de sécurité par le biais d'activités économiques implantées en toiture et dégageant des loyers pour la copropriété, structure de gestion des logements seniors et étudiants assumant une part importante des charges de gestion de l'immeuble, espaces intérieurs et extérieurs partagés ... La nature des logements sera, par ailleurs, variée : accession, logements seniors, logements étudiants, logements participatifs, logements en

dissociation foncier/bâti, ... Ces logements viendront compléter les programmes de logements (sociaux, et étudiants notamment) déjà livrés ou en cours de chantier dans le même secteur le long du Boulevard du Général Jean Simon et pourront bénéficier des équipements publics (crèche, école, square), par ailleurs prévus ou venant d'être livrés.

Enfin, la programmation comprendra des surfaces d'activités économiques avec des bureaux, du coworking, des programmes hôteliers. Des commerces, des services de proximité et des espaces festifs et sportifs prendront place, le long de l'Allée Paris-Ivry notamment, et des artisans viendront s'installer dans la Cité Kagan pour donner vie à ce lieu.

Le dépôt des permis de construire est prévu au deuxième trimestre 2021.

\*

\* \*

Depuis l'été 2020, la SEMAPA fait par ailleurs l'objet d'un contrôle de la Chambre Régionale des Comptes, concernant notamment l'opération Paris Rive-Gauche. Le contrôle comprend également un volet qui concerne la Ville de Paris.

\*

\* \*

Ainsi, malgré le contexte particulier de cette année 2020 où la pandémie a conduit au confinement et au télétravail, les équipes de la SEMAPA ont su relever les défis afin de répondre au mieux aux ambitions fixées par la Ville, au service des parisiens.

## SOMMAIRE

	Page
I. LES AMENAGEMENTS ET LE PROGRAMME URBAIN DE L'OPERATION PARIS RIVE GAUCHE.....	8
1. SECTEUR AUSTERLITZ .....	8
<i>Quartier Austerlitz nord</i> .....	8
<i>Quartier Austerlitz-Sud</i> .....	8
<i>Quartier Austerlitz-Gare</i> .....	9
<i>Quartier Austerlitz Salpêtrière</i> .....	9
2. SECTEUR TOLBIAC.....	9
<i>Quartier Tolbiac-Nord</i> .....	9
<i>Quartier Tolbiac-Chevaleret</i> .....	10
3. SECTEUR MASSENA.....	12
<i>Quartier Masséna-Nord – îlots M5 et M6</i> :.....	12
<i>Quartier Masséna-Chevaleret</i> .....	13
4. SECTEUR BRUNESEAU .....	15
<i>Quartier Bruneseau-Nord</i> .....	15
<i>Quartier Bruneseau-Sud</i> .....	17
5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE :.....	17
6. CONCERTATION :.....	17
II. LES AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT.....	18
A. ZAC Bédier-Oudiné Paris 13 <sup>ème</sup> arrondissement.....	18
B. ZAC Bercy-Charenton Paris 12 <sup>ème</sup> arrondissement.....	21
C. ZAC Paul Bourget Paris 13 <sup>ème</sup> arrondissement.....	25
D. ZAC de la Porte de Vincennes Paris 12 <sup>ème</sup> et 20 <sup>ème</sup> arrondissements.....	27
E. Etat d'avancement de l'opération de la Porte de Montreuil.....	30
F. ZAC Python Duvernois Paris 20 <sup>ème</sup> arrondissement.....	34
G. L'opération « 90 boulevard Vincent Auriol » Paris 13 <sup>ème</sup> arrondissement.....	37
III. LES AUTRES ACTIVITES ET ACTIONS DE LA SEMAPA .....	38
A. L'activité foncière en 2020 .....	38
B. L'évolution du marché immobilier francilien en 2020.....	46
C. Les consultations en 2020 .....	48
D. Les commerces et services en 2020 .....	50
E. Le Développement durable .....	51
F. Les interventions artistiques.....	57
G. L'urbanisme transitoire.....	59
H. Les expérimentations urbaines .....	61

## I. LES AMENAGEMENTS ET LE PROGRAMME URBAIN DE L'OPERATION PARIS RIVE GAUCHE

La concession d'aménagement Paris-Rive Gauche représente un peu plus de la moitié de l'activité de la société. Lancée en 1991, cette opération ne sera pas achevée avant 2028.

### 1. SECTEUR AUSTERLITZ

#### QUARTIER AUSTERLITZ NORD

##### **Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :**

###### Ilot Fulton :

Le projet Ilot Fulton est une opération de démolition-reconstruction regroupant trois lots sur une unité foncière propriété d'ICF Sablière. Le programme se décompose en deux tranches comprenant des logements sociaux, des logements intermédiaires et un équipement pour la petite enfance. La première tranche (lot A5-A1) a été livrée fin 2016.

A la suite du relogement des habitants de la deuxième tranche, de la démolition des bâtiments initiaux, et après avoir effectué le diagnostic archéologique demandé par arrêté préfectoral, les chantiers des lots A5-A2 et A5-A3 ont pu démarrer en mars 2020, pour une livraison prévue en juin 2022.

###### Docks en Seine

Le projet *Campus Mode* porté par la Caisse des Dépôts et Consignation sur le site des Docks en Seine vise à regrouper deux écoles : l'Institut Français de la Mode (IFM) déjà présent sur site et l'ECSCP (Ecole de la Chambre Syndicale de la Couture Parisienne) au sein du bâtiment de la Cité de la Mode et du Design.

A la suite du concours, pour lequel Patrick Mauger a été désigné lauréat en 2017, un permis de construire a été obtenu en février 2019. Une première tranche de travaux a été réalisée et achevée en décembre 2020. La deuxième tranche a été engagée et doit être achevée mi-2021.

#### QUARTIER AUSTERLITZ-SUD

##### **Espaces publics :**

###### Voies nouvelles Austerlitz sud

Ces voies ont été réalisées concomitamment à la livraison des bâtiments du secteur et remises à la Ville de Paris en 2019 (*Pour mémoire : il s'agit de « jardins de poche », dont le concept a été imaginé par le groupement coordonnateur B. Reichen / J. Osty et dont la réalisation a été confiée au groupement Mom / Artélia / Locuscape*).

Il restera à réaliser l'aménagement de la « Percée Salpêtrière », qui sera effectué dans le cadre des travaux du pont de la Salpêtrière (cf. § Austerlitz-Gare). Dans un premier temps, la rive côté A2 sera aménagée provisoirement comme l'est, d'ores et déjà, la rive côté A9. La partie centrale sera, quant à elle, utilisée au préalable comme emprise chantier dans le cadre de la construction du pont.

###### Avenue Pierre Mendès-France

La demi-chaussée sud de l'avenue Pierre Mendès France a été réouverte à la circulation au droit de l'immeuble A2.

##### **Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :**

###### A2 – Le Monde

Le siège social du groupe Le Monde a été réceptionné fin décembre 2019 et les travaux d'aménagement extérieur ont été réalisés en mars 2020. Les utilisateurs (les rédactions du Monde, du Nouvel Observateur ainsi que de Télérama) ont pris progressivement possession du site à partir de janvier 2020.

## **QUARTIER AUSTERLITZ-GARE**

### ***Espaces publics :***

#### ***Voie de liaison A7-A8***

Les études de la voie de liaison, future rue David Bowie, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement Artélia / Richez, ont repris fin 2019. En effet, le réglage des interfaces avec l'îlot A7-A8, notamment les demandes des pompiers pour défendre le futur immeuble, et l'application du plan Paris-Pluie ont impliqué des ajustements du projet. Par ailleurs, l'AP-HP ayant refusé de recourir à un relevage des rejets de ses eaux usées pour se raccorder au futur réseau public, il a été nécessaire de reprendre le collecteur de la Salpêtrière sur un linéaire de 250 m dans le domaine de l'AP-HP. Les travaux de construction du nouvel égout et de la plateforme provisoire se sont achevés en octobre 2020.

#### ***Pont de la Salpêtrière***

Les travaux ont démarré en juin 2020 et la livraison est prévue au premier trimestre 2023. Les bâtiments situés sur le terrain acquis à l'AP-HP et accueillant initialement l'hospitalisation à domicile (HAD) et l'école des cadres ont été démolis préalablement pour permettre la construction du pont.

### ***Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :***

#### ***A7A8 (et cour muséum)***

Ce projet d'ensemble a fait l'objet d'un permis de construire unique, déposé en mai 2019 par les différents maîtres d'ouvrage (Kaufman & Broad / Altarea / Gares & Connexions / Indigo / Elogie-Siemp) et obtenu le 14 décembre 2020. En parallèle, une autorisation environnementale a été obtenue le 24 décembre 2020, ayant au préalable fait l'objet d'une délibération favorable du Conseil de Paris lors de sa séance des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019. Une enquête publique commune à ces deux dossiers a pu se dérouler du 29 juin 2020 au 31 juillet 2020, assortie d'un avis favorable de la commission d'enquête.

Le programme comprend (hors halle voyageurs) : 49.800m<sup>2</sup> environ de bureaux, un auditorium (900m<sup>2</sup>), 6.560m<sup>2</sup> d'hôtel, 18.500m<sup>2</sup> de commerces dont 590m<sup>2</sup> sous forme de kiosques dans la cour muséum, 425m<sup>2</sup> de locaux associatifs pour la Ville de Paris, 3.945m<sup>2</sup> de locaux d'activités pour les services ferroviaires, une aire de livraison à usage partagé de 2.500m<sup>2</sup>, une aire de dépose-minute et une aire de dépose taxis, environ 708 places de parkings (privées et publiques), 11.500m<sup>2</sup> de logements se répartissant pour 1/3 en logement social (dont 1 résidence pour étudiants de 2.185m<sup>2</sup>) et pour 2/3 en logements intermédiaires, ainsi que le réaménagement de la cour Muséum en traversée piétonne, qui accueillera des kiosques et des plantations d'arbres.

Ce programme est conforme au protocole 3bis, adopté par le Conseil de Paris en septembre 2018 et signé le 28 mars 2019.

Le permis de construire unique a été attaqué début 2021 par quatre associations.

## **QUARTIER AUSTERLITZ SALPETRIERE**

Pour mémoire : une étude des potentialités urbaines réalisée par l'agence SEURA, portant sur les emprises de la Pitié Salpêtrière intégrées au périmètre de la ZAC, a été menée en janvier 2014. Deux scénarii ont alors été étudiés, proposant des programmations mixtes. Dans les deux cas, une voie relie le boulevard Vincent Auriol à la future voie de liaison et au Pont de la Salpêtrière.

Afin de permettre l'évolution possible à terme de ce secteur, les études du projet du Pont de la Salpêtrière prévoient un aménagement en deux phases : une première phase durant laquelle le pont sera en sens unique depuis l'avenue Pierre Mendès France vers le boulevard de l'Hôpital et une seconde phase avec un possible double sens de circulation sur l'ouvrage d'art.

## **2. SECTEUR TOLBIAC**

### **QUARTIER TOLBIAC-NORD**

Ce secteur est achevé de longue date.

## **QUARTIER TOLBIAC-CHEVALERET**

### ***Espaces publics et infrastructures :***

#### **Espaces périphériques à la halle Freyssinet**

Une première phase d'aménagement des espaces publics autour de la Halle Freyssinet a été réalisée sur la période 2015/2017. Ces espaces sont depuis ouverts au public et sous gestion de la Ville de Paris. Lors de cette phase, la zone située le long des voies ferrées a été aménagée partiellement et de façon provisoire car elle était encore nécessaire à l'organisation des chantiers de couverture des voies ferrées. Elle a fait depuis l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre, lancée en 2019. Sont concernés spécifiquement la rue Ada Lovelace, le parvis Alan Turing, en lien avec les futurs bâtiments T10, et le mur paysagé destiné à clore le volume ferroviaire, qui accueillera des plantations de Houblon mises en place par la brasserie La Parisienne, lauréate de l'appel à projets Parisculteurs « Houblon 2 ».

Après une phase d'esquisses, les études AVP ont débuté en juin 2020 et le projet a été présenté aux services municipaux concernés en Agora en décembre 2020. L'année 2021 permettra de déposer le permis d'aménager et réaliser les études PRO, pour un démarrage de travaux à la fin de l'année 2021.

#### **T7C**

Le lot T7C superpose un parking souterrain de 4 niveaux, le gymnase Charcot, la rue Alphonse Boudard et le jardin public Françoise Mallet-Joris. Les travaux sont aujourd'hui achevés et les espaces publics et équipements en service.

#### **Promenade Claude Lévi-Strauss T5 T6 T7 T8**

Une partie de la promenade plantée a été réalisée dans le cadre des travaux de l'îlot T8. Elle s'est poursuivie vers l'ouest, au droit des îlots T7 et T6C, en lien avec la livraison des différents immeubles. Après l'ouverture au public des secteurs au droit des bâtiments T7A2/B1/B2 et au droit du Jardin T7C, les emprises au droit des bâtiments T6C et T7A1 ont ainsi pu être ouvertes au public fin 2020.

Les appuis destinés aux futurs bâtiments-ponts T5A/T5B/T6A/T6B et les ponts de couverture des futurs espaces publics desservant ces lots et servant de liaison transversale entre l'avenue de France et la promenade plantée ont été réceptionnés en décembre 2019 et les réserves levées courant 2020.

La mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics préexistante sur le secteur Tolbiac (mandataire Artélia et précédemment Gangnet) ayant été clôturée, une consultation de maîtrise d'œuvre sera lancée en 2021 pour la conception et le suivi de la réalisation des espaces publics restant à aménager (promenade plantée, liaisons transversales et une partie de la dalle T4) pour un démarrage des reprises d'études d'avant-projet au printemps 2021.

#### **Place T4, raccordement avec l'avenue de France et escalier T4**

Les travaux de génie civil de l'escalier T4 (reliant le parvis Alan Turing et l'avenue de France) sont en cours et doivent s'achever fin 2021. Les études de projet des aménagements de surface vont s'achever en 2021 pour un démarrage prévisionnel des premières phases de travaux courant 2022.

### ***Programmes sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA :***

#### **Gymnase Charcot :**

Le gymnase a été mis à la disposition de la Direction de la Jeunesse et des Sports fin janvier 2020.

#### **Alvéoles MINEFI**

Les travaux de réaménagement en locaux commerciaux des alvéoles situées sous le bâtiment du Ministère des Finances ont démarré début 2020. Ils se sont interrompus à la suite du premier confinement en mars et ont repris en septembre 2020. La livraison est prévue pour juillet 2021.

En parallèle, les échanges sur les activités à implanter par Station F, futur acquéreur des alvéoles, ont notamment permis d'identifier comme cibles des commerces de proximité et des services à l'attention des Start-Up et des habitants.

#### **Pavillon T4**

Le « pavillon T4 » est un projet de construction en R+1, venant recouvrir l'extrémité de la méga-poutre de l'ouvrage de couverture des voies ferrées, à l'angle du boulevard Vincent Auriol et de l'avenue de France. Son architecture a été définie dans le cadre de la consultation portant sur les infrastructures et aménagements de la place T4. A la suite de l'appel à projets « utilisateurs » lancé par la Ville de Paris,



le groupement Itinerrance/The Cliff a été désigné en 2018 pour une exploitation de ce pavillon associant restauration et événement autour du Street-art. En 2019 et 2020, les études sur le projet se sont poursuivies, en lien avec le projet d'aménagement intérieur à réaliser par l'exploitant.

Un point d'étape a été réalisé fin 2020 avec la Ville de Paris. Au regard des coûts travaux très importants de cette opération (notamment liés aux interfaces ferroviaires) et des objectifs environnementaux difficiles à respecter du fait de la configuration imposée de ce bâtiment, il a été décidé d'étudier une alternative d'implantation, déconnectée des contraintes ferroviaires, sur la future place T4. Les réflexions ont débuté fin 2020 et devraient se développer courant 2021 en lien avec les études PRO sur les espaces publics et en concertation avec le porteur de projet.

### ***Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :***

#### Station F

Les études techniques en vue de l'installation par Station F de l'œuvre d'art « Big Arch » d'Urs Fischer sur le parvis Alan Turing ont avancé, avec le dépôt d'un permis de construire en novembre 2020. L'installation de l'œuvre est prévue courant 2021.

Par ailleurs, un permis de construire modificatif a été délivré en septembre 2020 concernant le restaurant « La Félicita », pour le traitement des terrasses et des installations extérieures, afin notamment de réduire les nuisances vis-à-vis du voisinage.

#### T7A1

Les travaux de l'immeuble de logements privés T7A1 se sont achevés avec la livraison des premiers appartements à l'été 2020. Les livraisons des locaux d'activités et commerces, quant à elles, se sont échelonnées jusqu'à la fin 2020.

#### T10

Pour réaliser ce programme de logements sociaux et intermédiaires, des négociations avaient été engagées avec la copropriété voisine pour mettre en œuvre la restitution, prévue au bénéfice de la Ville au moment de la construction de la copropriété, d'une parcelle comprise dans l'assiette du futur projet. Ces négociations n'ayant pas pu aboutir, les études des bâtiments T10A et T10B ont été reprises en 2019 sur la base d'une nouvelle assiette foncière contournant la parcelle privée. Les deux permis de construire ont ainsi pu être déposés à l'été 2020. Le démarrage de travaux est conditionné par la libération des emprises de T10A, affectées au chantier de l'escalier mitoyen T4, qui doit s'achever fin 2021.

#### T5B

Pour cet immeuble-pont accueillant un hôtel et une auberge de jeunesse en structure bois (lots T5-B1 et T5-B2), le maître d'ouvrage a désigné en 2019 le groupement d'entreprises en charge de l'exécution de l'infrastructure. L'acte de vente a été signé le 30 décembre 2019 et le chantier a démarré en mars 2020. La chute d'une poutre en béton armé sur les voies SNCF lors d'une opération de manutention sous coupure ferroviaire le 1<sup>er</sup> décembre 2020 a entraîné l'interruption de la circulation des trains pendant environ 15 jours. Les expertises ont été lancées et la SNCF a demandé la réalisation d'un audit pouvant conduire à une surveillance renforcée des méthodologies et des contrôles qualité. Le chantier ne pourra redémarrer qu'une fois l'audit réalisé et les mesures complémentaires en découlant mises en œuvre.

#### T6B

Ce programme de logements privés, commerces et activités, en structure pont également, a fait l'objet d'une demande de permis de construire en mai 2019. Le permis de construire a été délivré en février 2020. Un permis de construire modificatif a été déposé en mai 2020 et obtenu en décembre 2020. L'acte de vente, quant à lui, a été signé en décembre 2020. Les travaux devraient démarrer en juin 2021. Un audit a également été demandé par la SNCF sur ce projet en lien avec l'accident survenu sur l'opération T5B pour sécuriser les processus de chantier.

#### Restructuration du Ministère des Finances situé au 39-43 boulevard Vincent Auriol

Le Ministère de Finances envisage une restructuration lourde de son bâtiment de bureaux situé boulevard Vincent Auriol en mitoyenneté du lot T10A. En prévision de cette opération, la SEMAPA a établi une fiche de lot qui a été communiquée aux services de l'Etat. Cette fiche relaie notamment la demande de conserver le bâtiment sur rue et a minima sa façade. Les services du Ministère ont annoncé le lancement d'un marché global de performance, en vue de réaliser les travaux à compter de 2023.

### T5A et T6A

Le lancement de la consultation promoteurs/architectes pour l'immeuble pont T5A (logement privé) est prévu en 2021. Le lancement pour T6A (logement privé) est prévu avec 6 mois de décalage pour tenir compte des phasages de chantiers. Ces deux consultations restent conditionnées par la finalisation du cahier des charges ferroviaires, qui pourrait être amendé à la suite de l'audit devant se dérouler dans le cadre de l'accident survenu sur l'opération T5B.

## **3. SECTEUR MASSENA**

### **QUARTIER MASSENA-NORD – ILOTS M5 ET M6 :**

Ce secteur, dont la coordination est assurée par Ateliers Lion Associés, est pratiquement achevé. Il comprend essentiellement des lots universitaires et des logements.

#### ***Espaces publics et infrastructures***

##### Allée Paris-Ivry (secteur Masséna)

Ce tronçon de l'allée Paris-Ivry compris entre la rue Jean-Antoine de Baïf et le boulevard du Général Jean Simon s'inscrit dans les principes d'aménagement développés sur le secteur Bruneseau nord. Cette voirie accueille des trottoirs plantés, une voie de circulation destinée à une desserte locale ainsi qu'une file vélo à contre sens. Les travaux d'aménagement, débutés courant 2018, s'achèvent pour une ouverture au public au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

##### Quai Panhard et Levassor : aménagement du parvis Ecole d'architecture / Maison des projets de la SEMAPA

Le réaménagement du trottoir du quai Panhard et Levassor entre la rue Jean-Antoine de Baïf et le pont National fait partie de l'étude de maîtrise d'œuvre menée par Ateliers 2/3/4 sur le secteur Bruneseau pour la restructuration du quai d'Ivry. Il s'agit notamment d'articuler sur cette emprise la piste cyclable bidirectionnelle existante avec son futur prolongement au droit du quai d'Ivry, en lien avec le parvis d'accès à l'école d'architecture et à la Maison des Projets de la SEMAPA.

Le permis d'aménager a été déposé en septembre 2018 et obtenu le 2 janvier 2019. La consultation des entreprises a été menée en 2020 et a permis de désigner les entreprises en charge des marchés de travaux. La période de préparation a débuté en novembre 2020 et les travaux sur site ont démarré en février 2021.

#### ***Programmes sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA :***

##### Aménagement des Alvéoles Watt

La SEMAPA aménage dans les alvéoles un programme pour le compte de la Ville, destiné à accueillir un équipement dédié aux Arts du Cirque et de la Rue. Pour la réalisation de ce projet, il a été décidé de privilégier la mise en œuvre de matériaux de réemploi dans le cadre d'une démarche d'économie circulaire.

Le permis de construire a été obtenu le 11 juin 2018. Le chantier, démarré en septembre 2018, a connu un incendie partiel fin août 2019 à la veille de sa livraison. Depuis lors, la SEMAPA a mobilisé son assurance Tout Risque Chantier et de nombreux échanges sont en cours entre l'expert de l'assurance, l'expert de la SEMAPA, l'expert du référé préventif, la maîtrise d'œuvre ainsi que les entreprises.

Les travaux liés à la décontamination des alvéoles (enlèvement des gravats, nettoyage, traitement des suies...) se sont déroulés à partir de décembre 2020 et se sont achevés en janvier 2021. Une analyse structurelle de la charpente ainsi qu'une analyse des suies ont été également réalisées, ce qui permettra d'envisager un programme et un planning de travaux au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 pour achever l'équipement.

La SEMAPA et la Ville de Paris, notamment la Direction des Affaires Culturelles, sont en contact régulier avec l'association 2R2C, future utilisatrice de l'équipement. Un rez-de-chaussée d'activité a été provisoirement mis à disposition de l'association par la SEMAPA.

#### ***Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :***

##### M5A2 « In Vivo »

Le projet « In Vivo », porté par l'équipe Marignan/XTU/MU/SNI/EFIDIS/La Paillasse est le lauréat de l'appel à projets « Réinventer Paris » sur le lot M5A2. Dédié à un programme mixte de logements (accession, locatif intermédiaire, étudiants/chercheurs sociaux), à un tiers-lieu et à un café, il se caractérise par la création d'une ferme d'aquaculture dont le principe repose sur la culture d'algues en

façade. Il présente également la particularité de se développer en surplomb de la petite ceinture et du raccordement TGV, et doit de ce fait tenir compte de plusieurs interfaces ferroviaires, à la fois techniques et foncières.

Le permis de construire a été délivré en septembre 2018 mais le projet a ensuite nécessité plusieurs développements et adaptations qui ont fait l'objet d'un dossier de permis modificatif déposé en septembre 2020, concomitamment à la signature de la vente du terrain. Ces adaptations sont notamment issues d'optimisations techniques que le maître d'ouvrage a dû rechercher à la suite de la renonciation de l'entreprise initialement désignée pour réaliser les travaux. Elles intègrent également une modification de la géométrie du auvent de protection du volume ferroviaire. En parallèle, ont été conclus les accords concernant le financement et l'exploitation de la façade de culture d'algues entre les partenaires du projet.

En 2019, ont été engagés les travaux de repositionnement de la voie pompiers de l'école d'architecture, qui avait été réalisée en chevauchement de la limite parcellaire. Ces travaux provisoires sont aujourd'hui achevés.

Concernant les différentes sujétions techniques liées au projet, plusieurs aspects sont en cours de traitement, concernant notamment le câble SNCF « 63 kVa ». Ce câble haute tension qui équipait l'ancienne voie a été dans un premier temps dévoyé sur le trottoir du boulevard du Général Jean Simon en 2017-2018, et les anciens ouvrages ferroviaires ont été démolis. Les études SNCF pour la deuxième phase de dévoiement vers le volume ferroviaire, nécessaires pour la réalisation de la façade en rive du boulevard du Général Jean Simon sont en cours, en lien avec Marignan.

Les travaux de construction devraient débuter mi-2021 et durer 30 mois.

#### **QUARTIER MASSENA-CHEVALERET**

Ce secteur, dont la coordination est assurée par l'agence Fortier pour les îlots M8 et M9, et par Ateliers Lion associés pour l'îlot M10, est partiellement réalisé en sursol au-dessus du faisceau ferroviaire. Il accueille majoritairement des immeubles de logements et des équipements publics de proximité, à savoir deux écoles polyvalentes, une crèche et un jardin public. Les lots situés le long des rues du Chevaleret et du Loiret sont achevés. Restent à réaliser les immeubles adressés sur l'avenue de France et la place Farhat Hached.

#### ***Espaces publics et infrastructures :***

##### *Remise d'ouvrages*

À la suite d'un diagnostic dans les galeries techniques des dalles du secteur Masséna partagé avec la Direction de la Voirie et des Déplacements, la SEMAPA a lancé un appel d'offres travaux de mise à niveau de ces galeries en 2020. Les travaux s'achèveront en 2021.

L'ascenseur public réalisé dans le cadre du lot M10C par la RIVP a été remis à la Ville de Paris en novembre 2020.

##### *Dalle M10*

À la suite de l'attribution en avril 2018 par la SNCF du marché de travaux de la dalle M10VP (au-dessus des voies principales), les travaux ont pu démarrer et sont en cours. La livraison de cette dalle est prévue fin 2023. Les délais tiennent compte des contraintes dues à l'opération ferroviaire dite de « Mistralisation » mais aussi de la complexité particulière de cet ouvrage. La période de confinement de 2020 a perturbé le calendrier de réalisation mais une réflexion a été menée conjointement avec la SNCF afin de retrouver de nouvelles interruptions de trafic ferroviaire et ainsi minimiser le retard potentiel à quelques mois au lieu d'une année annoncée.

Les études de faisabilité architecturale, structurelle et vibratoire pour les futurs bâtiments des îlots M10 se sont, quant à elles, achevées. Elles ont confirmé la pertinence d'avoir recours à des bâtiments à ossature mixte béton/bois/métal afin de réduire certaines charges prévisionnelles au regard de la capacité portante de la dalle. En 2020, l'approche urbaine a été poursuivie afin de pouvoir préciser les futurs principes volumétriques des bâtiments, en vue de l'élaboration des fiches de lots.

##### *Dalle M10 A Partielle (déjà livrée)*

À la suite de vérifications sur la dalle existante, la SNCF a détecté des problèmes sur deux appareils d'appui, qui ont été changés en 2019. Dans le cadre d'une procédure contentieuse entre l'entreprise, la SEMAPA et la SNCF auprès du tribunal de commerce de Paris, un jugement en défaveur de la SNCF et

la SEMAPA a été rendu en novembre 2020. La SEMAPA a fait appel le 8 janvier 2021.

#### Espaces publics îlot M9 :

En 2020, la maîtrise d'œuvre des espaces publics sur M9 a réalisé les études AVP pour la piétonisation de la rue Jacques Lacan. L'année 2021 verra se développer les études PRO et DCE, pour un démarrage des travaux dès mars 2022, en lien avec la livraison du lot M9B1B2.

En parallèle, les travaux d'aménagement de surface des trottoirs face au lot M9B3B4 de Paris Habitat et de la chaussée de la rue Julie Daubié s'achèveront début 2021, permettant l'ouverture partielle de la rue.

#### Espaces publics îlot M10 et place Farhat Hached :

En 2020, la SEMAPA a défini les différents périmètres des études de maîtrise d'œuvre et des travaux au droit du futur îlot M10. Un phasage et un 1<sup>er</sup> planning ont été réalisés, afin de minimiser l'impact de ces futurs chantiers pour les riverains. Le programme de la nouvelle mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics sur cet îlot doit faire l'objet d'une validation par la Ville de Paris pour une désignation du prestataire et un lancement des études AVP courant 2021. Le démarrage des travaux d'aménagement est envisagé à compter de 2024, suite à la livraison de la dalle M10VP.

#### ***Programmes de construction développés par les promoteurs ou bailleurs :***

##### M9A :

Le lot M9A comprend des logements privés et l'antenne parisienne de l'Université de Chicago (UC) qui sera réalisée en VEFA par ICADE, promoteur lauréat de la consultation lancée en 2018 sur l'ensemble du lot. Ce projet intègre par ailleurs la contrainte de sortie du RER C dans un volume propriété de la SNCF.

Après la formalisation des accords en août 2019, sous forme d'une promesse de vente entre la SEMAPA et ICADE et d'une promesse de VEFA entre ICADE et l'UC pour la livraison du clos et du couvert, le développement des études de chacune des parties du programme s'est poursuivi. ICADE et l'UC ont finalement convergé sur l'opportunité d'une VEFA incluant les aménagements intérieurs de l'université. Un avenant à la promesse de vente a ainsi été signé en août 2020, tenant compte de cette évolution.

Le dépôt du permis de construire est intervenu à cette même date. Le démarrage des travaux est prévu à l'été 2021. Les travaux de libération ferroviaire diligentés par la SNCF et consistant à modifier le volume de la sortie de la gare RER C se sont achevés fin 2020.

##### M9B1-B2

Ce programme de logements privés développe le concept du « nudge » et est conçu en structure bois. Le permis de construire a été obtenu le 14 janvier 2019 par le groupement Ogic / Cogedim / AAVP / Catherine Dormoy / Batiserf.

L'acte de vente a été signé en octobre 2019.

Un permis de construire modificatif a été délivré le 5 octobre 2020 portant sur des évolutions architecturales liées notamment à des évolutions techniques (positionnement des boîtes à ressort).

Le terrain a été remis au promoteur et à son entreprise en décembre 2019 et les travaux ont débuté en mai 2020, pour une livraison prévue fin 2022.

##### M9B3-B4

Ces immeubles de logements sociaux, sous maîtrise d'ouvrage Paris Habitat OPH, dont le chantier avait démarré en septembre 2018, ont été livrés en décembre 2020.

##### M10D - Tour du Loiret

La « tour des célibataires », qui accueillait les roulants SNCF, est en cours de restructuration dans le cadre d'une opération de conception-réalisation lancée par ICF Novedis en Mai 2016. Le programme prévoit environ 175 studios et des locaux commerciaux et d'activités en pied d'immeuble ainsi que la création d'un accès haut rue Louise Bourgeois.

Cette restructuration est l'occasion de réaliser une surélévation en bois de 4 niveaux, bénéficiant du plafond de hauteur de 50m.

Démarrés en octobre 2017, les travaux ont été interrompus à la suite de la découverte d'amiante non diagnostiquée. Le désamiantage a été effectué entre juillet 2018 et janvier 2019. Le chantier a depuis redémarré. La livraison a été reportée au 2<sup>ème</sup> semestre 2021.

##### M10E - La Gare Masséna « Réalimenter Masséna »

Ce lot, retenu par la Ville de Paris parmi les sites de « Réinventer Paris », comprend la réhabilitation de la gare Masséna et la réalisation d'un bâtiment de 50m de hauteur en structure bois le long de la Petite Ceinture, l'ensemble totalisant environ 1.700m<sup>2</sup>. L'équipe lauréate est constituée notamment par Hertel Investissement (promoteur investisseur) et Lina Gothmeh, maître d'œuvre.

La promesse de vente a été signée en octobre 2019 entre la Ville de Paris (propriétaire du terrain) et Hertel Investissement, concomitamment avec la convention de financement entre la SEMAPA et Hertel Investissement pour la prise en compte des surcoûts liés aux mesures conservatoires pour la prolongation de la ligne 10.

Le dossier de permis de construire a été déposé en mars 2020 et devrait être obtenu en 2021, pour un démarrage des travaux qui suivront la signature de l'acte de vente.

#### **4. SECTEUR BRUNESÉAU**

Le secteur Bruneseau comprend deux quartiers de temporalités opérationnelles différentes :

- Bruneseau nord, compris entre la Seine, la limite avec la ville d'Ivry-sur-Seine, le faisceau ferroviaire et le boulevard du Général Jean Simon, correspond à la première emprise urbanisable. Ce secteur a fait l'objet d'une révision simplifiée du PLU portant notamment le plafond des hauteurs à 50 et 180 m suivant les implantations bâties.
- Bruneseau sud, compris entre l'avenue de la Porte de Vitry, le boulevard du Général Jean Simon et les voies ferrées, sera opérationnel après le déplacement de l'activité de maintenance SNCF prévu à l'horizon 2026.

#### **QUARTIER BRUNESÉAU-NORD**

##### ***Espaces publics et infrastructures :***

##### ***Aménagements des rues Berlier, Bruneseau et de l'allée Paris Ivry***

Les travaux d'aménagement de surface de la rue Berlier et de l'allée Paris-Ivry (entre la rue Jean-Antoine de Baïf et la rue Berlier) se sont poursuivis en 2020, en coordination avec la fin des chantiers des bâtiments. La rue Berlier est à présent ouverte aux véhicules dans sa configuration définitive.

Les travaux d'aménagement de surface de la partie haute de la rue Bruneseau seront réalisés en coordination avec la construction des tours DUO, en 2021, lors de la libération des emprises aujourd'hui occupées par les installations de chantier.

Les études de la partie basse de la rue Bruneseau (entre le boulevard périphérique et le quai) ont été relancées en 2020. En effet, l'avant-projet est en cours de reprise afin de prendre en compte la nouvelle limite d'emprise de la future station-service GNV, tout en permettant la création de cheminements piétons et cycles, ainsi que la plantation d'arbres. Le périmètre du futur lot B2B, situé en vis-à-vis, a donc dû être réduit.

Les permis d'aménager pour l'allée Paris-Ivry et la rue Bruneseau sont envisagés en 2021.

##### ***Aménagement du quai d'Ivry***

Les études du réaménagement du quai d'Ivry entre les futures façades bâties et le mur anti-crue, depuis la rue Jean Antoine de Baïf jusqu'à Ivry-sur-Seine, ont été confiées au groupement Ateliers 2/3/4 + VERDI + ON. Le permis d'aménager a été déposé en septembre 2018 et obtenu le 2 janvier 2019.

La consultation des entreprises a été menée en 2020 et a permis de désigner les entreprises en charge des marchés de travaux. La période de préparation a débuté en novembre 2020 et les travaux sur site commenceront en février 2021.

##### ***Etude pour la restructuration des stations-services***

La SEMAPA a mené en 2018 des études de faisabilité pour l'implantation de stations-services permettant la délivrance de carburants fossiles, GNV et électricité, sur le quai d'Ivry et rue Bruneseau, à la sortie du site du SYCTOM. La DVD a lancé en 2020 une consultation pour désigner le futur exploitant de la station GNV de la rue Bruneseau, en remplacement de celle existante.

Concernant le quai d'Ivry, les réflexions, côté Ville de Paris, sont en cours sur le devenir de l'actuelle station TOTAL et sur la possibilité d'implanter une future station sous le boulevard périphérique.

##### ***Déploiements des réseaux***

Les travaux de développement de l'assainissement et des réseaux d'eau potable et non potable se poursuivent. Ils sont en cours d'achèvement au niveau de l'Allée Paris-Ivry sous le boulevard périphérique.

Les discussions se sont poursuivies en 2020 entre la SEMAPA et CPCU pour le dimensionnement du réseau de chaleur, qui concerne notamment le développement du réseau rue Bruneseau. Ces discussions doivent se prolonger en lien avec les propositions du lauréat de « Bruneseau Seine », en particulier pour appréhender la mise en œuvre de leur Smartgrid.

Concernant le quai d'Ivry, les études relatives à l'assainissement ont abouti au lancement d'une consultation d'entreprises début 2020. Le démarrage des travaux a dû être reporté, du fait du premier confinement. Les travaux de réalisation du dalot ont donc débuté en novembre 2020 et s'achèveront à l'été 2021.

### ***Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :***

#### B3A

Le premier ensemble immobilier IGH du secteur est conduit par l'équipe constituée d'Ivanhoé Cambridge/Hines/Ateliers Jean Nouvel, désignée lauréate en avril 2012.

Il s'agit d'un programme comprenant des bureaux et activités, un hôtel et des commerces.

Le chantier, démarré en mai 2017, se poursuit pour une livraison des deux tours fin 2021.

En parallèle, la SEMAPA a désigné en 2020 l'entreprise qui réalisera l'élargissement du belvédère entre le boulevard du Général Jean Simon et le belvédère des tours, au-dessus des voies ferrées. Les travaux se dérouleront en 2021.

#### B1A4

Ce lot, porté par Paris Habitat OPH et dont la maîtrise d'œuvre est assurée par Tania Concko, comprend 64 logements sociaux familiaux, un foyer de 60 logements pour travailleurs migrants dont la gestion est assurée par COALLIA, un centre multi-accueil, et des commerces et activités. Le chantier, démarré en juillet 2017, s'est achevé en 2020.

#### B1A1/A2

Cette opération est constituée de 87 logements familiaux à loyers intermédiaires, de 92 logements sociaux pour étudiants (réalisés en VEFA au profit de la RIVP) et de commerces et activités réalisés pour la SEMAPA. Conduite par LINKCITY, elle a été livrée en janvier 2020 et les premiers habitants ont pu s'installer dans la foulée.

#### B1A3

Le lot B1A3 fait partie des sites sélectionnés dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt relatif à la construction bois lancé par ADIVbois en collaboration avec la mission interministérielle du PUCA. L'équipe lauréate est composée de REI (mandataire), avec en maître d'œuvre l'agence LAN.

Le projet, baptisé WOOD'UP, comprend 107 logements familiaux privés et une salle d'escalade, associée à un commerce de restauration en rez-de-chaussée.

Le permis de construire a été délivré en mars 2019 mais l'opération a rencontré des difficultés techniques et économiques, ce qui a conduit le promoteur à envisager des optimisations du projet et à différer le démarrage du chantier. Un permis de construire modificatif a ainsi été déposé à l'été 2020. Le démarrage des travaux est désormais prévu au deuxième semestre 2021.

#### B1B1/B3

Ce lot développé en CREM (Conception, Réalisation, Exploitation, Maintenance) par Paris Habitat OPH comprend 100 logements sociaux familiaux, des commerces et activités et une école polyvalente de 8 classes. Il intègre également des mesures conservatoires pour l'une des sorties de la future station de la ligne 10 prolongée.

Le permis de construire a été obtenu en mai 2017 et le chantier a débuté en avril 2018. Des retards de chantier ont conduit le maître d'ouvrage à reporter la livraison de l'école à la rentrée de septembre 2021, et des logements à fin 2021.

#### B1B2

Ce lot est situé à l'angle du boulevard du Général Jean Simon et de la rue Jean-Baptiste Berlier. Il est réalisé par EMERIGE avec les architectes Moreau et Kusunoki, retenus en mars 2018 à l'issue d'une consultation.

Ce projet sera principalement réalisé en structure bois. Il développe au total environ 77 logements en accession, un commerce et un espace culturel. Il intègre par ailleurs un poste de distribution publique d'électricité de 1000 kVa.

Le permis de construire a été déposé en décembre 2018 et obtenu en juin 2019. Les travaux ont débuté en juin 2020 pour une livraison en 2023.

#### B1B4

Comme pour B1A3, ce lot a été retenu dans le cadre de l'AMI « Immeubles à Vivre en bois ». Il accueillera une résidence étudiante pour 200 jeunes chercheurs et intégrera à rez-de-chaussée l'une des futures sorties de la station de la ligne 10 prolongée.

La consultation en conception réalisation a été lancée au printemps 2017 par Paris Habitat OPH en

collaboration avec ADIVBOIS. Le marché a été attribué au groupement Bouygues/Brézillon/Atelier WOA/Nadau-Lavergne.

De nombreux échanges ont été engagés avec la RATP concernant la définition du volume de sortie de la station compris dans le lot. Les ajustements demandés ont eu pour conséquence de retarder le développement opérationnel du lot. Le permis de construire a ainsi été déposé en juin 2019. En cours d'instruction, des difficultés liées à la protection incendie ont été soulevées. Des discussions ont été menées avec les architectes de sécurité et la BSPP concernant le mode constructif en bois, ayant abouti, après adaptation du projet, à l'obtention du permis de construire en décembre 2020.

#### B1A5

Ce lot a fait l'objet d'une consultation lancée en septembre 2019. Le programme du projet comprend environ 4.200 m<sup>2</sup> de logements privés et 940 m<sup>2</sup> de commerces et activités, pour un immeuble atteignant 50 m de hauteur. C'est le groupe Giboire, avec Barrault Pressacco comme maître d'œuvre, qui a été désigné lauréat lors du jury qui s'est tenu en septembre 2020, avec un projet de bâtiment en pierre massive porteuse et planchers en bois. Les études sont en cours pour déposer un permis de construire au printemps 2021.

#### « Inventer Bruneseau » lots B1C, B2A, B1D

La consultation s'est achevée le 4 mars 2019 avec la désignation de l'équipe lauréate proposant le projet « Nouvel R », renommé depuis « Bruneseau Seine ». A la suite du protocole cadre signé en août 2019, les promesses de vente ont été signées en mars 2020. Les études se sont poursuivies dans la perspective du dépôt d'une demande d'autorisation environnementale et des permis de construire au premier semestre 2021.

### **QUARTIER BRUNESÉAU-SUD**

Une nouvelle charte de dialogue partenarial SEMAPA/SNCF pour le développement du secteur a été signée le 6 septembre 2018. Les échanges se poursuivent entre la SEMAPA et la SNCF concernant la libération du site de l'actuel atelier de maintenance des trains Corail et la définition de l'emprise cessible (plein sol et sursol). Ce secteur est situé à l'articulation de l'opération Bédier-Oudiné et de la future opération de la Ville d'Ivry-sur-Seine sur le quartier Pierre Sémard.

Les études préliminaires de libérations ferroviaires menées par la SNCF ont débuté fin 2018 pour une restitution courant 2020, finalement reportée à début 2021. Le calendrier prévisionnel envisage des travaux de libération du site à compter de 2026.

### **5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE**

Le processus des différents groupes de travail sur le sujet de la « gestion des dalles de couverture du faisceau de la gare d'Austerlitz », a été ralenti dans le contexte particulier de la pandémie de l'année 2020.

La convention de groupement de commande entre la SNCF et la SEMAPA pour contracter une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la poursuite de l'animation de ces différents groupes de travail a néanmoins été finalisée en 2020, ce qui devrait permettre de lancer cette consultation début 2021.

### **6. CONCERTATION**

En raison de la pandémie de la COVID 19, la concertation de Paris Rive Gauche ne s'est quasiment pas réunie en 2020.

Seul un Bureau de la Concertation s'est tenu le 22 janvier 2020.

## II. LES AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

### A. ZAC BEDIER OUDINE PARIS 13EME ARRONDISSEMENT

#### Précision concernant le cadre contractuel et programmatique.

La ZAC « Joseph Bédier-Porte d'Ivry » a évolué en 2020, de manière significative. Le programme et le périmètre ont en effet été modifiés par un avenant n°4 et l'opération est désormais dénommée Bédier-Oudiné.

#### Etat d'avancement de l'opération.

Le quartier Joseph Bédier-Porte d'Ivry est situé au sud-est du 13<sup>ème</sup> arrondissement et en limite de la commune d'Ivry-sur-Seine. L'opération était inscrite dans le périmètre des sites du « Grand Projet de Renouvellement Urbain – GPRU » de la Ville de Paris.

Les études et réalisations mises en œuvre sur le périmètre de l'opération s'inscrivaient dans l'ambition d'un renouvellement du quartier (mixité) et d'une amélioration du cadre de vie de ses habitants.

Une part importante de ce projet a été réalisée par le biais de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Joseph Bédier-Porte d'Ivry créée en 2005.

Ainsi, les programmes suivants ont été réalisés :

- Sur l'îlot Ouest, un ensemble tertiaire de 26.000m<sup>2</sup> environ qui accueille plusieurs Directions de la Ville de Paris ainsi que le poste de commandement et d'exploitation du boulevard périphérique,
- Sur l'îlot Est, un immeuble de bureaux de 6.000m<sup>2</sup> environ (immeuble en structure bois) dans lequel est installée la Direction des Constructions Publiques et de l'Architecture de la Ville de Paris. Le mur anti-bruit protégeant le quartier du boulevard périphérique a été prolongé à cette occasion et la cour intérieure de l'immeuble Paris-Habitat végétalisée,
- Sur la place Yersin, un établissement pour personnes âgées (EPHAD) et accueil de jour pour les personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer de 2.000m<sup>2</sup> environ, et une résidence pour étudiants de 54 chambres (1.745m<sup>2</sup>),
- Le long de la rue Théroigne de Méricourt, une Maison Internationale de Séjour de 12.000m<sup>2</sup> environ comprenant une auberge de jeunesse/hôtel, une résidence sociale et des logements étudiants.

Parallèlement, la rue Théroigne de Méricourt, dans le prolongement de la rue Maryse Bastié, a été créée et les espaces publics suivants ont été réaménagés et végétalisés :

- L'avenue de la porte d'Ivry,
- L'avenue Claude Régaud,
- La rue Franc Nohain,
- Le square Boutroux.

Cette opération a fait l'objet de financements de l'ANRU et a donné lieu dans le cadre des travaux à la mise en place d'un dispositif de retour à l'emploi au moyen de clauses d'heures d'insertion dans les marchés.

L'ensemble de ces travaux constitue l'achèvement de la première phase de l'opération, prolongée et réinterrogée dans le cadre de l'opération Bédier-Oudiné

Si une part importante du programme de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry a, aujourd'hui, été réalisée, certains éléments méritaient d'être réinterrogés, comme le traitement du secteur du stade Boutroux, le réaménagement de l'îlot scolaire Franc-Nohain ou encore l'extension du maillage viaire.



L'îlot Chevaleret-Oudiné, situé de l'autre côté du boulevard Masséna, au Nord-Est, rencontre des problématiques urbaines et sociales similaires à celles que connaît le secteur Joseph Bédier-Porte d'Ivry.

La Ville de Paris a donc pris la décision de la poursuite de l'opération Bédier en renforçant ses objectifs initiaux, en enrichissant sensiblement sa programmation urbaine et en élargissant son périmètre au secteur Chevaleret-Oudiné, concrétisée par une délibération en décembre 2019.

Le Conseil de Paris de décembre 2019 a ainsi approuvé la modification de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, renommée ZAC Bédier-Oudiné, et a autorisé la signature d'un avenant au traité de concession de la SEMAPA.

Le projet « Bédier-Oudiné » est donc constitué des deux quartiers « Joseph Bédier-Porte d'Ivry » et « Chevaleret-Oudiné », réunis au sein d'une même opération d'aménagement.

### **Programme de l'opération :**

Le programme bâti complémentaire de l'opération, au-delà des surfaces d'ores et déjà réalisées, d'un total d'environ 55 600 m<sup>2</sup>, est réparti de la manière suivante :

#### Logements : environ 35.400m<sup>2</sup> SDP

- 22 325m<sup>2</sup> SDP de logement OFS ;
- 4.120m<sup>2</sup> SDP de logements sociaux familiaux ;
- 4.955m<sup>2</sup> SDP de logements intermédiaires ;
- 4.000m<sup>2</sup> de logements étudiants sociaux.

#### Activités / commerces : environ 13.400m<sup>2</sup> SDP

- en pieds d'immeubles : environ 2400m<sup>2</sup> d'activités et commerces ;
- nouveaux immeubles d'activités et bureaux : environ 11.000m<sup>2</sup>, dont la programmation devra favoriser l'emploi local.

#### Équipements publics : environ 6 800m<sup>2</sup> SDP

Suite à la démolition d'équipements publics vétustes, le programme prévoit la reconstruction :

- de l'école polyvalente Franc-Nohain ;
- de la crèche Oudiné de 83 places ;
- du centre Paris Anim' Oudiné ;
- des locaux DJS attenants au stade Boutroux avec la réalisation d'un TEP ;
- de tribunes agrandies de 50 à 150 places.

Sont également prévus :

- la construction d'une crèche associative de 30 places dans l'îlot Franc-Nohain ;
- la restructuration des accès et des espaces extérieurs de l'Ecole Patay avec la création d'une cour de type Oasis.
- la création d'une façade ludique sur le pignon Est du Gymnase Marcel Cerdan permettant d'intégrer les gradins reconstitués ;
- la réhabilitation partielle du gymnase y compris son isolation acoustique vis-à-vis des nouveaux bâtiments de logements ;
- l'aménagement d'un tronçon de la rue Marc-Antoine Charpentier en espace sportif de type « street-work out ».

Enfin, le réaménagement ou la requalification d'espaces publics existants et la création de voies circulées et de voies pour les piétons et circulations douces, permettront de désenclaver les quartiers et de desservir les nouveaux programmes. L'ensemble de ces voies sera largement végétalisé.

Pour la réalisation de ce programme, le projet prévoit la démolition de logements (156 logements baillés à Elogie-Siemp sur Oudiné et 84 logements gérés par Paris Habitat sur Bédier), d'équipements (école polyvalente Franc-Nohain, crèche Oudiné, centre Paris Anim' Oudiné), d'un commerce rue Regnault, ainsi que du parking de la tour de la rue Regnault (49 places).

Concernant les logements neufs, le programme doit répondre pour une partie à un objectif de reconstitution sur place des logements sociaux démolis avec l'accord des services de l'État, et pour une autre partie à la création de logements en accession à la propriété qui feront l'objet de Baux Réels Solidaires consentis par l'Organisme Foncier Solidaire parisien. Des logements intermédiaires seront également créés afin d'introduire de la mixité sociale.

Par ailleurs, au titre de l'avenant n°4, la SEMAPA assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics suivants :

- La reconstruction de l'école polyvalente sur l'îlot Franc Nohain ;
- La reconstruction des locaux DJS attenants au stade Boutroux avec la réalisation d'un TEP, intégré dans la future résidence étudiante et la reconstitution et extension des tribunes ;
- La réhabilitation partielle du gymnase Marcel Cerdan y compris son isolation acoustique et la création d'une façade ludique sur le pignon Est permettant d'intégrer les gradins reconstitués ;
- L'aménagement d'un tronçon de la rue Marc-Antoine Charpentier en espace sportif de type « street-work out » ;

LA SEMAPA assurera également la maîtrise d'ouvrage des locaux provisoires (construction et démolition) permettant de garantir la continuité du service public à la suite de la démolition de la crèche Oudiné et des vestiaires du stade Boutroux. Ces locaux provisoires pourront être situés à l'extérieur du périmètre de la ZAC.

Elle assurera enfin la maîtrise d'ouvrage de l'immeuble d'activités à construire sur l'îlot Ouest Nord du secteur Bédier en vue d'y reloger des services de la Ville de Paris, immeuble qu'elle cèdera ensuite achevé à la Ville de Paris, aux conditions prévues dans l'EPPC.

### **Activité de l'année 2020**

En 2020, les missions suivantes ont été réalisées :

- Désignation du maître d'œuvre des espaces publics du secteur Oudiné ;
- Désignation du prestataire Concertation et communication ;
- Lancement de l'appel d'offres de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Environnement et Développement Durable, qui sera désigné début 2021 ;
- Préparation de l'appel d'offres de l'immeuble « îlot ouest nord » par l'élaboration du cahier des charges de la consultation en conception-réalisation ;
- Préparation du montage opérationnel de l'implantation de la crèche provisoire Oudiné.

### **Les perspectives pour l'année 2021 :**

Secteur Bédier :

- Désignation de l'équipe de conception-réalisation de l'immeuble d'activité « îlot Ouest Nord » à construire avenue de la porte d'Ivry. Ce bâtiment, sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, doit accueillir d'une part d'ici 2024 des ateliers de la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement situés aujourd'hui dans la cité Kagan dans le secteur Bruneseau de la ZAC Paris Rive Gauche, et d'autre part des bureaux pour les services de la Ville de Paris,
- Désignation de prestataires : maître d'œuvre urbain et maître d'œuvre des espaces publics.

Secteur Oudiné :

- Désignation du maître d'œuvre de la crèche provisoire,
- Désignation des opérateurs pour la construction des deux bâtiments activité-crèche et activité-centre d'animation.

Secteurs Bédier et Oudiné :

- Désignation d'un prestataire : économie circulaire,
- Désignation d'un prestataire : urbanisme transitoire.

## **B. ZAC BERCY-CHARENTON PARIS 12<sup>EME</sup> ARRONDISSEMENT**

Le secteur Bercy-Charenton est l'une des dernières grandes opportunités de développement urbain du territoire parisien. Le site occupe une position remarquable au Sud-Est du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, au cœur de la Métropole. Il est actuellement occupé par des activités de logistique, d'entreposage et de services liées à l'activité ferroviaire. Son périmètre jouxte le quartier de Bercy, le bois de Vincennes, Charenton-le-Pont, la Seine et le boulevard périphérique, au droit de l'échangeur avec l'autoroute A4. L'opération est ainsi porteuse d'enjeux à la fois locaux et métropolitains, en termes de connexions notamment.

### **1- Le programme de la ZAC**

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC Bercy-Charenton, le contrat de concession d'aménagement, le protocole foncier entre la Ville, la SNCF et la SEMAPA, aménageur de la ZAC, ainsi que la convention-cadre de droit de préférence, ont été approuvés par délibération du Conseil de Paris n°2018-71 lors de la séance de juillet 2018.

Le projet d'aménagement Bercy-Charenton s'attache à concilier les exigences d'exploitation ferroviaire et les enjeux de développement urbain avec l'ambition de créer un nouveau quartier dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Il vise principalement à requalifier le site en améliorant les liaisons entre les communes de Paris et de Charenton-le-Pont, en proposant une programmation urbaine mixte, en facilitant l'accueil de nouveaux modes de transports en commun et en désenclavant les quartiers par un nouveau réseau d'espaces publics variés. Il a pour ambition d'être un projet exemplaire et pilote en matière de développement durable et de résilience.

Ainsi, en lien avec la Ville de Paris, la SEMAPA devra définir les orientations stratégiques pour la réalisation d'un quartier capable de fonctionner et de s'adapter quels que soient les types de stress chroniques et de crises aiguës qu'il subisse, garantissant la prise en compte des risques climatiques et des solutions de résilience dans toutes ses composantes. Des missions particulières lui sont ainsi confiées, notamment en matière de préservation de la nature en ville, de rafraîchissement pendant les vagues de chaleur, de flexibilité et réversibilité des équipements et des bâtiments, de processus participatif d'innovation et d'urbanisme transitoire.

La ZAC doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions de 567.500m<sup>2</sup> décomposé ainsi :

- 258.000m<sup>2</sup> de logements (dont environ 57% de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires) ;
- 208.000m<sup>2</sup> environ de bureaux ;
- 12.000m<sup>2</sup> environ de programmes hôteliers ;
- 16.000m<sup>2</sup> environ de commerces/services/artisanat/restauration/logistique ;
- 45.000m<sup>2</sup> environ de programmes spécifiques (Hôtel logistique et Rapée inférieure) ;
- 28.500m<sup>2</sup> environ d'équipements publics de superstructure.

Le traité de concession a été signé entre la Ville de Paris et la SEMAPA le 25 octobre 2018. Cette étape a permis au projet d'aménagement de rentrer dans sa phase opérationnelle.

### **2- Le Protocole foncier et le droit de préférence**

Le Protocole foncier entre la Ville de Paris, la SNCF et la SEMAPA a été signé le 5 novembre 2018. Concomitamment, une convention-cadre, concernant le droit de préférence de la SNEF sur un maximum de 30% de la programmation globale, a également été signée entre la Ville de Paris, la SNEF et la SEMAPA.

Le protocole foncier Ville de Paris / SEMAPA / SNCF est arrivé à son terme au 31 décembre 2020 sans avoir atteint l'ensemble des objectifs qui y étaient fixés (s'assurer de la maîtrise foncière à prix compatible avec le bilan de la ZAC, confirmer la faisabilité du programme des travaux ferroviaires...).

Le protocole avait en effet notamment pour objet, avant fin 2020 :

- De détailler les conditions et modalités de cession et de mise à disposition de la Ville de Paris ou de l'Aménageur, des terrains appartenant au Groupe SNCF dans l'opération,
- De rappeler les termes de la Convention-Cadre de Droit de Préférence convenue de manière indissociable avec le Protocole,
- D'organiser pour la durée de la ZAC les relations des Parties dans le périmètre de la ZAC,
- De détailler les conditions de redéveloppement et de valorisation des emprises foncières dont le Groupe SNCF conserve la maîtrise foncière dans le périmètre de la ZAC Bercy Charenton.

### **3- Les principales actions menées en 2020**

Le projet urbain a été marqué en 2020 par des évolutions de son contexte environnemental, sanitaire et ferroviaire. D'une part, la SNCF a souhaité remettre en question son engagement de modifier le tracé de la Petite Ceinture pour permettre la réalisation du projet urbain, en proposant de conserver la Petite Ceinture dans son implantation actuelle dans un premier temps et de travailler avec la Ville de Paris et la SEMAPA à de nouvelles dispositions. D'autre part, la Ville de Paris a souhaité accentuer en 2020 la réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux de l'opération pour une meilleure protection et mise en valeur de l'environnement et du patrimoine, pour relever les défis climatiques et sanitaires, et offrir un quartier apaisé et de proximité. Les équipes de la SEMAPA ont donc initié de nouvelles réflexions pour répondre à ces problématiques.

#### ***Etudes menées par la SEMAPA :***

##### *❖ Etudes urbaines*

Les études urbaines de la ZAC débutées fin 2019 ont été poursuivies en 2020.

D'une part, le groupement LECLERCQ / ARTELIA / COLOCO a approfondi, à l'issue de la phase diagnostic, les scénarios d'aménagement de la partie sud de la ZAC, secteur situé entre les voies ferrées et la Seine. Ces réflexions ont été prolongées à l'été 2020 en raison des évolutions du contexte environnemental, sanitaire et ferroviaire. Elles ont permis de mieux déterminer les enjeux de l'opération et de poser des questionnements sur les orientations du projet urbain actuel.

D'autre part, le groupement ATELIER JOURS / MAGEO MOREL / PROPOLIS / SEMOFI / YTAU a réalisé le diagnostic initial du secteur Léo-Lagrange, afin de mieux cerner les enjeux de ce territoire comme son articulation avec le bois de Vincennes, la définition des besoins sportifs, la saturation du site,... Il a également mené des réflexions en matière de programmation des usages sportifs et a proposé les premières orientations d'aménagement pour notamment parvenir à un équilibre entre sport et nature.

##### *❖ Etudes environnementales*

La SEMAPA a travaillé avec quatre groupements pour l'accompagner dans la définition stratégique des ambitions environnementales :

En matière de résilience, le groupement ALTO STEP (mandataire) / adDEN Avocats / BCO2 Ingénierie / DVTup / ECOSPHERE / ORFEA Acoustique, qui a été désigné en juillet 2019, est en charge du diagnostic, de la stratégie de résilience, du dossier d'étude d'impact dans le cadre de l'autorisation environnementale, des documents stratégiques et du Bilan Carbone.

Le groupement a débuté en 2020 les études en matière de résilience par la réalisation d'un état des lieux du site et la proposition des bases de la stratégie environnementale globale en proposant les objectifs à atteindre et les actions à mettre en œuvre selon les principes du développement durable et de la résilience. Des échanges ont par ailleurs été menés avec la DRIEE en vue de constituer le dossier d'autorisation environnementale.

Le groupement INDDIGO / EMBIX / ANTEA, qui a été désigné en juillet 2019, est en charge de l'analyse des besoins énergétiques, des études d'approvisionnement et de production locale (dont géothermie) ainsi que des systèmes de gestion intelligente des réseaux. Ces études ont vocation à alimenter les études de stratégie Résilience globale de la ZAC.

Le groupement a défini en 2020 trois scénarios des besoins énergétiques de la ZAC, à savoir un scénario tendanciel basé sur les retours d'expériences et l'appréciation des dérives en exploitation, un scénario normatif préfigurant le futur niveau réglementaire et un scénario ambitieux reposant sur un niveau de performance supérieur aux attentes des documents cadres et stratégiques. Le groupement

a également débuté les phases suivantes de sa mission en démarrant l'analyse détaillée des scénarios énergétiques, notamment par l'étude des solutions géothermiques, et en travaillant sur la gestion intelligente des réseaux.

Sur les questions d'économie circulaire, le groupement Cycle Up / HESUS / CERIB, désigné en novembre 2019, est en charge des diagnostics ressources, du diagnostic territorial et réglementaire, de l'analyse des opportunités de réemploi, de l'établissement de la stratégie et des documents cadres de cette stratégie. Les études de l'AMO en termes d'économie circulaire ont aussi vocation à alimenter les études de stratégie Résilience de la ZAC. Le groupement a réalisé en 2020 un état des lieux global de l'opération et a proposé une méthodologie en vue, d'une part, d'analyser les opportunités de réemplois et d'intégration de l'économie circulaire dans le projet, et d'autre part, d'élaborer la stratégie de gestion des ressources. Après la stabilisation de cette méthodologie, l'équipe travaillera ensuite aux correspondances entre les ressources et les besoins, en vue de réaliser une étude des impacts, des risques et des opportunités des scénarios de valorisation.

Le groupement CITEC Ingénieurs Conseils / INTERFACE TRANSPORT / ALYCE, qui a été désigné en octobre 2019, est en charge des études de déplacement, plus précisément du diagnostic de la situation existante, de la mise à jour des hypothèses de déplacements, de la simulation statique de l'ensemble et dynamique sur les carrefours principaux et de l'analyse des impacts du projet.

Le groupement CITEC a finalisé en 2020 le diagnostic de mobilité à l'échelle de l'ensemble de la ZAC qui repose sur un recueil de données récoltées notamment par comptage et sur l'analyse des déplacements et des conditions de déplacement en situation actuelle. Les simulations de déplacement pourront être réalisées après validation des hypothèses par la Ville de Paris en cohérence avec ses ambitions en matière de mobilité et du programme de ZAC.

#### ❖ Autres études

Le marché de diagnostics géotechniques et de pollution des terres a été attribué en février 2020. Le cadre des premières études de diagnostics a été préparé mais les études n'ont pas pu être réalisées compte tenu de contraintes sanitaires et ferroviaires. Ces études sont reprogrammées pour l'année 2021.

Afin d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC Bercy-Charenton, la SEMAPA a confié fin 2019 à LOUIS BERGER une mission d'étude d'Ordonnancement, de Pilotage et de Coordination à l'échelle de la ZAC. Il a proposé un calendrier de déroulement opérationnel d'ensemble et un principe de phasage en lien avec les enjeux de libérations ferroviaires, de développement urbain et de développement durable. Ce planning n'a pas pu être validé en raison des retards sur les études ferroviaires de libération.

### **Protocole ferroviaire :**

#### ❖ Déclassement des emprises actuelles de la Petite Ceinture

La SNCF a indiqué fin 2019 ne plus souhaiter engager la fermeture de la Petite Ceinture selon les modalités prévues au Protocole foncier. Elle a proposé deux scénarios alternatifs : un scénario reposant sur un déclassement-reconstitution des nouveaux ouvrages repositionnés de la Petite Ceinture, et un scénario reposant sur le maintien de la Petite Ceinture dans sa configuration actuelle avec la création de passages à niveau pour la rue Baron le Roy et l'allée Lumière. La SNCF a étudié en 2020 les incidences juridiques de ces scénarios. Au contraire du scénario inscrit dans le Protocole, ces deux scénarios présentent des difficultés de mise en œuvre pour le projet urbain : la première alternative nécessite de financer dès à présent les ouvrages de substitution et donc interroge les équilibres économiques et la seconde alternative nécessite une adaptation réglementaire pour la création de la rue Baron le Roy essentielle au projet urbain. La SNCF privilégie le dernier scénario pour lequel elle discute actuellement avec l'Etat de l'évolution de la réglementation.

#### ❖ Libérations ferroviaires

Un comité de pilotage et comité technique Ville de Paris / SEMAPA / SNCF se sont tenus à l'été 2020 pour suivre la mise en œuvre du Protocole foncier. La SNCF a poursuivi ses études de dévoiements des réseaux ferroviaires pour la libération des terrains en vue des cessions foncières, dont les premières étaient initialement prévues en 2021. Ces dévoiements nécessitent le relogement de brigades ferroviaires en partie sur la ZAC. En parallèle, la SNCF finalise les études de dévoiement des autres réseaux, pour lesquels les premiers retours fin 2020 ne permettaient pas de conclure sur la faisabilité des dévoiements en cohérence avec le protocole foncier, ni de préciser les calendriers d'intervention.

#### ❖ Gare de la Rapée

Concernant les occupations des locaux du tunnel des artisans, la SNCF a continué à régulariser et/ou prolonger les conventions d'occupation temporaires (COT) pour les locataires le souhaitant et occupant régulièrement les lieux. La SNCF vise à transférer les derniers occupants de la Rapée inférieure dans les locaux de la Rapée supérieure, afin d'éviter d'importants coûts de mise aux normes, notamment en matière de sécurité incendie, et nécessaire en cas de maintien de l'activité actuelle dans le tunnel.

#### ❖ Site de Maintenance et de Remisage des Bus (SMR)

La SEMAPA et Ile-de-France Mobilités ont finalisé à l'été 2020 les études techniques, financières et juridiques pour l'implantation d'un Site de Maintenance et de Remisage des Bus (SMR) en sous-sol, dans le secteur Poniatowski. Il en ressort que l'implantation du SMR est possible mais très contrainte et impactante pour l'opération par les incidences sur les espaces publics et leur imperméabilisation ainsi que par les incidences sur les futurs bâtiments à construire au-dessus. Sa réalisation est par ailleurs relativement coûteuse et IDFM doit juridiquement en être le maître d'ouvrage. IDFM dispose désormais de toutes les données nécessaires pour confirmer ou infirmer son souhait de maintenir le SMR sur la ZAC.

### ***Programmes de construction développés par les opérateurs immobiliers :***

#### ❖ Quai de Bercy (Hôtel logistique)

Pour rappel, deux protocoles concernant Quai de Bercy (Hôtel logistique) ont été signés par le groupement attributaire SOGARIS / POSTE IMMO / ICADE et la SEMAPA en 2019. Dans la continuité de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris », ils fixent les engagements de la SEMAPA, du groupement et de la SNCF en vue de la signature d'un Avant-Contrat de vente et du dépôt des demandes d'autorisations administratives.

Les retards des études ferroviaires relatives aux réseaux à dévier sur le périmètre de l'opération n'ont pas permis la reprise escomptée des études APS du projet immobilier. SOGARIS, la SEMAPA et la SNCF ont néanmoins travaillé à stabiliser les données d'entrée nécessaires au lancement de l'étude d'embranchement ferroviaire. Le lancement de cette étude, initialement programmé pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, a finalement été repoussé à 2021, parce qu'il nécessite que la SNCF ait défini les hypothèses programmatiques ferroviaires en lien avec le programme de la ZAC Charenton Bercy. Par ailleurs, la SEMAPA et GPA (aménageur de la ZAC Charenton Bercy) ont poursuivi la coordination de l'accès de l'Hôtel Logistique au niveau du carrefour Escoffier.

### **4- Les principales étapes à venir**

La Ville de Paris a souhaité l'organisation en 2021 d'un comité citoyen qui sera piloté par la SEMAPA. Ce comité émettra un avis citoyen, qui viendra enrichir les études préliminaires de la ZAC en questionnant les principales thématiques du projet urbain telles que le patrimoine, l'environnement, les formes urbaines ... Cette démarche permettra à la Ville de Paris de préciser de nouvelles orientations pour cette opération d'aménagement.

Par ailleurs, le protocole foncier Ville de Paris / SEMAPA / SNCF étant arrivé son terme au 31 décembre 2020, les trois parties sont convenues de poursuivre les discussions au cours de l'année 2021 dans l'optique de la mise au point d'un nouveau protocole foncier qui devra tenir compte de l'évolution des orientations du projet.

Dans l'attente des premières interventions sur site et de la reprise des études, la Ville de Paris a souhaité mettre en œuvre une démarche d'urbanisme transitoire sur le périmètre de la ZAC. La SNCF s'est donc engagée à réaliser en 2021 un appel à projets destiné à désigner un opérateur en charge de mettre en place et de gérer une structure d'urbanisme transitoire sur les secteurs Triangle et Poniatowski, en lien avec les occupants et usagers du territoire et les orientations du projet urbain.

## **C. ZAC PAUL BOURGET PARIS 13EME ARRONDISSEMENT**

Le site Paul Bourget occupe environ quatre hectares le long du boulevard périphérique, entre la porte d'Italie et le parc Kellermann, face à la commune du Kremlin Bicêtre. La cité Paul Bourget a été construite en 1954 et 1955 dans le cadre d'un plan d'urgence de logements des familles. Les immeubles, vétustes, ne répondant plus aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ni aux normes environnementales ne pouvaient être réhabilités. Il a donc été décidé de réaménager, après concertation avec les habitants, ce secteur dans son ensemble en procédant à une opération de démolition/reconstruction. Les 12 et 13 novembre 2013, le Conseil de Paris a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Paul Bourget, le programme des équipements publics et la concession d'aménagement à la SEMAPA.

Les objectifs du projet urbain sont de :

- Restructurer la cité Paul Bourget pour mieux l'intégrer dans son environnement en reconstituant au minimum le nombre de logements sociaux existants (soit 365 logements) et en développant la mixité fonctionnelle,
- Désenclaver l'îlot et renforcer la continuité urbaine au-delà du périphérique vers la commune du Kremlin Bicêtre,
- Réduire les nuisances sonores liées à la présence du périphérique,
- Requalifier l'avenue de la Porte d'Italie et l'îlot économique (terrains occupés auparavant par un parking Vinci, un magasin Bricorama et une station-service Total),
- Aménager un jardin public,
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité du parc Kellermann depuis l'avenue de la Porte d'Italie,
- Relier les espaces verts entre eux et améliorer leur continuité,
- Aménager les espaces publics en faveur des circulations douces.

Sur l'année 2020, les faits saillants concernant l'opération sont les suivants :

### **Les études :**

Les permis de construire des lots 6, 9 et 10-12 sous maîtrise d'ouvrage Elogie-Siemp (logements intermédiaires, logements sociaux familiaux, logements sociaux étudiants et médiathèque) ont été déposés.

Le permis de construire du lot 11 (activités-bureaux) sous maîtrise d'ouvrage Pichet a été refusé suite à un avis défavorable des pompiers et des plans complémentaires répondant aux prescriptions demandées ont été déposés.

### **Les opérations foncières :**

La désaffectation partielle du square Rosny Ainé a été constatée et l'acquisition par la SEMAPA auprès de la Ville de Paris signée le 17 décembre 2020, afin de permettre la démolition des bâtiments A et B.

### **Les travaux des espaces publics :**

La première phase du jardin public sous maîtrise d'ouvrage de la DEVE a été livrée en juillet 2020. Les travaux d'aménagement des espaces publics se sont poursuivis tout au long de l'année, en coordination avec la livraison des bâtiments. Les aménagements définitifs de surface, infiltrants, ne seront cependant réalisés que lorsque l'ensemble des chantiers seront achevés. L'appel d'offres pour les travaux de désamiantage/déconstruction des tours A et B a été lancé fin 2020 pour une désignation de l'entreprise début 2021.

### **Les programmes immobiliers en cours :**

#### 1) Les logements :

En raison de la crise sanitaire notamment, les déménagements des habitants des tours A et B vers les nouveaux bâtiments livrés fin 2019, qui devaient se dérouler initialement de décembre 2019 à avril 2020, se sont poursuivis jusqu'à l'automne 2020, avec pour conséquence le décalage des diagnostics préalables aux démolitions (amiante, plomb, termites). En février 2021, une résidente occupe toujours son logement au 2 square Rosny Ainé, bien qu'elle ait été relogée par Elogie Siemp.

## 2) Les bureaux et activités :

Les travaux de l'îlot économique (Maîtrise d'ouvrage Vinci Immobilier, ensemble de 12.000 m<sup>2</sup> environ comprenant des bureaux, un hôtel d'environ 185 chambres, un commerce de 4.000 m<sup>2</sup> environ, deux commerces de proximité et un parc de stationnement public de 350 places environ) se sont achevés fin 2019. Les travaux de la société CLIMB-UP pour l'installation d'une salle d'escalade dans les volumes qui devaient initialement être occupés par BRICORAMA ont débuté en 2020.

Les travaux du lot 3 (résidence hôtelière sous maîtrise d'ouvrage Pichet) ont débuté pour une livraison en 2022.

### **Le partenariat Ville de Paris/SEMAPA/GrDF :**

La Ville de Paris, la SEMAPA, et GrDF ont décidé de réaliser une expérimentation relative à la mise en place de solutions performantes utilisant le Gaz Naturel pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, sur un panel de bâtiments de la ZAC Paul Bourget.

Les premières mesures des performances prévues initialement en 2020 sur les lots 5, 7 et 8 seront réalisées en 2021, l'année 2020 ayant été consacrée aux réglages fins des installations.

### **Les perspectives pour l'année 2021 :**

L'année 2021 sera principalement marquée par la démolition des tours A et B qui débutera au premier trimestre et se poursuivra jusqu'à l'automne. Les emprises libérées permettront le démarrage des travaux des lots 9, 11 et 10-12 ainsi que de la deuxième phase du jardin public.

Par ailleurs, les actes suivants devraient être signés :

- Vente du lot 11 à Pichet,
- Vente des lots 6 & 10 à Elogie Siemp,
- Baux des lots 9 et 12 à Elogie-Siemp.

Le traité de concession se termine fin 2021 et compte tenu notamment des retards enregistrés dans le processus des relogements de cette opération-tiroir, un avenant de prolongation de la durée du traité de concession jusqu'en 2025 sera proposé au vote du Conseil de Paris en 2021.



## **D. ZAC DE LA PORTE DE VINCENNES PARIS 12EME ET 20EME ARRONDISSEMENTS**

### **1- Historique et programme de la ZAC**

Le dossier de création de la ZAC de la Porte de Vincennes a été adopté en 2013. En septembre 2015, le dossier de réalisation a été approuvé et le traité donnant concession d'aménagement à la SEMAPA a été signé le 16 Décembre 2015.

L'opération d'aménagement de la « Porte de Vincennes », menée à l'initiative de la Ville de Paris sous la forme d'une ZAC, s'inscrit dans le périmètre des « Grands Projets de Renouvellement Urbain (GPRU) » du territoire parisien.

Les principaux objectifs poursuivis pour la requalification de ce quartier sont l'amélioration du cadre et des conditions de vie des habitants, le développement de la mixité des fonctions ainsi que le rétablissement des continuités urbaines de part et d'autre du périphérique.

Le programme des constructions à réaliser dans la zone est composé de :

- 24.500 m<sup>2</sup> sdp d'activités tertiaires et bureaux ;
- 6.900 m<sup>2</sup> de commerces, artisanat et services (dont un équipement associatif pour la petite enfance) ;
- 2.700 m<sup>2</sup> de logements sociaux pour étudiants et jeunes travailleurs ;
- un gymnase d'environ 2.500m<sup>2</sup> sdp ;
- un centre des cultures urbaines dédié à la musique et à la danse d'environ 1.100 m<sup>2</sup>
- la reconstitution d'un réfectoire et de logements de fonction nécessaires au fonctionnement de l'école élémentaire « Maryse Hilsz », qui seront démolis pour les besoins de l'opération (440 m<sup>2</sup> sdp environ).

Les espaces publics existants seront requalifiés (végétalisation, création de pistes cyclables afin de développer les liaisons, ...) et les espaces verts réaménagés.

### **2- Etudes et travaux**

#### Rond-point de la porte de Vincennes

Le maître d'œuvre du génie-civil du rond-point a déconseillé d'intervenir sur l'ouvrage, réalisé en précontraint. Il a donc été demandé au maître d'œuvre de travailler sur l'aménagement des espaces extérieurs à l'ouvrage, en lien avec la définition des immeubles d'activités économiques situés sur la Porte, de façon à permettre la continuité des parcours piétons et cyclistes. Cette étude a mis en évidence la nécessité d'amender les lots G1 et H1 si aucune modification de voirie n'était envisagée sur le rond-point et ses abords.

Une nouvelle étude, en cours, vise aujourd'hui à la réduction du nombre de voies circulées sur l'ouvrage au profit des circulations cyclistes et sur la bretelle de sortie du boulevard périphérique au profit des circulations piétonnes. Cet aménagement permettrait de garantir des circulations cyclistes et piétonnes confortables, sans pour autant impacter les lots G1 et H1.

Par ailleurs, le maître d'oeuvre a proposé de mettre en œuvre une intervention artistique « minimale » sur la partie centrale du rond-point. Des réflexions ont alors été engagées en ce sens en 2020 avec la Direction des Affaires Culturelles et la Direction de l'Urbanisme.

#### Espaces publics

Les marchés pour la première phase des travaux ont été notifiés fin 2018. Ces travaux qui concernent le réaménagement des squares Delaporte et Carnot Ouest, les interventions sur les rues du commandant l'Herminier, Elie Faure avec notamment l'aménagement d'un itinéraire cyclable bidirectionnel, l'avenue Lamoricière et le pont de Lagny permettant en particulier la création d'un corridor écologique reliant les squares Delaporte et de la Paix, ont été livrés au premier trimestre 2020.

Les jardins Carnot Ouest et Delaporte ont ainsi été embellis et agrémentés de jeux, d'équipements ludiques et sportifs. Un jeu « extraordinaire », de plus de 50m de long, a notamment pris place côté 20ème arrondissement, permettant grimpe, glisse et jeux de corde.

Le programme de l'opération prévoit la démolition du bâtiment de la DVD boulevard Carnot et l'extension du jardin dit Carnot Est sur l'emprise libérée. De nouvelles études d'aménagement de ce square situé le long du boulevard périphérique, visant à mieux protéger les immeubles de logements des nuisances suite à cette démolition, ont débuté à l'automne 2019 et remises en 2020. Une étude acoustique a permis de confirmer qu'un dispositif, plus haut que le talus inversé initialement envisagé, était nécessaire. Un concours de maîtrise d'œuvre, intégrant cette nouvelle donnée, sera lancé en 2021 afin de définir l'aménagement de ce square.

Les travaux nécessaires à la désaffectation et au déclassement du terrain d'assiette du lot F (implantation de l'école Bleue, cf. ci-dessous) se sont également déroulés en 2020. Le déclassement a été prononcé le 23 novembre 2020 et la vente du terrain à la RIVP a été signé le 27 novembre 2020.

#### Secteur Cristino Garcia :

Les premières études concernant la démolition de l'annexe du collège Lucie Faure ont montré que la mise en œuvre du projet tel qu'il était prévu au plan directeur de l'opération n'est pas réalisable. En effet, les installations techniques de l'école élémentaire sont situées sous la partie du bâtiment qu'il était prévu de démolir. Par ailleurs, la largeur de l'espace libre disponible à l'arrière de l'école n'est pas suffisante pour la création d'une voie pompier. Des réflexions sur une redéfinition du plan masse ont donc été menées en 2020. Le plan masse proposé par l'architecte-coordonnateur ayant un impact sur la cour « oasis » de l'école élémentaire récemment livrée, il a été décidé de relancer des études. Plusieurs scénarios sont actuellement envisagés et un nouveau marché d'architecte-coordonnateur sera lancé au 2ème trimestre 2020, l'actuel marché étant arrivé à échéance.

### **3- Programmes de constructions :**

- **Lot E (petit immeuble d'activités le long du périphérique) :**  
L'appel à utilisateurs lancé par la RIVP et la DAE, dans le cadre de l'Arc de l'Innovation, s'est révélé infructueux. La RIVP a donc lancé une consultation de concepteur avec un programme standard, comprenant des locaux de type ERP en rez-de-chaussée et des locaux d'activités au premier étage. Le jury a désigné 5 équipes de maîtrise d'œuvre le 23 octobre 2020 (Joly Loiret, OS, INITIAL, P. Madec et BAMAA). La RIVP a ensuite affiné la définition du programme pour permettre le lancement de la seconde phase du concours début 2021.
- **Lot F (petit immeuble d'activités le long du périphérique) :**  
L'école bleue, école supérieure d'Architecture intérieure et de design industriel, a été retenue à la suite de l'appel à utilisateurs lancé en 2017 par la RIVP et l'agence KRAFT a été désignée par un concours d'architecture pour assurer la maîtrise d'œuvre de ce programme. Le permis de construire a été déposé fin décembre 2019 et refusé en septembre 2020 suite à un avis défavorable des pompiers. Un recours gracieux a été déposé en novembre 2020 par la RIVP qui a déposé des plans complémentaires répondant aux observations des pompiers, et le permis de construire devrait être délivré au premier trimestre 2021.
- **Lots G1/H1 :**  
Les fiches de lot de ces deux programmes économiques seront finalisées en fonction de l'aménagement du rond-point de la porte de Vincennes et de ses abords en 2021, afin de lancer les consultations correspondantes.

### **4- Gymnase**

La SEMAPA était missionnée au titre du traité de concession de la ZAC pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'équipement sportif prévu au sein de l'opération. Il s'agissait d'un immeuble-pont, enjambant le périphérique. Cet équipement a fait l'objet d'un groupement de commandes avec RATP Habitat, qui souhaitait réaliser une résidence sociale pour étudiants en mitoyenneté.

L'appel d'offres pour les travaux lancés en 2018 s'est avéré infructueux. Une nouvelle consultation, sans allotissement, a été lancée en 2019. Les négociations menées avec trois groupements d'entreprises n'ont pu aboutir, les réponses financières dépassant une fois encore très largement les budgets alloués.

De nouvelles études ont été lancées et il est aujourd'hui envisagé de réaliser des salles de sport, répondant aux besoins du quartier, en mitoyenneté du jardin Carnot Est.

#### **5-Perspectives 2021 :**

Les perspectives pour l'année 2021 sont les suivantes :

- Poursuite des études alternatives, qui devront permettre de définir les orientations à retenir pour l'aménagement du rond-point de la Porte de Vincennes, du square Carnot Est, du secteur Cristino Garcia ainsi que pour l'équipement sportif relocalisé.
- Lancement des consultations pour les immeubles à vocation économique (lots H1 et G1)
- Démarrage des travaux du lot F (Ecole Bleue),
- Lancement de la seconde phase de consultation de concepteurs pour le lot E.

## **E. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION DE LA PORTE DE MONTREUIL PARIS 20EME ARRONDISSEMENT**

### **1- Historique de l'opération :**

« Les Portes du 20<sup>ème</sup> » est un projet urbain d'ensemble, englobant deux secteurs d'aménagement, Porte de Montreuil et Python-Duvernois, liés par la ceinture verte.

Le territoire est enclavé entre le boulevard des Maréchaux, le boulevard périphérique et les infrastructures autoroutières. Il se compose d'ensembles urbains déconnectés entre eux et est resté en marge des nombreuses mutations menées sur les secteurs limitrophes (Porte des Lilas, quartier Saint-Blaise, ZAC Porte de Vincennes). Le territoire dit « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » n'a ainsi pas bénéficié des dynamiques générées dans ces quartiers.

Compte tenu de ses diverses difficultés urbaines, économiques et sociales, le territoire compris entre la Porte de Bagnole (Python-Duvernois) et la Porte de Montreuil est inscrit dans le Quartier Politique de la Ville « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » et est classé en Zone de Sécurité Prioritaire depuis 2013.

Le projet urbain « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » permettra de construire un quartier apaisé, associant la résolution des problématiques de sécurité et l'amélioration du cadre de vie. Ce projet s'inscrit dans la stratégie parisienne de reconquête des portes de Paris et de leur transformation en places pacifiées du Grand Paris dans un contexte d'évolution majeure du boulevard périphérique. Il s'inscrit également dans la dynamique métropolitaine de l'Arc de l'innovation qui a pour ambition un rééquilibrage de l'emploi sur le nord et l'est de la ceinture parisienne et a été sélectionné en 2014 dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

L'objectif porté par la Ville est de mener de façon concomitante deux projets d'aménagement, celui de Python-Duvernois et celui de la Porte de Montreuil, pour rompre l'isolement physique et social de ce grand territoire et affirmer sa vocation métropolitaine, portée par de nombreux atouts : situation exceptionnelle aux portes de Paris, tramway, ceinture verte, équipements sportifs d'envergure...

Le secteur de la Porte de Montreuil est caractérisé par un paysage urbain composé de plusieurs entités fragmentées, accueillant des fonctions diverses fonctionnant mal entre-elles : le marché aux Puces, des équipements sportifs cloisonnés, une recyclerie récemment créée côté Paris, une station-service côté Montreuil, et de vastes espaces publics dégradés. Il accueille également un habitat majoritairement social, dont le bailleur est essentiellement Paris Habitat.

Ce secteur est marqué par la forte présence des infrastructures routières : le boulevard périphérique, qui crée une coupure physique avec les communes limitrophes et le territoire parisien ainsi que le rond-point de connexion entre Paris et Bagnole, vaste anneau de franchissement dédié aux voitures, obligeant piétons et cyclistes à un détour important et hostile.

Malgré l'arrivée du tramway sur les boulevards des Maréchaux (boulevard Davout), ce territoire, dont les indices sociaux économiques se sont dégradés au cours des dernières années, souffre d'une image négative renforcée par la présence de nombreux biffins dont l'activité est de plus en plus mal supportée par les riverains des trois communes.

Les études menées entre 2003 et 2013 sur la transformation du rond-point routier de la Porte de Montreuil ont confirmé son potentiel de développement urbain et l'effet levier d'une requalification de l'espace public pour l'amélioration des conditions de vie des habitants et des usagers de ce quartier, aussi bien côté Paris, que pour les villes de Montreuil, de Bagnole et pour le territoire d'Est Ensemble. L'étude réalisée par l'agence BABEL en 2012-2013 a également permis de révéler le potentiel de la ceinture verte sportive de ce territoire, et l'enjeu d'inscrire le site de la Porte de Montreuil dans une réflexion globale sur la mise en valeur paysagère, sportive et de loisirs en lien avec les nouvelles pratiques sportives. S'en est suivi le lancement d'études urbaines en 2016 confiées à l'agence TVK, accompagnées par deux phases de concertation menées entre 2016 et 2018.

Pour enclencher la transformation de la Porte en place métropolitaine, la Ville de Paris a décidé de créer une opération d'aménagement au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, portant sur un périmètre de 10ha, comprenant les espaces de voirie du rond-point routier de la Porte, ainsi que les

emprises situées entre le boulevard périphérique et les communes de Montreuil et de Bagnolet. Cette opération d'aménagement constitue aussi un levier pour la dynamique de transformation du NPNRU « Les Portes du 20<sup>ème</sup> », en lien avec les programmes de travaux qui sont engagés par la Ville de Paris et Paris Habitat concernant les rues internes au quartier, la rénovation des logements, du groupe scolaire de l'école Eugène Reisz et du collège Jean Perrin ainsi qu'avec le projet de la ZAC Python-Duvernois.

Ainsi, le Conseil de Paris a approuvé, lors de sa séance de décembre 2019 :

- la modification du PLU et la création de l'opération d'aménagement de la Porte de Montreuil ;
- le déclassement par anticipation des différentes emprises relatives aux lots à construire en rivage des avenues Lemierre, Gaumont et Frachon ainsi qu'au-dessus du boulevard périphérique ;
- le traité de concession à signer avec la SEMAPA pour la mise en œuvre opérationnelle de cette opération d'aménagement.

En parallèle, pour dynamiser la réalisation des programmes constructibles, trois emprises réparties en six lots et comprenant environ 14.000m<sup>2</sup> de foncier ont été intégrées à l'appel à projets « Réinventing Cities » lancé fin 2017, à une échelle internationale, par le Cities Climate Leadership Group (C40) afin de promouvoir un projet d'ensemble à fortes ambitions environnementales et visant la neutralité carbone. Le projet « The Collective for Climate », porté par un groupement dont le mandataire est Nexity, a été classé en tête au cours du jury final du 19 septembre 2019. Il prévoit la réalisation de six bâtiments, soit environ 58.000m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont des bureaux/activités/commerces, un programme hôtelier et du coliving. Les locaux en rez-de-chaussée seront actifs et accueilleront des commerces et services de proximité. Le projet s'engage aussi sur le développement de la biodiversité avec 7.000m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées créées, allant ainsi au-delà des exigences du PLU, et sur la création de plusieurs îlots de fraîcheur. Il intègre également la reconstitution du marché aux puces sur une surface d'environ 6.600m<sup>2</sup> sdp, intégrée dans l'un des lots, répondant ainsi au programme fixé par la Ville de Paris dans le cadre de l'appel à projets. Ce marché, qui incarne l'histoire et l'âme de la Porte de Montreuil, sera ainsi pérennisé et conforté en offrant de meilleures conditions de travail aux commerçants et d'accueil aux nombreux clients qui le fréquentent.

Le protocole avec l'ANRU sur le projet « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » a été signé le 19 mars 2020.

## **2- Programme de l'opération**

### **2.1- Objectifs généraux de l'opération d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement poursuivis par la Ville de Paris pour cette opération sont les suivants :

- Transformer la Porte de Montreuil en place métropolitaine afin de rétablir les liaisons et les continuités bâties entre Paris, Montreuil et Bagnolet ;
- Désenclaver le quartier et mettre en valeur la ceinture verte ;
- Reconquérir les espaces publics et améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers ;
- Créer de nouveaux programmes d'activités sur le pourtour de la place afin de contribuer à une nouvelle dynamique économique autour d'un lieu de destination métropolitain, s'appuyant sur la consolidation du marché aux puces et de la recyclerie ;
- Développer la biodiversité du site afin de renforcer et de recoudre les continuités écologiques, en prolongeant la ceinture verte parisienne jusqu'à Montreuil et Bagnolet ;
- Mettre en place une stratégie environnementale ambitieuse pour ce site fragile et contraint, afin de limiter les effets induits par le projet sur l'environnement et l'inscrire dans un urbanisme bas carbone et résilient, contribuant au rafraîchissement urbain.

### **2.2 – Programme**

Le programme global de l'opération se répartit de la manière suivante :

#### **Programme des espaces publics :**

- Transformation de 46.200m<sup>2</sup> d'espaces publics pour créer une véritable place métropolitaine, comprenant :
  - le réaménagement du giratoire routier recalibré à deux/trois voies à sens unique, déplacées sur le pourtour de la place ;
  - la création d'un franchissement central du boulevard périphérique dédié aux modes doux ;
  - l'aménagement des différentes composantes de la place : cheminements piétons et cyclistes, création d'espaces végétalisés et plantés d'une surface minimale de 3.000m<sup>2</sup>, implantation de

- mobilier et installations ludiques susceptibles d'animer la place ;
- Requalification de 26.800m<sup>2</sup> d'espaces publics de voirie pour créer des liaisons cyclables et végétalisation des avenues du Professeur André Lemierre, Benoit Frachon, Léon Gaumont ;
- Renaturation et mise en valeur des talus du boulevard périphérique situés le long des emprises constructibles côté Montreuil et Bagnolet, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville ;
- Requalification des espaces verts du square situé en limite du centre sportif Déjerine en vue de son ouverture au public, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

#### Programmes constructibles :

- 58.000m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) pour l'appel à projets « Réinventing Cities » comprenant :
  - 38.000m<sup>2</sup> environ de bureaux et co-working,
  - 10.000m<sup>2</sup> environ de programmes innovants dont un hôtel, du co-living, un incubateur d'innovation sociale,
  - 10.000m<sup>2</sup> environ de commerces/services/artisanat/réemploi, dont environ 6600m<sup>2</sup> pour la nouvelle halle du marché aux puces,
- 1.500m<sup>2</sup> sdp environ pour la Recyclerie, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville,
- Un kiosque en structure légère contribuant à l'animation de la place, situé à proximité du square Déjerine, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

#### 2.3- Calendrier prévisionnel de l'opération d'aménagement

Le calendrier prévisionnel envisagé dans le cadre de la délibération de décembre 2019 prévoit les grandes séquences suivantes :

- 2020-2022 : études des espaces publics (AVP, PRO, DCE, ...) ;
- A compter de 2023 : Travaux d'aménagement de la future place métropolitaine ;
- A compter de 2024 : Travaux de requalification des avenues ;
- 2023-2026 : Réalisation des premiers lots du projet « Réinventing Cities », dont la nouvelle halle pour la reconstitution des puces ;
- 2026-2028 : Deuxième phase des lots du projet « Réinventing Cities ».

### **3- Les grandes étapes de 2020**

Le traité de concession de l'opération d'aménagement de la porte de Montreuil a été signé en février 2020 et le marché de maîtrise d'œuvre urbaine ainsi que l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre des espaces publics ont été transférés de la Ville de Paris à la SEMAPA.

Les études préliminaires des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de la Direction de la Voirie et des Déplacements de la Ville de Paris lancées en 2019 se sont poursuivies jusqu'à l'été 2020 afin de confirmer la faisabilité de la couverture du boulevard périphérique au centre de l'anneau et la compatibilité des ouvrages existants avec l'aménagement projeté. Il s'agissait également de conforter l'estimation financière du projet. Des discussions se sont engagées avec la maîtrise d'œuvre sur les économies potentielles à rechercher pour respecter le budget de l'opération inscrit à l'EPPC qui ont conduit la Ville de Paris et la SEMAPA à lancer fin 2020 les études d'avant-projet avec un coût objectif inférieur à celui présenté par la maîtrise d'œuvre en études préliminaires.

Des échanges réguliers ont par ailleurs été initiés avec la RATP compte tenu de la présence de la ligne 9 du métro passant en tréfonds de l'aménagement, la RATP ayant émis des réserves sur le rendu des études préliminaires notamment sur les volets plantations, infiltration et méthodologie de terrassement ou remblaiement.

Le rendu des études d'avant-projet est attendu pour mars 2021.

En parallèle, les consultations suivantes ont été menées en 2020 pour :

- une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en matière de communication et de concertation (commune avec l'opération de la ZAC Python-Duvernois) attribuée au groupement A Vrai Dire La Ville / Palabreo / Heurisco
- une AMO en matière de maîtrise d'usage attribuée au groupement Made In / Polysémique
- une AMO en matière de développement durable attribuée en février 2021 au groupement TRANSFAIRE / AMOES / SETEC TPI.

En ce qui concerne l'appel à projets « Réinventing Cities », le jury de septembre 2019 a classé l'offre « The Collective for climate » en première position avec un certain nombre de réserves et de recommandations.

Les négociations entreprises avec le lauréat pressenti dès l'automne 2019 afin de lever les réserves et de répondre aux recommandations se sont poursuivies sur l'ensemble de l'année 2020. Une campagne géotechnique, dont les résultats sont attendus début 2021, a été lancée fin 2020 par le groupement afin de répondre aux dernières réserves.

Le travail mené avec le groupement a permis d'affiner le projet de reconstitution des puces à l'intérieur du lot 2A. La capacité en sous-sol ne permet toutefois pas d'assurer un emplacement de stationnement pour chaque stand. Une analyse des possibilités de stationnement dans le secteur reste à réaliser par la DAE.

En parallèle, des réflexions ont été menées pour une implantation provisoires des puciers pendant les travaux du lot 2A, construit sur l'emplacement actuel des puces de Montreuil. Les capacités offertes sur les emprises même de l'opération ne permettent pas l'implantation d'un nombre suffisant de stands et une extension provisoire est actuellement à l'étude sur d'autres emplacements (square de la Paix, rue de Lagny, ...).

Les premières cessions foncières sont intervenues entre la Ville et la SEMAPA sur la base prévue à l'EPPC.

#### **4- Perspectives pour l'année 2021 :**

Le solde des cessions foncières entre la Ville et la SEMAPA doit intervenir en 2021.

Sur l'année 2021 seront finalisées les études d'avant-projet des aménagements de l'opération et les études de projet seront lancées. Sur la base de ces études, sera initiée en 2021 l'élaboration du dossier loi sur l'eau en prévision du dépôt, en 2022, du permis d'aménager portant actualisation de l'étude d'impact. Les études d'avant-projet devraient permettre de confirmer le phasage et le calendrier de réalisation des travaux de l'opération, rendus complexes par l'ampleur des travaux envisagés en simultanéité (réfection des ouvrages actuels de franchissement du boulevard périphérique, construction de l'ouvrage de couverture du périphérique au centre de la place, réalisation de 5 des 6 lots de Réinventing Cities, maintien des activités des puciers dans leur configuration provisoire,...).

En parallèle, l'assistant à maîtrise d'usage devait engager des actions de terrain début 2021 afin de recueillir les avis des habitants sur les usages attendus dans le cadre des futurs aménagements, pour les intégrer dans les études des espaces publics. Le contexte sanitaire n'a toutefois pas permis de lancer ces actions mais il sera important de pouvoir les réaliser avant le lancement des études de projet.

La DAE doit poursuivre et finaliser en 2021 d'une part le programme des puces dans leur configuration provisoire et d'autre part les éléments de définition de la reconstitution du marché aux puces dans le lot 2A se traduisant par un marché de travaux à passer avec le groupement conduit par Nexity.

Sur le volet Réinventing Cities, la levée des réserves devrait aboutir à la signature d'un avant-contrat foncier avec le groupement au printemps, permettant ainsi de lancer la phase opérationnelle et d'établir les permis de construire des différents lots.

L'opération de la Porte de Montreuil a par ailleurs été retenue comme opération pilote par la Ville de Paris sur la prise en compte de la thématique du genre.

## **F. ZAC PYTHON DUVERNOIS PARIS 20EME ARRONDISSEMENT**

### **1 - Historique de l'opération :**

« Les Portes du 20<sup>ème</sup> » est un projet urbain d'ensemble, englobant deux secteurs d'aménagement, Porte de Montreuil et Python-Duvernois, liés par la ceinture verte.

Le territoire est enclavé entre le boulevard des Maréchaux, le boulevard périphérique et les infrastructures autoroutières. Il se compose d'ensembles urbains déconnectés entre eux et est resté en marge des nombreuses mutations menées sur les secteurs limitrophes (Porte des Lilas, quartier Saint-Blaise, ZAC Porte de Vincennes). Le territoire dit « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » n'a ainsi pas bénéficié des dynamiques générées dans ces quartiers.

Compte tenu de ses diverses difficultés urbaines économiques et sociales, le territoire compris entre la Porte de Bagnole (Python-Duvernois) et la Porte de Montreuil est inscrit dans le Quartier Politique de la Ville « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » et est classé en Zone de Sécurité Prioritaire depuis 2013.

Fin 2014, ce territoire a été sélectionné parmi les 200 quartiers nationaux du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU). Il présente des problématiques lourdes mais bénéficie d'opportunités de développement certaines. Le programme porte une ambition forte de transformation du territoire dans son ensemble, en s'appuyant sur les idées et besoins de ses habitants, usagers et acteurs locaux. Cette ambition vise d'une part à offrir de meilleures conditions de vie aux habitants et d'autre part à transformer durablement le quartier grâce à une plus grande cohérence urbaine, à une requalification des liaisons entre Paris et les communes voisines par la promotion d'une mobilité plus inclusive et à la création de nouvelles fonctions attractives et créatrices de centralité, de proximité et de mixité sociale, urbaine et fonctionnelle.

Le projet urbain « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » permettra de construire un quartier apaisé, associant la résolution des problématiques de sécurité et l'amélioration du cadre de vie. Ce projet s'inscrit dans la stratégie parisienne de reconquête des portes de Paris et de leur transformation en places pacifiées du Grand Paris dans un contexte d'évolution majeure du boulevard périphérique. Il s'inscrit également dans la dynamique métropolitaine de l'Arc de l'innovation qui a pour ambition un rééquilibrage de l'emploi sur le nord et l'est de la ceinture parisienne.

L'objectif porté par la Ville est de mener de façon concomitante deux projets d'aménagement, celui de Python-Duvernois et celui de la Porte de Montreuil, pour rompre l'isolement physique et social de ce grand territoire et affirmer sa vocation métropolitaine, portée par de nombreux atouts : situation exceptionnelle aux portes de Paris, tramway, ceinture verte, équipements sportifs d'envergure...

Concernant le secteur Python-Duvernois, le Conseil de Paris a approuvé en avril 2019 le bilan de la concertation, les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement, donné un avis favorable à l'étude d'impact environnemental ainsi qu'au projet de dossier de création d'une ZAC et a titré la SEMAPA d'une concession par anticipation. Celle-ci a été signée le 2 août 2019 entre la Ville de Paris et la SEMAPA.

Le Conseil de Paris de décembre 2019 a ensuite créé la ZAC Python-Duvernois, approuvé le dossier de réalisation et confirmé la SEMAPA comme aménageur.

La ZAC Python-Duvernois (environ 17ha) se situe au niveau de la Porte de Bagnole et en bordure de la commune de Bagnole et du boulevard périphérique. Le secteur comprend en son centre un vaste centre sportif de plein air, aujourd'hui entièrement clôturé, au sein de la ceinture verte historique de Paris.

Le site présente actuellement une faible mixité fonctionnelle et sociale. Composé quasi exclusivement de logements sociaux en plus de l'offre sportive, il demeure très enclavé et subit les nuisances du boulevard périphérique auxquelles de nombreux logements sont très exposés.



Les études qui ont été menées depuis 2017 afin de définir le renouvellement du quartier ont permis de déterminer les axes majeurs suivants :

- Réaliser un projet qui intègre une relation apaisée à l'infrastructure du boulevard périphérique, en protégeant les logements des nuisances tout en offrant au quartier une réelle façade métropolitaine et ouverte ;
- Faire émerger un nouveau pôle tertiaire dans l'Est parisien, en diversifiant l'offre tertiaire et en profitant de l'Arc de l'Innovation, pour sortir le secteur de sa situation d'enclavement et d'exclusion sociale ;
- Utiliser l'économie circulaire comme levier du développement économique, en s'appuyant sur les structures locales existantes ;
- Aménager un parc sportif et récréatif amplifié, plus ouvert et à vocation métropolitaine, donnant une nouvelle situation urbaine et un cadre de vie amélioré au patrimoine social existant ;
- Réaliser un projet urbain au service de la mixité sociale, en diversifiant l'offre de logements et les publics accueillis ;
- Réaliser un quartier à santé positive, en renforçant une offre de soin de proximité et accessible à tous.

Le protocole avec l'ANRU sur le projet « Les Portes du 20<sup>ème</sup> » a été signé le 19 mars 2020.

## **2 - Programme de l'opération :**

Le programme de l'opération, développant 103.200m<sup>2</sup> SDP environ, est réparti de la manière suivante :

- Environ 25.200m<sup>2</sup> de logements créés, répartis de la façon suivante :
  - Logements sociaux 9.600m<sup>2</sup> ;
  - Logements pour Action Logement 4.500m<sup>2</sup> ;
  - Logements avec l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) 11.100m<sup>2</sup>.
- Environ 59.500m<sup>2</sup> à usage de bureaux
- Environ 7.000m<sup>2</sup> d'activités, sport privé, locaux associatifs et/ou de commerces
- Des équipements publics se répartissant en :
  - Environ 400m<sup>2</sup> pour un centre de santé ;
  - Environ 10 000m<sup>2</sup> d'équipement public multisports ;
  - Un équipement petite enfance multi-accueil de 48 places d'environ 600m<sup>2</sup> ;
  - La mise aux normes et l'extension (d'environ 500m<sup>2</sup> SDP) du centre Paris Anim' Louis Lumière.

A ces surfaces d'équipements, s'ajoutent l'extension d'un ou (de) groupe (s) scolaire(s) existant(s) (hors périmètre) en vue de la création de 4 classes et la reconstitution du terrain de grand jeu du centre Bagnolet.

S'agissant du programme des espaces publics, l'opération permettra de réaliser :

- L'aménagement d'espaces publics/espaces paysagers pour environ 3.300m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement d'espaces publics de voirie pour environ 29.800m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement de la bretelle du boulevard périphérique intérieur ;
- L'aménagement d'un parc sportif paysager pour environ 29.000m<sup>2</sup>.

## **3 – Activité de l'année 2020 :**

Durant l'année 2020, ont été lancées :

- L'adaptation de la programmation urbaine et du découpage en lots de la ZAC ;
- La désignation des prestataires intellectuels : maîtrise d'œuvre des espaces publics, mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) DD, mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (OPC urbain), AMO économie circulaire, sondages des sols, étude de sûreté et de sécurité publique (SSP), AMO urbanisme transitoire, AMO communication et concertation (communes avec l'opération Porte de Montreuil).
- Les études de programmation et conception des espaces publics ;
- L'étude de phasage général de la ZAC.

En parallèle de ces études, la SEMAPA a confié fin 2020 au groupement d'architecte-coordonnateur (ZCCS) une étude d'approfondissement de la stratégie de plantation de l'opération. Cette étude, dont les résultats seront connus début 2021, porte notamment sur :

- Une caractérisation poussée des sujets existants, relative à leur intérêt patrimonial, paysager et écologique ;
- Une recherche d'optimisation de l'opération dans un objectif de sauvegarde de sujets supplémentaires ;
- Une stratégie de replantation, lorsque la conservation n'est pas possible, garantissant un bilan positif non seulement quantitatif, mais aussi en termes de contribution et d'intérêt écologique des arbres.

#### **4 – Les perspectives pour l'année 2021**

Durant l'année 2021, seront lancées :

- L'étude d'opportunité et de programmation d'occupations temporaires du site ;
- La définition d'une stratégie de gestion des déchets et d'économie circulaire ;
- La programmation/faisabilité architecturale, technique et environnementale de l'équipement multisports ;
- Les études d'AVP et de PRO des espaces publics de voirie ;
- Le dimensionnement et la faisabilité technique et architecturale des protections acoustiques du quartier ;
- L'étude de sûreté et sécurité publique de l'opération ;
- L'étude de faisabilité de l'approvisionnement énergétique de l'opération par géothermie ;
- Les études de maîtrise d'œuvre de démolition du centre sportif Bagnole.

Les autorisations environnementales relatives à la loi sur l'eau ainsi que les permis d'aménager des espaces publics de voirie et du parc doivent par ailleurs être déposés en 2021.

Un avenant au protocole NPNRU doit être signé en 2021, pour préciser les modalités des contreparties foncières.

La RIVP démarrera la démolition des barres de logements E et F au premier semestre de l'année 2021 et les relogements des habitants des logements Nord de l'opération par la RIVP vont commencer dès début 2021, suivant le plan de relogement.

La DEVE réalisera les études d'AVP et de PRO du parc urbain de 3ha en lien avec les habitants.

La DJS poursuivra les études de relocalisation du stade Bagnole au sein du centre sportif Lumière dans le cadre d'une réorganisation de ce dernier, dont les travaux doivent débuter fin 2021.

Les consultations pour retenir les concepteurs et constructeurs pour les lots situés au Sud de l'opération vont progressivement être lancées à partir de 2021.

Le lancement de ces différentes phases opérationnelles tiendra compte du résultat de l'étude d'approfondissement de la stratégie de plantation de l'opération lancée en 2020.

## **G. L'OPERATION « 90 BOULEVARD VINCENT AURIOL » PARIS 13EME ARRONDISSEMENT**

La concession d'aménagement de l'opération "90 Boulevard Vincent Auriol" a été confiée par la Ville de Paris à la SEMAPA en mars 2013. L'opération est en voie d'achèvement.

La parcelle, propriété de la Ville de Paris, est située à l'angle du Boulevard Vincent Auriol et des rues Jenner et Jeanne d'Arc. Elle était occupée par une école maternelle de 3 classes, vétuste, construite en béton préfabriqué dans les années 50 puis agrandie dans les années 70 par un préfabriqué, posée en haut d'un talus, face au métro aérien.

### **Le programme :**

- Construire une nouvelle école maternelle de 6 classes en doublant sa superficie (2000m<sup>2</sup> au lieu de 1000m<sup>2</sup> pour l'ancienne).
- Réaliser 135 logements (10.800m<sup>2</sup>) à destination des classes moyennes dont au moins 35% de 4 pièces et plus, afin de veiller à l'équilibre sociologique du quartier.
- Implanter 500m<sup>2</sup> de commerces en pieds d'immeubles.

### **Les ambitions du projet :**

- Une nouvelle école confortable, plus grande, moderne et facile d'accès pour les enfants du quartier ;
- Des logements à destination principalement des familles de classe moyenne, afin de réintroduire une plus grande mixité sociale dans le quartier ;
- Une animation commerciale le long du boulevard Vincent Auriol ;
- Un paysage intérieur du futur ensemble de logements favorisant la biodiversité ;
- De nouvelles continuités urbaines et écologiques entre le square Mesureur, le futur cœur d'îlot paysager et le boulevard Vincent Auriol.

### **Une démarche participative :**

Pour cette opération d'aménagement, la Mairie du 13<sup>ème</sup> a souhaité associer les habitants et usagers (notamment la communauté scolaire) à la réflexion menée sur l'évolution de la parcelle et l'avenir du quartier. Sur la base de 3 scénarios élaborés par l'équipe Urban Act et Trans Faire, en charge du projet, les habitants et usagers du quartier ont déterminés leur choix au travers d'un vote local. Le scénario retenu a obtenu 72% des suffrages.

En 2015, les concours d'architecture pour la réalisation des différents bâtiments ont été lancés.

### **L'école :**

Le projet est principalement en structure bois et en isolation par bottes de pailles pour les murs et verre recyclé pour la toiture.

L'école a été réceptionnée en Août 2019 et ouverte pour la rentrée de septembre 2019.

Les qualités environnementales du projet se situent au-delà du Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris. L'école a obtenu les labellisations suivantes :

- « Bâtiment Sobre en Energie » de la Maison Passive France (équivalent Passivhaus), en phase conception. La labellisation en phase réalisation est attendue en 2021 (tests réalisés et positifs) ;
- E+C-option Bâtiment Bas Carbone de Certivéa. Ce label a été reçu pour les phases conception et réalisation. Il s'agit du premier équipement public recevant le label « Bâtiment Bas-Carbone niveau excellence » ;
- HQE – Bâtiment tertiaire niveau excellence de Certivéa.

En 2020, l'école a remporté le prix national de la construction bois 2020 dans la catégorie « apprendre, se divertir ».

Les levées de réserves se sont poursuivies sur l'année 2020 et se termineront au premier trimestre 2021, celles-ci ayant été perturbées par la pandémie de COVID 19.

### **Les logements :**

La construction des bâtiments de logements s'est poursuivie en 2020. Les lots B et C1 ont été livrés en fin d'année 2020, le lot C2 (structure bois) sera livré en mars 2021.

### III. LES AUTRES ACTIVITES ET ACTIONS DE LA SEMAPA

#### A. L'ACTIVITE FONCIERE EN 2020

Les procédures de ZAC (zones d'aménagement concerté) et la convention de partenariat signée pour l'opération Paris Rive-Gauche avec SNCF (Réseaux et Mobilités) permettent à l'aménageur de s'assurer de la maîtrise du foncier nécessaire aux opérations d'aménagement.

#### LES ACQUISITIONS DES TERRAINS ET VOLUMES :

#### ACTES AUTHENTIQUES SIGNES EN 2020 :

##### Pour l'opération Paris Rive Gauche

- **B1A4-Commerces**

Par acte du 17 janvier 2020, la SEMAPA a acquis de PARIS HABITAT OPH en VEFA, les volumes 13 et 46 destinés à contenir des commerces ayant pour assiette foncière les parcelles cadastrées BX n° 76 à 89 et le volume 3 destiné à contenir un commerce ayant pour assiette foncière la parcelle cadastrée BX n° 74, situées 1 à 7 et 2 à 12 Allée Paris-Ivry et 2s rue Jean-Baptiste Berlier à Paris 13<sup>ème</sup>, d'une superficie de 588,20 m<sup>2</sup> SDP.

- **Bruneseau - Espace Kagan**

Par acte de vente signé le 28 janvier 2020, la SEMAPA a acquis de la VILLE DE PARIS, un ensemble immobilier situé 2 à 12 rue Bruneseau et 1 à 3 quai d'Ivry à Paris 13<sup>ème</sup> édifié dans l'emprise du volume 3 ayant comme terrain d'assiette les parcelles cadastrées BZ n° 25 et BZ n° 26. La SEMAPA aura la jouissance de cet ensemble immobilier dès que la Ville de Paris lui aura justifié du caractère effectif de la désaffectation des biens.

- **Lot T6B**

Par acte de vente du 21 juillet 2020, la SEMAPA a acquis de SNCF VOYAGEURS :

- les volumes 4 et 5 ayant pour assiette un terrain situé 161 à 165 avenue de France à Paris 13<sup>ème</sup> cadastré BR n° 70 et BR n° 77, d'une superficie de base de 272 m<sup>2</sup> ;
- le volume 3 ayant pour assiette un terrain situé 161 à 165 avenue de France à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré BR n° 70 et BR n° 77, d'une superficie de base de 2.575 m<sup>2</sup>.

- **Lot T6A**

Par acte de vente du 25 novembre 2020, la SEMAPA a acquis de SNCF RESEAU, le volume 3 ayant pour assiette un terrain sis 167 à 173 avenue de France à Paris 13<sup>ème</sup> cadastré BR n° 68 et BR n° 74, d'une superficie de base de 3.077,90m<sup>2</sup>.

- **Lot T6A**

Par acte de vente du 29 décembre 2020, la SEMAPA a acquis de SNCF VOYAGEURS, les volumes 4 à 10 destinés à contenir une partie du lot T6A à aménager, ayant pour assiette un terrain sis à Paris 13<sup>ème</sup>, 167 à 173 avenue de France cadastré BR n° 68, BR n° 74 d'une superficie de 214,00m<sup>2</sup>.

- **Lot M10 C - Ascenseur**

Par acte de vente du 27 novembre 2020, la SEMAPA a acquis de la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS, le volume 4 contenant un ascenseur public ayant pour assiette le terrain sis à Paris 13<sup>ème</sup>, 2 à 6 rue du Loiret, 2 à 6 rue Régnault et 9 à 17 rue Louise Bourgeois, cadastré CD n° 77 et CD n° 83.

- **Lot B1B1B3 – Commerces – réserve RATP – ascenseur et placette publics**

Par acte de vente avec marché public de travaux signé le 14 décembre 2020, la SEMAPA a acquis de PARIS HABITAT OPH, les volumes suivants destinés à contenir des locaux commerciaux, une gaine technique, une réserve pour la RATP, un ascenseur public, une placette publique :

- Volumes 18,19,25,26,27 et 29, situés 41-49 et 42-48 Allée Paris-Ivry ainsi que 48 et 8S rue Jean-Baptiste Berlier à Paris 13<sup>ème</sup>, ayant pour assiette foncière les parcelles cadastrées BX n° 76 à BX n° 89,
- Volumes 3 et 4 situés 8S rue Jean-Baptiste Berlier à Paris 13<sup>ème</sup>, ayant pour assiette foncière la parcelle cadastrée BX n°69.

- **Lot T4**

Par acte de vente signé le 29 décembre 2020, la SEMAPA a acquis de SNCF RESEAU, le volume 2 destiné à contenir le lot T4 à aménager, ayant pour assiette un terrain sis à Paris 13<sup>ème</sup>, 187 à 199 avenue de France, cadastré BO n° 107 et BO n° 108, d'une superficie de 2.690,00m<sup>2</sup>.

### Pour la ZAC Porte de Montreuil

- **Réinventing Cities-Emprises E1, E2a, E2b et E2c**

Par acte de vente du 11 décembre 2020, la SEMAPA a acquis de la VILLE DE PARIS, les terrains suivants :

- Terrain d'emprise E1, cadastré EA 17, d'une superficie de 1832m<sup>2</sup>, situé 1 avenue Léon Gaumont, 133 rue de Lagny à Paris 20<sup>ème</sup>,
- Terrain d'emprise E2a, cadastré DK 5 et DL 5, d'une superficie de 7780m<sup>2</sup>, situé avenue du Professeur André Lemierre 12 à 48 voie EG/20 à Paris 20<sup>ème</sup>,
- Terrain d'emprise E2b, cadastré DL 6, d'une superficie de 685m<sup>2</sup>, situé avenue du Professeur André Lemierre, 2 à 6 avenue de la Porte de Montreuil et Place de la Porte de Montreuil à Paris 20<sup>ème</sup>,
- Terrain d'emprise E2c, cadastré DL 7, d'une superficie de 395m<sup>2</sup>, situé avenue Benoît Frachon, Avenue de la Porte de Montreuil et Place de la Porte de Montreuil à Paris 20<sup>ème</sup>.

### Pour la ZAC Paul Bourget

- **Parie du Square Rosny Ainé**

Par acte de vente du 17 décembre 2020, la SEMAPA a acquis de la VILLE DE PARIS, la parcelle cadastrée DA 94, d'une superficie de 3670 m<sup>2</sup> situé 1t Rue du Docteur Bourneville à Paris 13<sup>ème</sup>.

### Pour la ZAC Porte de Vincennes

- **Lot F**

Par acte de vente du 27 novembre 2020, la SEMAPA a acquis de la VILLE DE PARIS, la parcelle cadastrée AL 14, d'une superficie de 8967 m<sup>2</sup> située 2S Rue Bernard Lecache à Paris 12<sup>ème</sup>.

## **LES CESSIONS DE TERRAINS, VOLUMES, DROIT DE CONSTRUIRE, LOTS DE COPROPRIETE, EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :**

### **ACTES AUTHENTIQUES SIGNES EN 2020 :**

#### Pour la ZAC Paris Rive Gauche

- **Secteur Austerlitz - Voiries**

Par acte de vente en date du 10 juin 2020, la SEMAPA a cédé à titre gratuit à la Ville de Paris, les emprises suivantes :

- Volume 2 dans le lot A11, destiné à contenir une voirie ayant pour assiette un terrain cadastré AG n° 59 et AG n° 61 situé à Paris 13<sup>ème</sup>, 13 à 21 avenue Pierre Mendès France, 2 à 12 et 1/U voie FW/13 et 1 à 5 voie EA/13.
- Volume 2 destiné à contenir la voie EA 13 ayant pour terrain d'assiette quatre parcelles situées 1/U, 2/U, 11/U et 13/U voie EA 13 à Paris 13<sup>ème</sup> cadastrées AE n° 76, AG n° 63, AG n° 68 et AG n° 69.
- Volume 2 destiné à contenir la voie FD/13 ayant pour terrain d'assiette deux parcelles situées 1/U voie FD13 à Paris 13<sup>ème</sup> cadastrées AE n° 75 et AE n° 81.
- Volume 2 destiné à contenir la voie FX13 ayant pour terrain d'assiette quatre parcelles situées à Paris 13<sup>ème</sup>, 1/U1, 1/U, 2/U et 2/U1 voie FX13 cadastrées AD n°48, AD n° 52, AD n° 53 et AE n° 77.
- Volume 2 dans le lot A9A2 destiné à contenir la voirie FW/13 pour partie, ayant pour terrain d'assiette les parcelles situées 41U FW 13, 39 av Pierre Mendès France, 31U FW 13 à Paris 13<sup>ème</sup> et cadastrées AD 51, AE 74, AE 79.
- Volume 5 dans le lot A9B destiné à contenir la voirie FW/13 pour partie, ayant pour terrain d'assiette trois parcelles situées à Paris 13<sup>ème</sup> 23 à 37 avenue Pierre Mendès France, 15/U1 et 19/U voie FW/13 cadastrées AE n° 73, AE n° 80 et AG n°67.
- Rue Fulton : une parcelle située 10Z rue Fulton à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 337,00 m<sup>2</sup> cadastrée AE n° 50.
- Rue Paul Klee : une parcelle située 18Z rue Paul Klee à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 6,00m<sup>2</sup> cadastrée AE n° 19.

- **Secteur Tolbiac - Voiries et espaces publics**

Par acte de vente en date du 18 juin 2020, la SEMAPA a cédé à titre gratuit à la Ville de Paris, les emprises suivantes situées à Paris 13<sup>ème</sup> :

- **Parcelles en plein sol Abords de la Station F :**
  - parcelle cadastrée BO n° 71 d'une superficie de 73,00m<sup>2</sup> sise 77P Promenade Claude Lévi Strauss,
  - parcelle cadastrée BO n° 115 d'une superficie de 190,00m<sup>2</sup> sise 43Z rue Ada Lovelace,
  - parcelle cadastrée BO n° 116 d'une superficie de 9,00m<sup>2</sup> sise 43 rue Ada Lovelace,
  - parcelle cadastrée BO n° 117 d'une superficie de 40,00m<sup>2</sup> sise 43 rue Ada Lovelace,
  - parcelle cadastrée BO n° 95 d'une superficie de 910,00m<sup>2</sup> sise 93Z rue Eugène Freyssinet,
  - parcelle cadastrée BO n° 98 d'une superficie de 51,00m<sup>2</sup> sise 101Z rue Eugène Freyssinet,
  - parcelle cadastrée BO n° 113 d'une superficie de 217,00m<sup>2</sup> sise 98Z rue Eugène Freyssinet,
  - parcelle cadastrée BR n° 88 d'une superficie de 87,00m<sup>2</sup> sise 3Z voie GR/13,
  - parcelle cadastrée BR n° 90 d'une superficie de 135,00m<sup>2</sup> sise 1/Z rue GR/13,
  - parcelle cadastrée BR n° 96 d'une superficie de 1,00m<sup>2</sup> sise 7/Z voie GR/13,
  - parcelle cadastrée BR n° 97 d'une superficie de 380,00m<sup>2</sup> sise 5/Z voie GR/13,
  - parcelle cadastrée BR n° 98 d'une superficie de 8,00m<sup>2</sup> sise 5/Z voie GR/13,
  - parcelle cadastrée BR n° 101 d'une superficie de 13,00m<sup>2</sup> sise 7/Z rue GR/13,
  - parcelle cadastrée BR n° 105 d'une superficie de 1.666,00m<sup>2</sup> sise 94/Z rue du Chevaleret,
  - parcelle cadastrée BR n° 106 d'une superficie de 18,00m<sup>2</sup> sise 1Z voie GR/13,
  - parcelle cadastrée BR n° 108 d'une superficie de 3,00m<sup>2</sup> sise 7P voie GR/13,
  - parcelle cadastrée BR n° 113 d'une superficie de 813,00m<sup>2</sup> sise 17/Z2 rue Ada Lovelace,
  - parcelle cadastrée BR n° 115 d'une superficie de 285,00m<sup>2</sup> sise 1/Z3 rue Ada Lovelace.
- **Volumes aux Abords de la Station F :**
  - le volume 2 ayant pour terrain d'assiette les parcelles situées à Paris 13<sup>ème</sup> 31 promenade Claude Lévi-Strauss et 18P rue Alphonse Boudard cadastrées BR n° 85, BR n°92, BR n° 94, BR n° 95, BR n° 99, BR n° 100, BR n° 102, BR n°104 et BR n° 107. Ce volume 2 est destiné à contenir des aménagements publics de circulation au niveau de la cour de la Station F et au niveau de l'allée plantée.
  - les volumes 2 et 3 ayant pour assiette une parcelle sise 55 à 59 boulevard Vincent Auriol et 36 à 48 rue Louise Weiss cadastrée BO n° 97. Le volume 2 situé au niveau de la rue Louise Weiss est destiné à contenir une terrasse pour la circulation des piétons. Le volume 3 situé au niveau du boulevard Vincent Auriol et au niveau rez-de-cour est destiné à contenir un passage sous porche pour la circulation des piétons et véhicules.
- **Allée plantée et voie entre T7A2 et T7B1 :**
  - les volumes 6, 7, 8, 13 et 16 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises à Paris 13<sup>ème</sup>

74,79 à 90 rue du Chevaleret, 1 à 9, 11 à 17 rue Alphonse Boudard, 133 à 149 avenue de France cadastrées BS n° 58, BS n° 53, BS n° 55. Ces volumes sont destinés à contenir des espaces paysagers, de la voirie, des escaliers publics, une galerie technique, des circulations et locaux divers et des équipements publics.

➤ **Rue Alphonse Boudard :**

- les volumes 3, 4 et 6 ayant pour terrain d'assiette une parcelle située à Paris 13<sup>ème</sup> 2/U rue Alphonse Boudard cadastrée BR n° 36. Ces volumes sont destinés à contenir une partie de la voie piétons et une partie de la voie ouverte à la circulation, une partie des galeries et réseaux.
- le volume 4 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 12Z, 13Z, 16Z, 17Z, et 11 à 17 rue Alphonse Boudard et 76 à 90 rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup> cadastrées BS n° 56, BS n°57, BR n° 37 à BR n°40. Ce volume est destiné à contenir de la voirie.

• **Lot T8-Local commercial le 72**

Par acte de vente signé le 11 juin 2020, la SEMAPA a cédé à la SCI SINA VERGES, le volume 113 du lot T8, situé 72 rue du Chevaleret, 1U Place Jean Michel Basquiat à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré BS 48 et BS 51, d'une superficie de 229m<sup>2</sup>, à destination de restaurant.

• **Parking Charcot-Ilot T7C, T7, promenade et Place BR 13**

Par acte de vente en date du 7 septembre 2020, la SEMAPA a cédé à la Société L827, l'emplacement de stationnement n°201 du parking Charcot, ayant pour terrain d'assiette trois volumétries :

- Volume 1 de l'ilot T7C situé 12Z Rue Alphonse Boudard,16Z Rue Alphonse Boudard, 17Z Rue Alphonse Boudard, 13Z Rue Alphonse Boudard, 21-29 Promenade Claude Lévi Strauss et 11-15 rue Alphonse Boudard, 17 rue Alphonse Boudard et 76-90 Rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup>,
- Volumes 5 et 43 de l'ilot T7 situés 76Z Rue du Chevaleret,34 Promenade Claude Lévi Strauss, 001-009 Rue Alphonse Boudard, 149b avenue de France, 49 avenue de France, 32 Promenade Claude Lévi Strauss, 137-147 avenue de France, 74 Rue du Chevaleret, 002-008 voie GG/13, 135-135b avenue de France, 016-030 Promenade Claude Lévi Strauss, 002-012 Place Jean-Michel Basquiat et 001-007 voie GG/13 à Paris 13<sup>ème</sup> ;
- Volume 107 de la promenade et de la place BR 13, situé 62-72 rue du Chevaleret, 8 rue de Tolbiac, 2U Promenade Claude Lévi Strauss, 64-64b rue du Chevaleret et 1U1 Voie BR/13 à Paris 13<sup>ème</sup>.

• **Parking Charcot-Ilot T7C, T7, promenade et Place BR 13**

Par acte de vente en date du 29 décembre 2020, la SEMAPA a cédé à SNCF RESEAU, les emplacements de stationnement n°376, n°378, n°380, n°381, n°382, n°383, n°384, n°385, n°386, n°387, n°388, n°389, n°390 du parking Charcot, ayant pour terrain d'assiette trois volumétries :

- Volume 1 de l'ilot T7C situé 12Z Rue Alphonse Boudard,16Z Rue Alphonse Boudard, 17Z Rue Alphonse Boudard, 13Z Rue Alphonse Boudard, 21-29 Promenade Claude Lévi Strauss et 11-15 rue Alphonse Boudard, 17 rue Alphonse Boudard et 76-90 Rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup>,
- Volumes 5 et 43 de l'ilot T7 situés 76Z Rue du Chevaleret,34 Promenade Claude Lévi Strauss, 001-009 Rue Alphonse Boudard, 149b avenue de France, 49 avenue de France, 32 Promenade Claude Lévi Strauss, 137-147 avenue de France, 74 Rue du Chevaleret, 002-008 voie GG/13, 135-135b avenue de France, 016-030 Promenade Claude Lévi Strauss, 002-012 Place Jean-Michel Basquiat et 001-007 voie GG/13 à Paris 13<sup>ème</sup> ;
- Volume 107 de la promenade et de la place BR 13, situé 62-72 rue du Chevaleret, 8 rue de Tolbiac, 2U Promenade Claude Lévi Strauss, 64-64b rue du Chevaleret et 1U1 Voie BR/13 à Paris 13<sup>ème</sup>.

• **Lots T6B1-T6B2**

Par acte de vente du 23 décembre 2020, la SEMAPA a cédé à COGEDIM PARIS METROPOLE, les emprises suivantes :

- Les volumes 3 et 4 des lots T6B1 et T6B2, situés 161 avenue de France, 163P avenue de France à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrés BR 70 et BR 77 ;

Les charges foncières cédées, d'un total de 14.253m<sup>2</sup> SDP se répartissent de la manière suivante :

- 11 933m<sup>2</sup> SDP de logements
- 2320m<sup>2</sup> SDP de commerces et activité

- **Secteur Masséna : Voiries, espaces publics et locaux**

Par acte de vente en date du 5 août 2020, la SEMAPA a cédé, à titre gratuit, à la Ville de Paris, les emprises suivantes :

- **Rue Jeanne Chauvin :**
  - Volumes 2 et 4 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CE n° 96, sise 2Z rue Jeanne Chauvin à Paris 13<sup>ème</sup>, et une surface de base de 2.537,6m<sup>2</sup>.
- **Rue Léo Fränkel pour partie :**
  - Volume 601 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CE n° 109, sise 18U rue Julie Daubié à Paris 13<sup>ème</sup>, d'une surface de base de 2.510,00m<sup>2</sup> au niveau de la rue Léo Fränkel,
  - Parcelle de terrain cadastrée CE n° 123 sise 3Z rue Léo Fränkel à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 7,00m<sup>2</sup>,
  - Parcelle de terrain cadastrée CE n°129 sise 5Z rue Léo Fränkel à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 67,00m<sup>2</sup>,
  - Volume 701 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CE n° 128 sise 3B rue Léo Fränkel à Paris 13<sup>ème</sup> d'une surface de base de 92,80m<sup>2</sup> au niveau de la rue Léo Fränkel.
- **Placette Paul et Augustine Fiket :**
  - Parcelle de terrain cadastrée CE n°121 sise 22Z place Paul et Augustine Fiket à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 336,00m<sup>2</sup>.
- **Rue Louise Bourgeois pour partie :**
  - Volumes 6 et 7 ayant pour terrain d'assiette les parcelles cadastrées CD n° 79, CD n°82 et CD n°91, sises 3U, 5Z rue Louise Bourgeois et 7 rue Julie Daubié à Paris 13<sup>ème</sup> d'une surface de base de 1.758,00m<sup>2</sup>.
- **Rue Albert Einstein pour partie :**
  - Parcelle de terrain cadastrée CD n°24 située 5Z rue Albert Einstein à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 987,00 m<sup>2</sup>,
- **Jardin Abbé Pierre pour partie :**
  - Parcelle de terrain cadastrée CF n° 88 située 34 rue des Grands moulins à Paris 13<sup>ème</sup>, d'une superficie de 588,00m<sup>2</sup> ;
- **Place Robert Antelme :**
  - Volumes 3 et 4 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CF n° 89 située 2U place Robert Antelme à Paris 13<sup>ème</sup> d'une surface de base de 564,50m<sup>2</sup> ;
- **Jardin Abbé Pierre pour partie et voirie à l'angle des rues Thomas Mann et Olivier Messiaen :**
  - Parcelles de terrain cadastrées BV n° 75 et BV n° 76 sises 18 rue Thomas Mann et 2Z rue Olivier Messiaen à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 2.200,00m<sup>2</sup> ;
- **Rue Albert Einstein pour partie :**
  - Volume 101 ayant pour terrain d'assiette les parcelles cadastrées CD n° 38, CD n° 39, CD n° 49 et CD n° 64 sises 1U Voie FN 13,19U rue Albert Einstein, 21 rue Watt et 3 rue de la Croix Jarry à Paris 13<sup>ème</sup>, d'une surface de base de 1.414,00m<sup>2</sup> au niveau de la rue Albert Einstein ;
- **Place Paul Ricoeur pour partie (ex-placette M5) :**
  - Volume 3 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée BX n° 59 située 2U place Paul Ricoeur à Paris 13<sup>ème</sup>, d'une surface de base de 356,20 m<sup>2</sup> au niveau supérieur ;
- **Rue Albert Einstein pour partie :**
  - Volume 2 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CD n° 27 située 1U Rue Albert Einstein à Paris 13<sup>ème</sup>, d'une surface de base de 150,00m<sup>2</sup> au niveau du boulevard ;
- **Place Aurélie Nemours :**
  - Volumes 2 et 3 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CD n° 71 située 7U place Aurélie Nemours à Paris 13<sup>ème</sup> d'une surface de base de 680,50 m<sup>2</sup> au niveau de l'avenue ;
- **Rue Françoise Dolto pour partie :**
  - Volumes 3 et 4 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CE n° 35 sise 33Z rue Françoise Dolto à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 650m<sup>2</sup> ;
- **Rue des Grands Moulins pour partie :**
  - Volumes 3 et 4 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CE n° 39 située 31Z rue des Grands Moulins à Paris 13<sup>ème</sup>, d'une superficie de 779m<sup>2</sup> ;
- **Rue des Grands Moulins pour partie (partie sud)**
  - Volumes 2,5,6 et 8 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CE n° 7 sise 38Z rue des Grands Moulins à Paris 13<sup>ème</sup>. Ces volumes sont destinés à contenir notamment une partie de la rue des Grands Moulins et des locaux au niveau de la rue du Chevaleret ;
- **Voirie lot M8 :**
  - Volume 6 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CE n° 92 située 34 rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup>. Ce volume est destiné à contenir notamment divers locaux et voies d'accès ainsi que des espaces situés sous la dalle de couverture de la fenêtre végétale et du



- jardin ;
- **Rue Hélène Brion pour partie :**
  - Volume 3 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CE n° 57 située 38Z rue Hélène Brion à Paris 13<sup>ème</sup> d'une surface de base de 304,50m<sup>2</sup> ;
- **Rue Alice Domon et Léonie Duquet pour partie :**
  - Volumes 2 et 4 ayant pour terrain d'assiette les parcelles cadastrées CE n° 75 et CE n° 79 sises 44U et 46U rue Alice Domon et Léonie Duquet à Paris 13<sup>ème</sup> d'une surface de base 336,10m<sup>2</sup> ;
- **Rue Thomas Mann pour partie (partie Sud) :**
  - Volumes 12, 13, 14 et 18 ayant pour assiette les parcelles cadastrées CF n° 10 et CF n° 57 sises 36Z rue Thomas Mann et 38Z rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup>. Ces volumes sont destinés à contenir une partie de la rue Thomas Mann et au niveau de la rue du Chevaleret une partie d'escalier ;
- **Rue Gosciny pour partie :**
  - Volumes 5, 6 et 9 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CF n° 41 sise 27Z rue René Gosciny à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 539m<sup>2</sup> ;
- **Rue Primo Lévi pour partie :**
  - Volumes 4, 5 et 8 ayant pour assiette la parcelle cadastrée CF n° 37 située 27Z rue Primo Lévi à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 532m<sup>2</sup> ;
- **Rue Thomas Mann pour partie (partie nord) :**
  - Volumes 4 et 5 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CF n° 44 située 30Z rue Thomas Mann à Paris 13<sup>ème</sup>, d'une superficie de 837m<sup>2</sup> ;
- **Rue Nicole-Reine Lepaute pour partie :**
  - Parcelle de terrain cadastrée CD n° 43, située 1Z rue Nicole Reine Lepaute à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 891m<sup>2</sup> ;
- **Rue Léo Fränkel pour partie :**
  - Parcelle de terrain cadastrée CE n° 133, située 1Z Rue Léo Fränkel à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 10m<sup>2</sup> ;
- **Rue Julie Daubié pour partie et partie rue Jacques Lacan :**
  - Volumes 207, 208 et 214 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CE n° 99 sise 1U rue Jeanne Chauvin à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 900m<sup>2</sup> ;
- **Accès piéton reliant la rue du Chevaleret et la rue Tolbiac :**
  - Volume 102 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CF n° 15 située 60 rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup> d'une superficie de 174 m<sup>2</sup> ;
- **Rue Albert Einstein pour partie :**
  - Volume 2 ayant pour terrain d'assiette la parcelle cadastrée CD n° 26 sise 13U rue Albert Einstein à Paris 13<sup>ème</sup> d'une surface de base de 434,10m<sup>2</sup> au niveau supérieur ;
- **Locaux rue Watt :**
  - Volumes 2, 3, 4 et 7 ayant pour terrain d'assiette les parcelles cadastrées BW n°23, BW n°29, BW n°38, CE n°69, CE n° 80 et CE n°82 sises 12Z, 2Z, 24Z, 36Z, 44Z, 40Z rue Alice Domon et Léonie Duquet à Paris 13<sup>ème</sup>. Ces volumes sont destinés à contenir des locaux ainsi qu'une partie de l'accès au D.O. de la Bièvre (volume 4).

- **Lot M1C2-Local commercial Lebert-Clapier**

Par acte de vente en date du 8 juillet 2020, la SEMAPA a cédé à la société LOTUS 3, le volume 2 du lot M1C2 formant un local à destination de kinésithérapie, situé 73 Quai Panhard Levassor à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré BU 71, BU 72 d'une superficie de 126 m<sup>2</sup>.

- **Lot M5A2**

Par acte de vente du 23 septembre 2020, la SEMAPA a cédé à MARGNAN RESIDENCES, les emprises suivantes :

- Une parcelle de terrain située 9 à 11 rue Jean-Antoine de Baïf, 6 à 16 voie FF/13, à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrée BX 64 ;
- Les volumes 4,6,8 et 13, situés 12 à 16 boulevard du Général Jean Simon à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrés BX 60 ;

Les charges foncières cédées, d'un total de 15.193,00m<sup>2</sup> SDP, se répartissent de la manière suivante :

- 6944m<sup>2</sup> SDP de logements en accession libre,
- 3109 m<sup>2</sup> SDP de logements intermédiaires,
- 3782m<sup>2</sup> SDP de logements sociaux,
- 236m<sup>2</sup>SDP de commerces,
- 973m<sup>2</sup> SDP pour un tiers-lieu,
- 149m<sup>2</sup>SDP de serres.

## PROMESSES DE VENTE SIGNEES EN 2020.

### Pour la ZAC Paris Rive Gauche

#### • **Inventer Bruneseau- Lot PC1 (B1C1)**

Une promesse de vente a été signée le 14 mars 2020 pour la cession par la SEMAPA à la société A.I.L.N. DEVELOPPEMENT du volume 101 ayant pour terrain d'assiette les parcelles BZ 52 et 53, BY 3 et 4 situées 3-5 Rue Jean-Baptiste Berlier, 5/A rue Jean-Baptiste Berlier, 15 Quai d'Ivry, 19 Quai d'Ivry et 1 rue Jean-Baptiste Berlier à Paris13<sup>ème</sup>.

Les charges promises, d'un total de 5585m<sup>2</sup> SDP, se répartissent de la manière suivante :

- 4930m<sup>2</sup> SDP de logements familiaux,
- 655m<sup>2</sup> SDP de commerces

#### • **Inventer Bruneseau- Lot PC2 (B2A)**

Une promesse de vente a été signée le 14 mars 2020 pour la cession par la SEMAPA à la société A.I.L.N. DEVELOPPEMENT des biens suivants :

- Terrains cadastrés BZ 31, 44, 45, 46 situés 22 à 40 rue Bruneseau et 1 à 7 Allée Paris-Ivry, 9 Quai d'Ivry, 10-12 Allée Paris-Ivry et 9/A Quai d'Ivry à Paris 13<sup>ème</sup>,
- Volume 2, cadastré BZ 25, 26 situé 2 à 12 rue Bruneseau et 1 à 3 Quai d'Ivry à Paris 13<sup>ème</sup>.

Les charges promises, d'un total de 21985m<sup>2</sup> SDP, se répartissent de la manière suivante :

- 4927m<sup>2</sup> SDP logements familiaux
- 331m<sup>2</sup> SDP commerces
- 3353m<sup>2</sup> SDP Activité Artisanat
- 1754m<sup>2</sup> SDP logements participatifs
- 7028m<sup>2</sup> SDP Résidence Séniors
- 4592m<sup>2</sup> SDP logements locatifs
- 150 places de parking

#### • **Inventer Bruneseau- Lot PC3 Nord-Ouest**

Une promesse de vente a été signée le 14 mars 2020 pour la cession par la SEMAPA à la société A.I.L.N. DEVELOPPEMENT du volume 201 ayant pour terrain d'assiette les parcelles situées 34 Allée Paris-Ivry, 18 à 32 et 36 Allée Paris-Ivry, 16 Allée Paris-Ivry, 38 Allée Paris-Ivry et 7 rue Jean-Baptiste Berlier à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré BZ 34, BZ 42, BZ 43, BZ 51.

Les charges promises, d'un total de 14201m<sup>2</sup> SDP, se répartissent de la manière suivante :

##### Lot B1C1

- 2563m<sup>2</sup> SDP commerces
- 3517m<sup>2</sup> SDP hôtel

##### Lot B1C3

- 110 m<sup>2</sup> SDP Commerces
- 8011m<sup>2</sup> SDP Coworking

#### • **Inventer Bruneseau- Lot PC4 (B1D1 et B1D2)**

Une promesse de vente a été signée le 14 mars 2020 pour la cession par la SEMAPA à la société A.I.L.N. DEVELOPPEMENT du volume 301 ayant pour terrain d'assiette les parcelles situées 37 Allée Paris-Ivry et 9-11 rue Jean Baptiste Berlier, 33-35 Allée Paris Ivry, 13 rue Jean-Baptiste Berlier, 19 à 31 Allée Paris-Ivry à Paris 13<sup>ème</sup>.

- Terrains cadastrés BZ 31, 44, 45, 46 situés 22 à 40 rue Bruneseau et 1 à 7 Allée Paris-Ivry, 9 Quai d'Ivry, 10-12 Allée Paris-Ivry et 9/A Quai d'Ivry à Paris 13<sup>ème</sup>,
- Volume 2, cadastré BZ 25, 26 situé 2 à 12 rue Bruneseau et 1 à 3 Quai d'Ivry à Paris 13<sup>ème</sup>.

Les charges promises, d'un total de 52287m<sup>2</sup> SDP, se répartissent de la manière suivante :

##### Lot B1D1

- 15235m<sup>2</sup> SDP logements familiaux
- 25000m<sup>2</sup> SDP Bureaux
- 1163m<sup>2</sup> SDP Commerces
- 7077m<sup>2</sup> SDP Résidences pour étudiants

- 1104m<sup>2</sup> d'espaces partagés

Lot B1D2

- 2708m<sup>2</sup> SDP commerces

- **Inventer Bruneseau- Lot PC5 Général Jean Simon**

Une promesse de vente a été signée le 14 mars 2020 pour la cession par la SEMAPA à la société A.I.L.N. DEVELOPPEMENT des volumes 402, 403 et 403 ayant pour terrain d'assiette la parcelle BX 90 située 48 Bis Allée Paris-Ivry à Paris 13<sup>ème</sup>.

Les charges promises, d'un total de 624m<sup>2</sup> SDP, se répartissent de la manière suivante :

- 126m<sup>2</sup> SDP commerces 1
- 199m<sup>2</sup> SDP commerces 2
- 190m<sup>2</sup> SDP Commerces 3
- 109m<sup>2</sup> SDP Commerces 4

- **Lot B1A4-locaux commerciaux**

Une promesse de vente a été signée le 8 octobre 2020 entre la SEMAPA et la SAS AILN DEVELOPPEMENT pour la cession des volumes 13,46 et 3 formant deux locaux commerciaux du lot B1A4, situés 1 à 37 boulevard du Général Jean Simon, 25 à 27 Quai d'Ivry, 40 à 48 rue Jean Baptiste Berlier et 15 passage Madeleine Pelletier, 2 à 37 boulevard du Général Jean Simon, 25 à 27 Quai d'Ivry, 40 à 48 rue Jean Baptiste Berlier et 15 passage Madeleine Pelletier, 8 S rue Jean-Baptiste Berlier à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrés BX 76 à 89, BX 76 à 89 , BX 74 d'une superficie totale de 596m<sup>2</sup>.

- **Lot B1B1B3-locaux commerciaux**

Une promesse de vente a été signée le 15 décembre 2020 entre la SEMAPA et la SAS AILN DEVELOPPEMENT pour la cession des volumes 18, 19 et 3 formant deux locaux commerciaux du lot B1B1B3, 25 à 27 Quai d'Ivry, et 8 S rue Jean-Baptiste Berlier à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastrés BX 76 à 81, BX 82 à 89 et BX 69 d'une superficie totale de 432m<sup>2</sup>.

- **Lot T8- Local commercial**

Une promesse de vente a été signée le 4 septembre 2020 entre la SEMAPA et la société JMTG pour la cession du volume 116 formant le local de « J'Aime Ton Goût » (épicerie fine) du lot T8, situé 64 rue du Chevaleret et 1U Place Jean Michel Basquiat à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré BS 48, BS 51, d'une superficie de 58m<sup>2</sup>.

- **Lot M9E – local commercial**

Une promesse de vente a été signée le 6 août 2020 entre la SEMAPA et la SCI PARIDA pour la cession des volumes 9, 6 et 7 du lot M9E formant un local à destination d'un accueil médical de jour pour personnes âgées, situé 16,18,20,20B, 22 rue du Chevaleret, 1 rue Léo Fränkel à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré CE 112, CE 120, CE 124, CE 125, CE 126, CE 132, d'une superficie de 640 m<sup>2</sup>.

- **Lot M6A2A3-Local commercial**

Une promesse de vente a été signée le 29 septembre 2020 entre la SEMAPA et la société YACA INVEST pour la cession du volume 23 formant le local « Honorine » (boulangerie) du lot M6A2A3, situé 46-56 Avenue de France, 8-12 rue Nicole Lepaute, 2-6 place Aurélie Nemours à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré CD 70, d'une superficie de 271m<sup>2</sup>.

- **Lot M1B2- Local commercial**

Une promesse de vente a été signée le 23 septembre 2020 entre la SEMAPA et Madame MEUNIER pour la cession des volumes 9 et 12 du lot M1B2 en vue de l'implantation d'une diététicienne, situé 8 Rue René Goscinny, 5 et 7 rue Primo Lévi, 10,12 et 14 rue des Frigos à Paris 13<sup>ème</sup>, cadastré BU 73, d'une superficie de 92m<sup>2</sup>.

## **B. L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER FRANCILIEN EN 2020**

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de la Covid 19 qui s'est traduite par une crise économique exceptionnelle et une croissance négative de - 8,3 %.

Les mesures de soutien à l'économie des gouvernements et des banques centrales ont été très fortes. Ces politiques ont alimenté les marchés financiers diminuant les taux d'intérêt et augmentant la valeur des actifs. Les taux des emprunts d'Etats profitent de cette situation et deviennent négatifs (-0,34% fin 2020 pour l'OAT 10 ans). Dans ce contexte, l'immobilier reste un investissement attrayant.

### **Le marché de l'investissement en 2020**

Alors que le marché de l'investissement enchaînait les records depuis 2014, la crise sanitaire est venue casser cette dynamique. Cependant, contrairement à la crise financière de 2009, il n'y a pas eu d'arrêt brutal des transactions.

Avec plus de 26 milliards d'euros investis, le marché de l'immobilier d'entreprise banalisé en France est en baisse de 27%, selon Nexity, par rapport à une année 2019 qui était un record historique. Le volume d'investissement en 2020 reste toutefois 8% au-dessus de la moyenne décennale. La répartition par typologie d'actifs reste sensiblement la même qu'en 2019.

Les bureaux ont été les plus impactés par l'attentisme des investisseurs, inquiets de l'impact de la crise sanitaire sur la demande des utilisateurs et les évolutions de l'organisation du travail, avec le développement du télétravail. Les bureaux restent toutefois le socle du marché de l'investissement, avec 17,7 milliards d'euros dont 85% sur la région Île de France. Le « prime » parisien se distingue positivement, Paris Centre Ouest étant même en progression par rapport à 2019.

Directement impactés par la pandémie, les commerces sont en recul de 26% par rapport à 2019, L'investissement en immobilier commercial totalise cependant 4,4 milliards d'euros, ce qui est la troisième meilleure performance de ces 15 dernières années. Les locaux d'activité et entrepôts frôlent les 4 milliards d'euros, un volume en baisse de 21%.

### **Evolution du marché résidentiel**

En 2020, le crédit immobilier bénéficie toujours de conditions exceptionnelles avec des taux bas (1,25% en moyenne toutes durées confondues) et une durée d'emprunt moyenne toujours en hausse (19,3 ans en moyenne) selon BNP Paribas RE.

Le faible coût du crédit compense la baisse de revenu des ménages dont le pouvoir d'achat immobilier, en légère baisse comparé au T4 2019, reste tout de même à +15% au-dessus de sa moyenne de long terme (1985-2020). Il en résulte une accélération des prix à +5,8% sur un an en France.

Une accalmie est attendue sur les prix et un retour à la normale du nombre de transactions. En effet, la crise sanitaire et les mesures de confinement qui en résultent, provoquent un retrait marqué du nombre de ventes. Le volume de transactions reste toutefois au-dessus de sa moyenne de long terme (811.000 ventes).

La classe d'actif immobilier résidentiel devient relativement plus attractive qu'auparavant, avec notamment une réduction forte de l'écart avec la classe d'actif des bureaux, pour une volatilité inférieure. Dans le contexte actuel, on constate ainsi un intérêt accru des investisseurs institutionnels pour l'immobilier résidentiel.

### **Le marché locatif francilien des bureaux**

2020 aura été une année de crise pour l'ensemble de l'économie, et le marché immobilier de bureau en subit logiquement les conséquences.

La commercialisation (demande placée) sur l'ensemble de l'année a atteint 1.321.000m<sup>2</sup>, en recul de 45% par rapport à 2019 et de 42% par rapport à la moyenne 2016 à 2020 selon Immostat et les

principaux commercialisateurs (BNPP RE, JLL, Nexity, ...). L'ensemble du marché est en recul avec une baisse plus importante pour les transactions supérieures à 5.000m<sup>2</sup> (- 55 %)

Les loyers continuent toutefois leur croissance à 920 €/m<sup>2</sup> pour le prime parisien et 406 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour des bureaux neufs et restructurés en Île-de-France (+2% Vs T4 2019), avec des mesures d'accompagnement qui continuent également leur hausse à 21,3% au T3 2020 par rapport au T3 2019.

L'évolution des taux de vacance est contrastée selon BNP Paribas RE. Ainsi, la Péri-Défense atteint 18% de vacance, alors que Paris QCA, malgré une hausse, reste à un niveau faible (3,8%), inférieur à sa moyenne décennale (4,1%). Cette hausse de la vacance aura certainement un impact sur les valeurs locatives à terme. La correction des loyers touchera en premier lieu les actifs qui ne répondent que partiellement à la révolution des usages, amorcée par les utilisateurs. A l'inverse, le segment « prime » est pour le moment, peu affecté par la crise sanitaire.

## C. LES CONSULTATIONS EN 2020

### **Consultations pour la vente des charges foncières de logements privés**

A l'initiative de la Ville de Paris, la SEMAPA et les principaux opérateurs immobiliers engagés sur le territoire parisien ont signé le 22 juin 2015 une charte anti-spéculative qui a pour but de contribuer à maîtriser les prix des logements privés pour les Parisiens.

Cette charte anti-spéculative a été mise en œuvre pour la première fois dans le cadre de l'appel à projets innovants « Réinventer Paris », lancé par la Ville de Paris en janvier 2015.

Maintenant appliqué, sans complexité particulière à ce stade, pour les consultations de logements privés dont la SEMAPA est responsable, ce dispositif tient en trois points principaux :

- La fixation d'un prix de charge foncière par la Ville de Paris et l'aménageur. Ce prix prend en compte les contraintes techniques des lots et le marché du secteur. Il a été fixé, à Paris Rive-Gauche, pour les lots M9B1-M9B2, B1A3 et B1B2 à 3.650 € HT/m<sup>2</sup> SDP, à 3900 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour le lot M9A et 3800 € HT/m<sup>2</sup> pour le lot B1A5.
- L'engagement du Promoteur sur un prix de sortie moyen, accompagné d'une grille indiquant les prix de vente selon la typologie d'appartement et l'étage. Des pénalités sont prévues en cas de dépassement de ce prix de vente moyen et des prix de vente par catégorie.
- L'application aux propriétaires successifs de pénalités en cas de plus-value lors d'une vente dans les 5 ans.

Certaines opérations telles que les Immeubles de Grande Hauteur et les immeubles en structure-pont n'ont pas donné lieu à fixation de charge foncière en raison de leurs spécificités techniques et des incertitudes quant à leurs coûts de construction. C'est le cas des programmes de la consultation « Inventer Bruneseau » (logements IGH) et du lot T6B (structure-pont). Les opérateurs concernés sont néanmoins engagés sur une grille de prix de vente des logements à respecter, avec une application identique de la Charte.

### **Consultations en cours en 2020 :**

#### ***Paris Rive-Gauche :***

##### **B1A5 :**

Ce lot se situe entre le boulevard du Général Jean Simon et la rue Jean-Baptiste Berlier. Il donne sur une placette qui sera construite par le lauréat du lot B1A3 (REI promoteur et LAN architecte).

La consultation a été lancée en septembre 2019 et, en décembre 2019, 4 équipes candidates ont été présélectionnées :

- Giboire avec Barrault Pressaco architectes
- Verrecchia avec Antonini architectes
- Bouygues Immobilier avec Septembre architectes
- Nacarat avec Obvie architecture

Le rendu des offres, attendu initialement pour début mai 2020, a été reporté en juin en raison de la période de confinement liée à la COVID-19. La désignation de l'équipe lauréate est intervenue en septembre 2020 ; il s'agit de l'équipe Giboire – Barrault Pressacco, qui a proposé un immeuble en pierre massive avec planchers bois (4400 m<sup>2</sup> SDP de logements et 1300 m<sup>2</sup> de commerces et activités).

### **Prévisions de consultations en 2021 :**

#### ***Paris Rive-Gauche :***

##### **T5A**

Ce lot se situe dans le quartier Tolbiac-Chevaleret, en bordure de la future place T4, entre l'avenue de France et la promenade Claude Lévi Strauss. Il porte sur une constructibilité de l'ordre de 5.000m<sup>2</sup> SDP dédiée à des logements privés et des commerces et activités.

De la même façon que pour les lots T5B, T6B et T6C, il devra être réalisé en « structure pont », au-dessus du volume ferroviaire. La consultation comportera donc un volet ferroviaire spécifique, et donnera lieu à des offres techniques suffisamment développées pour que la SNCF puisse en vérifier la faisabilité.

Le lancement de la consultation pourrait être lancé à l'été 2021, mais reste conditionné par les audits demandés par la SNCF à la suite de l'accident survenu en décembre 2020 sur le lot T5B, lors duquel une poutre a chuté sur les voies ferrées, et par la reprise des cahiers des charges ferroviaires qui pourrait en résulter.

#### T6A

Également situé dans le quartier Tolbiac-Chevaleret, ce lot porte sur environ 13.000m<sup>2</sup> de planchers dédiés à des logements privés et des commerces et activités. Ce programme sera également réalisé en « structure pont ». Il est envisagé de lancer la consultation fin 2021.

### **ZAC porte de Vincennes :**

#### Lots G1 et H1

La consultation pour la commercialisation de ces deux lots d'activités économiques de 5000m<sup>2</sup> chacun, initialement envisagée fin 2019, a été reportée en raison des nouvelles études à mener pour l'aménagement du rond-point de la Porte de Vincennes.

Les études se poursuivent et cette consultation pourrait être lancée fin 2021.

#### Lot B :

La consultation pour la commercialisation de ce lot de bureaux d'environ 14.000m<sup>2</sup> initialement envisagée pour la fin 2020, sera lancée une fois stabilisé le nouveau plan masse du secteur Cristino Garcia qui doit être modifié en raison de contraintes techniques liées à la démolition partielle du bâtiment scolaire.

## D. LES COMMERCES ET SERVICES EN 2020

Malgré le contexte particulier de la crise sanitaire, la SEMAPA a joué un rôle actif en 2020 pour le développement des commerces et services programmés dans la ZAC Paris Rive Gauche afin de favoriser leur ouverture au public en parallèle aux autres équipements et d'offrir la meilleure diversité possible aux habitants et usagers.

Plusieurs agréments ont été donnés :

### *Quartier Austerlitz :*

- Lot A9A1 – Cave, bar à vin et restauration à titre accessoire, sous l'enseigne APOGE, 53 avenue Pierre Mendès France à Paris 13<sup>ème</sup>.

### *Quartier Tolbiac :*

- Lot T7B1 – I3F : installation d'un restaurant bistronomique sous l'enseigne « NOSSO » situé 22 Promenade Plantée à Paris 13<sup>ème</sup>. L'ouverture devait avoir lieu fin 2020 et est reportée à 2021 compte tenu de la crise sanitaire.
- Lot T1F3 – Paris Habitat OPH : implantation d'une activité de restauration et d'un espace de coworking sous l'enseigne « LA CLOSERIE DE PARIS », situé 17 rue Abel Gance à Paris 13<sup>ème</sup>.

### *Quartier Bruneseau :*

- Lot B1B1B3 – Paris Habitat OPH : implantation d'une activité de restauration brésilienne sous l'enseigne « TERRA DO RODIZIO », au 21 boulevard du Général Jean Simon à Paris 13<sup>ème</sup>.
- Lot B1A4 – Paris Habitat OPH : implantation de l'enseigne « SL BERCY » (Brasserie L'HISTOIRE) au 13 boulevard du Général Jean Simon à Paris 13<sup>ème</sup>.

### Les cessions :

#### *Quartier Masséna :*

- M1C2 – Local de kinésithérapie – Mme LEBERT CLAPIER – situé 8 rue des Frigos à Paris 13<sup>ème</sup>. L'acte de vente a été signé le 8 juillet 2020.
- M1B2 – Local de diététique – SCI ANJELS – situé 5 rue Primo Levi à Paris 13<sup>ème</sup>. Une promesse a été signée entre la SEMAPA et la SCI ANJELS le 23 septembre 2020 pour une cession en 2021.
- M6A3 – Boulangerie Honorine – 50/52 avenue de France à Paris 13<sup>ème</sup>. Une promesse a été signée entre la SEMAPA et la SCI ADF IMMO le 29 septembre 2020 pour une cession en 2021.
- M9E – Local d'activité de soins de suite et réadaptation (SSR) en hospitalisation de jour – SCI CLINPA – situé 16/20 rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup>. Une promesse a été signée entre la SEMAPA et la SCI CLINPA le 6 août 2020 et l'acte de vente le 8 janvier 2021.

#### *Quartier Tolbiac :*

- T8 – Restaurant « le 72 » - 72 rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup>. La vente a été signée le 11 juin 2020.
- T8 – Epicerie « J'aime Ton Goût » – 68 rue du Chevaleret à Paris 13<sup>ème</sup>. Une promesse de vente a été signée entre la SEMAPA et JMTG SAS, le 4 septembre 2020 pour une cession en 2021.

#### *Quartier Bruneseau :*

Une partie des commerces des lots B1A4 et B1B1B3 ont été promis à la SAS AILN DEVELOPPEMENT, afin d'amorcer l'animation de l'Allée Paris-Ivry respectivement le 8 octobre et le 15 décembre 2020.



## E. LE DEVELOPPEMENT DURABLE

### I – Système de Management Environnemental (norme ISO 14001) :

En 2020, la SEMAPA a confirmé sa certification ISO 14001. L'audit, réalisé par la société Bureau VERITAS en date des 16 et 17 novembre 2020, a en effet rendu un avis favorable, sans relever de non-conformité, et pointant de nombreux points forts, dont l'investissement proactif de tous les collaborateurs de la SEMAPA dans la performance environnementale des opérations. Il a également relevé la mise en place d'un outil de suivi des performances et de la conformité réglementaire complet et efficace.

La gestion du Système de Management Environnemental (SME) est directement placée sous la responsabilité de la Directrice Générale qui conduit et coordonne, avec des « responsables environnementaux », la politique environnementale de la société.

Une pratique efficace dans le domaine de la protection de l'environnement nécessite qu'elle soit partagée par le plus grand nombre. C'est pourquoi l'ensemble des collaborateurs de la SEMAPA est désormais associé, selon son métier, à l'analyse des territoires, à la définition des aspects environnementaux significatifs, au choix des objectifs, cibles et indicateurs et en assure leur suivi.

Tous les partenaires (constructeurs, architectes, BET, partenaires institutionnels, ...) sont également appelés à s'inscrire de manière ambitieuse dans les objectifs de la politique environnementale de la SEMAPA.

Un outil opérationnel, appelé « matrice de suivi environnemental », vient faciliter le suivi des projets et permet d'avoir une vision globale sur la performance des territoires aménagés par la SEMAPA. Cette matrice recense, pour chaque opération, qu'il s'agisse des espaces publics ou des bâtiments, les objectifs environnementaux généraux et dédiés, leur suivi annuel, l'ensemble des textes réglementaires applicables et leur contrôle, ainsi que des fiches d'indicateurs très complètes pour chaque lot, chaque espace public et chaque opération de démolition. Ce document, alimenté au fil de l'eau par les opérationnels, permet ainsi de contrôler efficacement que les objectifs fixés sont atteints et de communiquer facilement toutes les informations relatives aux performances environnementales des opérations aux parties intéressées (notamment la Ville de Paris). Cette matrice permet également d'assurer la conformité des opérations à la réglementation environnementale qui fait l'objet d'une veille juridique continue et attentive et d'un travail d'analyse d'applicabilité de tous les textes au fil de leur promulgation.

Des conventions avec les principaux organismes certificateurs permettent également de garantir le contrôle et le respect de la majeure partie des exigences environnementales par les constructeurs amenés à intervenir dans nos opérations.

Au titre de l'année 2020, les territoires « Bruneseau-Nord », « Porte de Montreuil », « ZAC Python-Duvernois » et « ZAC Bédier-Oudiné » ont fait l'objet d'un « Reporting environnemental » en comité de direction. Cette procédure est un véritable outil de Management de projet, permettant non seulement un bilan, mais aussi une vision prospective des engagements de la SEMAPA en matière de performances environnementales sur ses territoires ainsi que la définition d'objectifs à atteindre. Ils ont permis notamment pour les 3 derniers territoires dont la concession d'aménagement a été signée fin 2019, de valider les grandes orientations environnementales qui seront poursuivies pour ces opérations.

En 2020, la SEMAPA a lancé un travail avec les autres aménageurs et les services techniques de la Ville de Paris afin de mettre au point un outil de suivi des performances environnementales des projets, harmonisé à l'échelle du territoire parisien. Cet outil de suivi, servant en outre à alimenter les annexes environnementales des CRACL et répondant à un vœu du Conseil de Paris, a été intégré au suivi systématique de nos opérations (matrices de suivi).

Tous ces objectifs s'appuient évidemment sur ceux fixés par la Ville de Paris au travers de ses différentes orientations retranscrites dans ses documents cadres comme le Plan Climat-Air-Energie Territorial, le Plan Biodiversité, le Plan Pluie ou encore le Plan Economie circulaire.

La SEMAPA est également signataire de nombreuses chartes confirmant son fort engagement en matière d'exemplarité environnementale. La dernière en date, signée en 2020 intitulée « Pacte bois-

biosourcés », vise le recours massif aux matériaux naturels et au bois dans la construction et vient compléter les engagements pris précédemment lors de la signature de la charte Paris-Action-Climat ou encore la charte en faveur de l'occupation temporaire comme outils du territoire parisien.

Il est ainsi possible pour la Ville de Paris de connaître et d'évaluer les ambitions et les performances des territoires de la SEMAPA, dans un domaine prioritaire pour la collectivité.

## **II – Lutte contre les effets du changement climatique et stratégie bas-carbone :**

### ***1 - Démarche bas-carbone et économie circulaire :***

Afin de s'inscrire dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour lequel l'ensemble du territoire parisien est engagé via notamment le Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris voté en 2018, la SEMAPA porte une ambition d'amélioration du bilan carbone et d'économie de matière dans ses opérations. La SEMAPA impose désormais le recours systématique aux outils d'Analyse du Cycle de Vie d'un bâtiment (via l'obtention obligatoire du label E+C- notamment), visant à guider les choix de matériaux et de mise en œuvre selon leur impact à long terme sur l'environnement. Dans cette optique, le recours à des matériaux biosourcés, issus de filières locales, et à des matériaux de réemploi est privilégié dès lors qu'ils sont adaptés et pertinents. Par ailleurs, la SEMAPA a généralisé, lorsque le contexte s'y prête, la réalisation de diagnostics ressources pour les démolitions qu'elle conduit en maîtrise d'ouvrage propre.

La SEMAPA a également poursuivi son engagement en 2020, notamment sur Paris Rive-Gauche en faveur de la construction bas-carbone et du recours aux matériaux biosourcés et renouvelables, en accompagnant le développement des lots de l'expérimentation « Immeubles à Vivre Bois » (lots B1-A3 et B1-B4 sur le secteur Bruneseau) dont les permis ont été obtenus. Cette expérience a mis en lumière des difficultés et résistances réglementaires (principalement liés à la sécurité incendie) qui ont conduit à des modifications des projets. Ce sujet sera examiné dans le cadre du REX sur la construction bois mis en place à la SEMAPA de manière continue et permettant la surveillance de cette thématique novatrice. La SEMAPA partage ses expériences et les difficultés rencontrées lors d'échanges réguliers avec les associations AdivBois et FiBois. De nombreux autres projets en structure bois (lots B1-B2, M9A, M9B1B2, T5B, T6B et Appel à Projets Urbains Innovants « Inventer Bruneseau » pour Paris Rive-Gauche, lot 6 pour Paul Bourget ou encore l'école Vincent Auriol) confirment ces thématiques.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission de maître d'ouvrage de l'aménagement intérieur des alvéoles Watt (vides infrastructurels sous la rue Alice Domon & Léonie Duquet) à destination des Arts circassiens, confiée par la Ville de Paris, la SEMAPA a souhaité inscrire le projet dans une démarche d'économie circulaire poussée. Le chantier a été retardé par un incident majeur (incendie) et sera relancé en 2021 après les expertises nécessaires, mais sans porter atteinte à l'ambition du projet sur ce sujet. Le travail mené par la SEMAPA et le groupement de maîtrise d'œuvre retenu (CityMix/Projex / Asteo) a eu pour objet l'identification, parmi les opérations de restructuration/démolition de la Ville de Paris ou de la SEMAPA, d'éléments réutilisables ou transformables pouvant être intégrés dans le projet. Ainsi, il a été possible de récupérer non seulement du mobilier d'ameublement et des sanitaires (bar, bancs, lavabos, casiers, luminaires) mais également un escalier métallique de 2 étages avec son système structurel, un bardage métallique pour le parement intérieur et des panneaux de bois. Dans le cadre des réponses à l'appel d'offres, les entreprises ont été enjointes à proposer d'autres sources de réemploi. Ainsi, à titre d'exemple, l'électricien a proposé de mettre en place des luminaires dont il disposait en stock.

Cette opération permettra, au-delà du sinistre, de pouvoir effectuer in-fine un REX (retour d'expérience) afin d'évaluer les avantages / inconvénients / difficultés de l'intégration d'une telle démarche.

Poursuivant le travail initié sur la ZAC Bercy-Charenton, qui a démarré en 2019 une mission d'AMO sur l'économie circulaire, la ZAC Python-Duvernois a également permis le lancement en 2020 d'une consultation visant à retenir un prestataire pour une étude similaire. Cette mission d'AMO Economie Circulaire comporte la réalisation d'un diagnostic général (ressources existantes sur site, besoins de matières, réglementation actuelle) et l'élaboration d'une stratégie de gestion des déchets et d'économie circulaire visant à maximiser le réemploi interne à l'opération mais aussi vers d'autres chantiers concomitants, afin de limiter les flux de matériaux et de diminuer la production de déchets non valorisés. Ce type de mission est voué à être systématisé dans chacune des nouvelles opérations.

En parallèle, des bilans « carbone » des opérations sont désormais réalisés dans le cadre de missions d'AMO en qualité environnementale ou d'études spécifiques. En 2020, la ZAC Python-Duvernois a confié cette mission à un groupement piloté par Alto Step, à l'image de ce qui a déjà été initié sur la ZAC Bercy-Charenton, mission qui sera répliquée sur les autres nouvelles opérations.

Enfin, la SEMAPA impose à tous les constructeurs de mettre en place des mesures de valorisation et d'élimination des déchets sur leurs chantiers par le biais notamment de chartes de chantier à faible impact et par l'élaboration obligatoire d'un Schéma d'Organisation, de Gestion et d'Élimination des Déchets (SOGED) permettant la traçabilité du processus.

En interne, la généralisation du recyclage des déchets via le système de collecte de la Ville de Paris a été mis en place, en complément de campagnes spécifiques qui demeurent : le recyclage des cartouches d'encre est effectué par les sociétés CONIBI et HP, le papier usagé est ponctuellement valorisé lors des campagnes d'archivage, via une collecte spécifique effectuée par la Corbeille Bleue, filiale de Paprec Group, spécialisée dans la réponse aux besoins de recyclage du secteur tertiaire. Un composteur a également été installé sur la terrasse du 8ème étage pour la valorisation in situ des déchets fermentescibles en compost à usage direct pour l'entretien des végétaux installés sur cette même terrasse.

La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre passe également par la réduction du bilan carbone lié aux déplacements. La SEMAPA s'inscrit pleinement dans la continuité de l'action de la Ville de Paris, retranscrite notamment dans le Plan Climat Air Energie Territorial de Paris en développant les axes principaux suivants dans l'ensemble de ses opérations, afin d'accompagner l'évolution des usages en matière de mobilité :

- Diminution de la place de la voiture individuelle dans l'espace public à la faveur des mobilités douces et actives ainsi que de la végétalisation, en mettant en œuvre des espaces publics confortables et sécurisés pour les piétons et les cycles.
- Développement de l'offre des nouvelles mobilités et du partage des véhicules en réservant des espaces de stationnement et des stations dédiés.
- Développement des transports en commun en réservant les espaces nécessaires au sein des opérations.
- En complément du volet carbone, la SEMAPA s'engage également à l'amélioration de l'accessibilité de l'ensemble des espaces et bâtiments par tous les publics.

Par ailleurs, la poursuite des études du projet « Bruneseau-Seine », issu de l'APUI « Inventer Bruneseau », a permis de confirmer la prise en compte de mesures conservatoires au sein des bâtiments (et en sous-sol) permettant le prolongement futur de la ligne 10 du métro dans le secteur Bruneseau. Le projet retenu propose également de développer une offre de véhicules partagés.

Dans le cadre du fonctionnement interne, la SEMAPA n'enregistre plus de consommation de carburant. L'entreprise incite ses employés à l'utilisation du vélo, du covoiturage ou des transports en commun et mis en place le forfait « mobilités durables » (remboursement à hauteur de 400 € par an pour chaque salarié). Des vélos sont également mis à disposition des salariés.

## **2 - Consommations énergétiques et recours aux énergies renouvelables :**

Dans le cadre de ses opérations, la SEMAPA met bien évidemment en application le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la Ville de Paris, dont la dernière version a été votée en 2018. Ce dernier comprend notamment un renforcement de l'exigence réglementaire en termes de consommation des bâtiments et impose le recours aux énergies renouvelables par le biais de dispositifs mis en œuvre directement sur les bâtiments, ou par le raccordement au réseau CPCU qui propose déjà plus de 50% de son énergie issue de sources renouvelables (pourcentage en constante augmentation).

Dans le cadre de la charte Paris-Action-Climat dont la SEMAPA est signataire, la SEMAPA impose désormais à tous les constructeurs intervenant sur ses opérations l'obtention du label E+C-, préfigurant la prochaine réglementation thermique, avec un niveau minimal de performance énergétique ambitieux : Energie 3 (sur 4 niveaux possibles).

Le projet « Bruneseau-Seine », retenu dans le cadre de l'Appel à Projets Innovants Urbains « Inventer Bruneseau », et dont les études de pré-PC se sont déroulées en 2020, propose un niveau de performance ambitieux et l'expérimentation de dispositifs innovants sur ces thématiques sur une échelle

de projet inédite : environ 95.000m<sup>2</sup> de programmes mixtes, répartis sur plusieurs lots dont 2 IGH, de part et d'autre et en interstice de l'infrastructure du boulevard périphérique et de ses bretelles d'accès. Les orientations environnementales inscrites dans le programme du protocole de vente engagent notamment le groupement lauréat à formuler des objectifs très ambitieux et anticipateurs en termes de performances énergétiques, via entre autres la mutualisation des énergies et des productions d'EnR à l'échelle du quartier, la récupération et la valorisation énergétique et la mise en réseau de type « smartgrid ».

Par ailleurs, dans le cadre des études de la ZAC Bercy-Charenton, au-delà de la mission pilotée par Alto Step relative à la qualité environnementale de l'opération, la SEMAPA a confié au groupement conduit par Inddigo, la réalisation d'une étude spécifique sur la stratégie énergétique qui a mis en avant les opportunités de recours aux EnR<sup>2</sup>, et notamment la mise en place d'une boucle d'eau chaude interne appuyée sur l'énergie géothermique, qui sera étudiée en 2021.

Dans les locaux de la société, la consommation d'électricité et de gaz se limite à la seule consommation courante. Afin d'améliorer l'efficacité énergétique, des luminaires à LED et à détection de luminosité et de présence sont progressivement installés dans les bureaux en remplacement des éclairages néons.

### **3 – Résilience, Confort, Qualité de vie et santé, adaptation aux conséquences du changement climatique, et protection de la biodiversité :**

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA met en œuvre et encourage des solutions visant à atténuer les effets négatifs du changement climatique pour les usagers et les habitants tels que notamment :

- Les îlots de chaleur, par la réalisation d'espaces verts privés et publics qui permettent un rafraîchissement nocturne naturel,
- La surconsommation énergétique pour se chauffer et se rafraîchir, par une conception bioclimatique des bâtiments et l'intégration d'équipements performants,
- Une biodiversité en déclin, par le choix d'une palette végétale locale et rustique,
- Les inondations dues aux fortes pluies, la saturation des réseaux et les éventuelles pollutions qu'elles engendrent, par la mise en œuvre de surfaces perméables, végétalisées permettant l'infiltration diffuse et/ou l'évapotranspiration et de systèmes de récupération.

La préservation et le renforcement de la biodiversité sont devenus des composantes essentielles et structurantes dans les processus de création de la ville de demain. Face aux problématiques contemporaines, telles que le dérèglement climatique, l'extinction de certaines espèces faunistiques et floristiques ou encore l'artificialisation des espaces, il devient nécessaire de réintroduire et de valoriser la nature en ville pour participer à la résilience urbaine et à l'adaptation au changement climatique. Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA veille à ce que la conception des espaces publics et privés intègre pleinement ces enjeux afin de concilier aménagement de la ville et biodiversité. Elle participe à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain en réalisant des espaces verts publics de qualité et en prescrivant aux constructeurs la végétalisation du bâti et des espaces libres, tout en veillant à la proportion d'espèces régionales afin de favoriser la restauration, la diversification et la création de milieux à caractère naturel favorables à l'accueil d'espèces animales et d'assurer une continuité de la trame verte.

Le suivi des performances relatives à la biodiversité se fait notamment par le biais de fiches de suivi environnemental complétées à chaque phase des projets, du concours à la réalisation. Ainsi, 4 225m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ont été livrées en 2020 contre 3 788m<sup>2</sup> en 2019. Entre 2014 et 2020, 15.528m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ont été livrées sur les opérations SEMAPA.

A titre d'exemple, un inventaire écologique sur le secteur Bruneseau a été réalisé et a ainsi abouti à la rédaction d'une charte en faveur de la biodiversité, qui développe des préconisations concrètes et ciblées, concernant la végétalisation des espaces libres comme du bâti, selon des principes de recours aux essences indigènes, ou encore la mise en place d'abris ciblés pour la faune locale. Cette charte est rendue applicable et opposable à tous les constructeurs amenés à intervenir sur les territoires concernés.

Concernant la ZAC de la Porte de Vincennes, l'intégration du végétal en ville est l'un des objectifs fondamentaux du projet. Cela prend tout son sens dans ce secteur aujourd'hui caractérisé par un maillage routier dense, peu qualifiant et très minéral mais profitant néanmoins de la proximité d'un « réservoir » de biodiversité, le Bois de Vincennes, ainsi que d'un réseau intéressant de « relais

écologiques », représentés par les talus du boulevard périphérique. En 2020, la SEMAPA a réalisé un corridor écologique sur le Pont de Lagny, reliant les deux rives du boulevard périphérique et facilitant ainsi la traversée de la petite faune. Le bilan arboricole sur l'opération est par ailleurs positif puisque le projet d'espace public de la première phase a permis la plantation de 104 nouveaux arbres, 58 arbres ont dû être abattus notamment pour permettre la réalisation d'un talus inversé anti-bruit et 7 arbres ont pu être transplantés.

Sur l'opération 90, Bd Vincent Auriol, des ateliers menés en 2017 réunissant l'ensemble des concepteurs et le conseil de quartier, ont conduit à prévoir des abris pour la faune au sein des immeubles de logement. Les bâtiments, livrés en 2020, ont ainsi intégré ces dispositifs.

La SEMAPA encourage par ailleurs la labellisation des bâtiments vertueux en termes de prise en compte de la biodiversité, l'opération A7A8 dont le permis a été obtenu en 2020, s'est notamment engagée dans une labellisation Biodiversity.

En 2020, un diagnostic écologique (faune-flore) a été mené sur la ZAC Python-Duvernois afin d'adapter les prescriptions relatives aux espaces végétalisés et à la constitution de milieux aux enjeux spécifiques de la faune et flore locales. Des études complémentaires de caractérisation des sujets arborés ont été lancées fin 2020. Sur l'ensemble des opérations confiées à la SEMAPA, des études sur l'optimisation des bilans de plantations sont en cours.

Les enjeux de santé des usagers et habitants sont également à intégrer dans la fabrique de la ville. C'est pourquoi, il est nécessaire d'activer tous les leviers disponibles pour améliorer à court et à long termes le confort et la qualité des espaces urbains en intégrant la notion de santé environnementale à chaque étape de la conception des projets d'aménagement. Les interactions entre santé et environnement sont déterminantes et la ville moderne doit permettre à chacun d'accéder à des espaces de tranquillité, tout en travaillant à la réduction de l'exposition aux nuisances, aux pollutions et aux risques.

Lors des études préalables à la réalisation des opérations, la SEMAPA conduit des diagnostics de l'état environnemental du site : études de pollution des sols et de l'air, études acoustiques, diagnostics amiante ou encore plomb, voire des études dites « Études Quantitatives des Risques Sanitaires » (EQRS) lorsque cela est nécessaire afin de confirmer la compatibilité des programmes projetés avec la qualité des terrains et de l'environnement. Ces études, prenant en compte l'exposition des populations sur le long terme, permettent de garantir un principe de précaution et de protection maximal de la santé des usagers et futurs habitants.

La SEMAPA s'inscrit également pleinement dans les orientations de la Ville de Paris notamment retranscrites dans les Plans Vélo et Paris Santé Environnement ainsi que dans la stratégie « Paris piéton ». Elle réalise ainsi des espaces publics favorisant les mobilités douces et la diversité d'usages de la rue, des espaces verts et des îlots de fraîcheur participant à la lutte contre le dérèglement climatique ainsi que des dispositifs réduisant l'exposition aux nuisances acoustiques.

La démarche de développement durable de la ZAC de la Porte de Vincennes vise à cet effet tout d'abord à l'amélioration du cadre de vie et notamment à la maîtrise des nuisances (bruit, pollution de l'air, etc.) dues à la présence du boulevard périphérique. En 2017, une première étude acoustique avait été menée sur la ZAC de la Porte de Vincennes par le bureau d'études GAMBIA avec l'objectif de limiter les nuisances du boulevard périphérique sur les espaces avoisinants. Une nouvelle étude acoustique a été menée en 2020 afin de s'assurer que l'intégration d'un dispositif acoustique dans le futur square Carnot Est, permettrait bien de réduire les nuisances sonores émanant du boulevard périphérique malgré la démolition nécessaire d'un bâtiment à R+2, situé le long de cette artère.

En 2020, un talus inversé planté a été réalisé dans le square Delaporte. Ce dispositif permet non seulement de réduire les nuisances acoustiques dans le square mais diminue également l'exposition au bruit des logements attenants. Les squares de la Porte de Vincennes intègrent désormais une mare écologique et des brumisateurs, qui feront de ces espaces verts de véritables îlots de fraîcheur dont les vertus rafraichissantes seront fort appréciées lors des prochaines périodes chaudes et caniculaires.

Par ailleurs, en matière de résilience urbaine, la Ville de Paris souhaite faire de la ZAC Bercy Charenton, un quartier démonstrateur. A ce titre, la SEMAPA a confié à l'AMO Développement Durable une mission spécifique « résilience ». Un état des lieux du projet a été réalisé et cette étude se nourrira de l'ensemble des études réalisées sur le périmètre (stratégie énergétique, bruit, pollution, circulation, ...) afin de bâtir une stratégie de Résilience à l'échelle de l'opération.

La mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) conduit également à cet enjeu majeur, par la mise en place de dispositifs visant à contenir ou réduire les nuisances en cas de crue. C'est le cas en particulier du secteur Bruneseau, qui garantit dans son projet urbain des accès à tous les logements par un niveau haut, au-delà des plus hauts niveaux connus des crues de la Seine.

Enfin, les études opérationnelles menées en 2020 sur la ZAC Python-Duvernois ont intégré les enjeux liés notamment à la qualité de l'air, au confort acoustique et au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), dont vont découler des prescriptions qui seront imposées à l'ensemble des constructions et aménagements du quartier. Ces prescriptions seront affinées en 2021, et des études spécifiques sur la mesure et la simulation de l'ICU ainsi que sur la protection acoustique du quartier vont être lancées à l'appui de ces préconisations. La ZAC Python-Duvernois est la première opération d'aménagement parisienne à avoir fait l'objet d'une Étude d'Impact Santé visant à faire de la santé et du confort des habitants un enjeu clé de l'amélioration d'un quartier où vit aujourd'hui une population très fragile et fortement exposée aux nuisances du boulevard périphérique. Cette attention particulière sera également portée sur la ZAC Bédier-Oudiné, qui partage les mêmes caractéristiques.

La dynamique des appels à projets, processus retenus par la SEMAPA pour céder ses terrains, met en avant l'innovation comme l'un des critères de sélection et fait ainsi émerger de nouveaux acteurs et de nouvelles propositions en lien, notamment, avec ces différents enjeux.

## F. LES INTERVENTIONS ARTISTIQUES

La SEMAPA poursuit une démarche permettant d'intégrer des interventions artistiques dans les bâtiments, et ce dès la phase de conception. Les cahiers des charges des consultations incluent en effet explicitement la nécessité de proposer, en phase de candidature, des équipes et des intentions en termes d'actions artistiques.

L'objectif est que cette intervention, visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre l'art et l'architecture.

### Programmes de constructions :

Depuis fin 2019 ont été livrés des programmes de logements qui comportent des interventions artistiques :

#### **ZAC Paris Rive-Gauche :**

- B1A1-A2 (logements intermédiaires et étudiants) : œuvre d'Ida Tursic et Wilfried Mile comportant des motifs floraux en façade.
- B1A4 (logements sociaux, résidence sociale et crèche) : œuvre d'Aurélie Rimbert, consistant en une résille métallique s'insérant dans les redans verticaux de l'immeuble et un traitement de la porte d'accès au parking.
- T7A1 (logements privés) : intervention de Berger & Berger mettant en place une sorte de « Kaléidoscope » urbain.

#### **ZAC Paul Bourget :**

- « Ilot économique » (bureaux, hôtel et commerces) : la façade sud donnant sur le boulevard périphérique intègre une technologie à leds et constitue ainsi un support digital d'expression artistique et évolutif.

Par ailleurs, s'agissant de la ZAC Paris Rive-Gauche, plusieurs programmes, dont les chantiers sont en cours, comportent des interventions artistiques :

- M9B1-B2 (logements privés) : Le collectif 1024 propose d'insérer une sculpture lumineuse, sorte de « plante digitale grimpante » appelée « Fibre », dans la faille de la rue Jacques Lacan et son prolongement au droit des passerelles. D'autre part, Malte Martin, architecte graphiste, investira les espaces communs par des fresques graphiques à message relayant les principes du « Nudge ».
- T5B (hôtel et auberge de jeunesse) : trois artistes pour trois lieux. Laurent Grasso propose une illumination de l'enveloppe extérieure des bâtiments et de la signalétique ; Claude Levêque et Miguel Chevalier prévoient une mise en lumière de la sous-face du jardin suspendu et des projections événementielles sur la toiture de Station F ; Kengo Kuma et Pia studiovisual envisagent une intervention sur le cœur d'îlot associant sons, lumières et matériaux naturels.
- B1B2 (logements privés) : intervention lumineuse en façade proposée par Yann Kersalé – SNAIK.

Pour mémoire, les autres projets en cours de développement dans la ZAC Paris Rive-Gauche sont les suivants :

- T10 (logement sociaux, étudiants, et intermédiaires) : intervention de Georges Rousse constituant une anamorphose, située dans le jardin et visible depuis l'espace public.
- B1A3 (logements privés) : intervention en plafond du 8ème étage de l'immeuble, espace collectif en double hauteur (Artiste à désigner).
- B1B4 (logements étudiants) : mise en valeur artistique du hall (Artiste à désigner).
- T6B (logements privés) : Installations lumineuses programmables conçues par le collectif 1024, sous forme de barres de LED, qui accompagnent les déplacements dans la faille et en cœur d'îlot en faisant varier l'intensité et le rythme selon divers paramètres.
- M9A (logements privés et Université de Chicago) le projet remis en phase concours prévoyait une installation de l'artiste américaine Janet Echelman, faite de fils colorés et tissés formant une maille recouvrant une partie du bâtiment. Lors du développement de l'étude, cette installation s'est avérée trop complexe à mettre en œuvre et à entretenir et a été abandonnée. Une réflexion sur une nouvelle intervention est engagée.
- B1A5 (logements et Commerces/activités) : les architectes et l'artiste Simon Boudvin réfléchissent à une intervention mettant en scène une roche brute faisant écho au matériau

principal de l'immeuble en pierre naturelle, associée à du mobilier (chaises dessinées et éditées pour cette occasion), et à un travail photographique destiné au hall d'entrée.

#### Espaces publics autour de la halle Freyssinet :

Une œuvre du sculpteur Urs Fischer doit être implantée à proximité de l'entrée principale de la halle, selon une proposition de la SDECN (société propriétaire de Station F), à un emplacement qui a été réservé lors de la réalisation des espaces publics.

L'œuvre devra être mise en place dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public.

#### Occupation temporaire des volumes ferroviaires :

##### M5B3 : local SCOPE

Depuis 2015, ce volume de grande dimension situé en rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux, réservé pour l'éventuel passage des voies de la petite ceinture et appartenant à SNCF Réseau, a fait l'objet d'un aménagement intérieur provisoire pour y exposer des œuvres temporaires conçues par des artistes ou des étudiants des écoles d'art de Paris et sa Région. Inaccessible au public, cette vitrine artistique est visible depuis l'espace public de jour comme de nuit, contribuant ainsi à l'animation du quartier en construction.

Pour mémoire, fin novembre 2019, a été présenté un travail de la plasticienne **Cat Loray « Wave »**. L'œuvre représentait une sculpture ondulatoire, dont la forme évoluait selon les déplacements du spectateur. Les anneaux en céramique blanc permettaient de jouer avec la lumière et ses variations. Cette installation a été démontée le 31 janvier 2020.

En 2020, deux nouvelles œuvres ont été présentées :

- **10 février 2020 – 30 avril 2020 - Damien Bénéteau « Variations, 2020 »**  
Cette œuvre représentait une boule traversant à intervalles réguliers une plaque percée, perpendiculaire à son plan d'oscillation. Le minimalisme de la forme géométrique, la froideur du métal et la lenteur régulière formaient ensemble un microcosme sombre et tranquille, réduit à son minimum signifiant, comme un astre ramené à sa dimension physique la plus élémentaire.
- **1er décembre 2020- 10 mars 2021 - Julia Borderie – « La salle des collègues »**  
L'installation est conçue comme une « ombre portée de la table de réunion » de la salle du collège du Haut Conseil de l'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (Hcéres) située quelques étages au-dessus de l'espace Scope. Cette « ombre » est matérialisée par une nappe de sphères argentées suspendue couvrant l'ensemble de la surface.



## G. L'URBANISME TRANSITOIRE

La SEMAPA s'est engagée en faveur de la mise en œuvre d'actions d'urbanisme temporaire. Elle est ainsi signataire de la « Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien » mise en œuvre par la Ville de Paris.

Ainsi, dans le secteur Bruneseau Nord de Paris Rive-Gauche, l'opérateur Plateau Urbain, membre du groupement lauréat de l'APUI, est chargé de mettre en œuvre ces actions, constituées d'installations temporaires accueillant des interventions culturelles, artistiques, associatives et événementielles et qui doivent se développer sur 5 à 6 ans. A cet effet, dès septembre 2019, la SEMAPA a mis à disposition de Plateau Urbain et de l'un de ses partenaires, Atelier 21, les anciens locaux des Ateliers Villes situés à proximité immédiate du site.

Les animations, événements, installations... seront, la plupart du temps, définis dans le cadre d'appels à projets thématiques qui seront lancés par Plateau Urbain. Les bénéfices provenant des événements seront systématiquement réinjectés dans le projet de préfiguration.

Les installations se situeront dans un premier temps principalement le long de l'allée Paris Ivry déjà réalisée (sous le boulevard Jean Simon et dans les locaux commerciaux qui viennent d'être livrés par Paris Habitat - B1A4), et le long de la rue Berlier. Il est prévu qu'elles se déploient ensuite progressivement, de façon modulable, selon les projets, les opportunités, les emprises disponibles.

En juillet 2020, Plateau Urbain a déposé un permis de construire précaire afin de créer un premier lieu d'animation implanté au niveau de la future allée Paris Ivry, le long de la rue Berlier sur les anciennes emprises de chantier de l'échangeur du Quai d'Ivry. Ce projet, dit espace « Esplanade », prévoit notamment la création d'une terrasse extérieure de 172m<sup>2</sup> qui fera office de scène ouverte, d'un espace de réemploi de 187m<sup>2</sup> et d'un espace modulable de 87m<sup>2</sup> destiné à accueillir des commerces de bouche, un bar et des animations. Il est prévu une mise en exploitation de cette zone à l'été 2021, pour une durée de 5 ans.

Plateau Urbain prévoit également la création d'un espace événementiel implanté sous les voies du périphérique Quai d'Ivry au droit de la culée Sud de l'ouvrage. Cet espace prendra la forme d'une « tente » translucide de 600m<sup>2</sup> de surface au sol. La tente, conçue pour accueillir une typologie variée d'événements (expositions, défilés ou colloques), a fait l'objet d'un dossier de permis de construire, déposé en février 2021.

En février 2021, les pieds d'immeuble du lot B1A4, implanté à l'angle de la rue Berlier et de l'allée Paris Ivry, ont été remis sous forme de COT à Plateau Urbain dans le but d'y accueillir des associations sélectionnées dans le cadre d'appels à projets. La SEMAPA et la ville de Paris auront un droit de regard sur les associations retenues. L'année 2021 sera également marquée par l'ouverture du musée des ENR, porté par l'association Atelier 21. Ce musée se logera sous les alvéoles du boulevard du Général Jean Simon et sera complété par l'implantation de deux conteneurs. La programmation du musée reste à définir, mais se veut didactique et pédagogique sur les enjeux liés aux énergies renouvelables et au développement durable.

Dans l'opération Porte de Vincennes, une convention a été signée le 15 février 2021 entre la RIVP et l'association AURORE afin de créer un Centre d'Hébergement d'Urgence dans un immeuble vide de la rue Cristino Garcia, dont la démolition est programmée en 2022. Ce projet est monté en liaison avec la DRIHL – Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement.

Dans l'opération Python Duvernois, une consultation a été lancée en 2020 afin de retenir un prestataire chargé de diagnostiquer les potentialités et les besoins du site, puis de définir une stratégie et une programmation d'occupations temporaires. Le groupement Plateau Urbain / Le Sens de la Ville / Unity Cube a été retenu à l'issue de cette consultation. Les premières actions sont envisagées dès 2021, à la suite des démolitions des bâtiments le long du périphérique.

Dans l'opération Bercy Charenton, les emprises ferroviaires situées le long du boulevard Poniatowski ont accueilli à partir de 2019 un espace festif dédié à la musique électronique, « Dehors Brut ». Le lieu a dû fermer en raison de la liquidation judiciaire du gestionnaire Surpr!ze en mai 2020. En parallèle, de l'autre côté du boulevard, un centre d'hébergement d'urgence a été installé dans les entrepôts Géodis. A l'automne 2020, la Ville de Paris, la SNCF et la SEMAPA ont travaillé à une nouvelle intervention, et un appel à projets a été publié en février 2021. Le thème « reconquête urbaine » cherche à susciter des propositions préfigurant une nouvelle centralité autour du boulevard, en s'appuyant sur l'existant bâti et non bâti, pour insuffler une diversité de nouveaux usages et des expérimentations porteuses des notions qui animeront le futur projet telles que résilience, solidarité, environnement, nature.

L'objectif est de désigner un occupant en juillet 2021 et pour une durée de l'ordre de 2 ans.

## H. LES EXPERIMENTATIONS URBAINES

Paris Rive Gauche est l'un des deux *Quartiers d'Innovation Urbaine* (QIU) parisiens initiés par l'Urban Lab de Paris & Co. À ce titre, la SEMAPA participe au Comité de Pilotage et à la sélection de solutions innovantes proposées dans le cadre des appels à projets lancés par Urban Lab. Ces propositions ont vocation à s'appliquer sur l'espace public et relèvent de thématiques très diversifiées, axées sur l'environnement ou encore les usages de l'espace public (Gestion de l'eau, mobilités, nouveaux usages et partages, résilience...).

Après la « saison 1 » lancée en 2018, la SEMAPA a accompagné en 2019 la mise en place de plusieurs expérimentations. L'une d'elles est toujours en place sur le parvis de la BnF : installés par la start-up « Urban Canopée », des éléments de mobilier formant des corolles végétales sur des structures légères ont pour objectif de contribuer à lutter contre les îlots de chaleur. Ces structures sont équipées d'instruments connectés destinés à réguler l'arrosage et à mesurer les effets et variations de température.

En 2020, un bilan portant sur une année d'expérimentations (janvier 2019 – janvier 2020) a été effectué par Urban Lab et ses partenaires.

En parallèle, « la saison 2 » a été lancée mi-2020 sur les thèmes suivants :

- Produire, consommer et transformer les déchets en ressources à l'échelle locale
- Renforcer la végétalisation, le rafraîchissement et la place de l'eau
- Organiser les déplacements et les flux, faciliter l'accessibilité du quartier

L'appel à projets a abouti à la désignation par le jury des 17 et 18 novembre 2020, de 15 propositions innovantes qui seront déployées à partir de 2021.

# RAPPORT FINANCIER

## Sommaire

	Page
I. EVOLUTION DES ETATS PREVISIONNELS CONTRACTUELS .....	63
1. ZAC Paris Rive Gauche.....	63
2. Autres opérations d'aménagement.....	64
II. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2020.....	65
A. PRODUITS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT EN 2020.....	66
1. Production vendue – biens (opérations d'aménagement).....	66
2. Provision pour charges prévisionnelles sur opération.....	67
3. Production stockée .....	67
B. PRODUITS DE L'AMENAGEUR.....	67
C. CHARGES RELATIVES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT.....	68
1. Paris Rive-Gauche.....	68
2. Autres opérations concédées : .....	69
3. Reprise aux provisions pour neutralisation des résultats intermédiaires provisoires.....	69
D. AUTRES CHARGES (AMENAGEUR) ET RESULTAT DE L'EXERCICE : .....	70
III. BILAN DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2020 .....	71
A. PRINCIPALES EVOLUTIONS .....	71
B. PRINCIPAUX ELEMENTS D'ACTIF (STOCKS, CREANCES, ...).....	72
1. Actif immobilisé .....	72
2. Stock sur concession d'aménagement.....	72
3. Créances.....	72
4. Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	73
C. PRINCIPAUX ELEMENTS DU PASSIF (DETTES, AVANCES REÇUES, ...) : .....	73
1. Provisions pour risques et charges .....	74
2. Emprunts et dettes assimilées.....	74
3. Dettes hors emprunts.....	74
4. Autres passifs.....	75
IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	76
A. INFORMATIONS FINANCIERES .....	76
1. Résultats antérieurs.....	76
2. Dividendes .....	76
3. Filiales et participations.....	76
4. Titres de capital.....	76
5. Instruments de couverture - financement .....	77
6. Délais de paiement .....	77
7. Prêts.....	79
8. Charges fiscalement non déductibles.....	79
B. AUTRES INFORMATIONS .....	79
1. Informations spécifiques « EIP » .....	79
2. Autres précisions .....	79
V. ANNEXE : RISQUES ET CONTROLE INTERNE .....	80
A. PRINCIPAUX RISQUES CONCERNANT LA SOCIETE .....	80
1. Domaines d'activités et risques : .....	80
2. Nature et niveaux de risques : .....	80
3. Facteurs particuliers : .....	81
B. CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE .....	82
1. Définition, objectifs et environnement : .....	82
2. Organisation et structures concourant au contrôle interne : .....	84
3. Processus et actions concourant au contrôle interne : .....	85

Le présent document fait partie intégrante du rapport de gestion pour 2020. Il explicite les différentes rubriques du compte de résultat et du bilan, puis mentionne les informations complémentaires prévues par le Code de Commerce.

## I. EVOLUTION DES ETATS PREVISIONNELS CONTRACTUELS

Chaque année, un compte rendu financier du concessionnaire prévu par le Code de l'Urbanisme dit Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale – CRACL est établi pour chacune des opérations concédées.

Ces comptes rendus comportent les résultats prévisionnels à terminaison qui sont intégrés à l'arrêté des comptes annuels et inscrits au bilan (cf. rubrique « autres passifs »), dans le cadre des Etats Prévisionnels des Produits et Charges (EPPC).

L'évolution de ces états fait l'objet d'une mise à jour annuelle dans le cadre du CRACL de chaque opération concédée.

### ZAC Paris Rive Gauche

L'EPPC reste équilibré, avec un total de 4.400 M€, après révision annuelle, contre 4.402 M€ l'année précédente.

L'état prévisionnel des produits et charges de Paris Rive Gauche (EPPC) est inclus dans l'annexe des comptes annuels (cf. états financiers de l'exercice 2020, page 19) et peut être résumé dans le tableau page suivante.

ZAC PRG : EPPC en M€	Comptabilisé au 31/12/2020	Rappel EPPC fin 2019	EPPC actualisé fin 2020
Cessions de charges foncières	2.583	3.396	3.399
- Bureaux	1.655	1.902	1.898
- Logements	407	829	834
- Commerces et activités	235	361	363
- Programmes universitaires	286	304	304
Autres cessions	314	604	601
- Tiers	19	56	57
- Ville	295	548	544
Participations de la Ville	230	303	301
Autres participations	32	32	32
Autres produits	53	67	66
<b>Total Produits</b>	<b>3.212</b>	<b>4.402</b>	<b>4.400</b>
Acquisitions et mise en état des sols	1 304	1.588	1.587
Aménagement, participations et charges connexes	1 418	1.891	1.890
Frais financiers et charges immatérielles	671	923	923
<b>Total charges</b>	<b>3.393</b>	<b>4.402</b>	<b>4.400</b>
<b>Résultat prévisionnel fin d'opération</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Autres opérations d'aménagement

- ZAC Bédier-Oudiné<sup>1</sup>: Suite à l'avenant 4 signé le 20 février 2020 qui a acté la modification de la ZAC en étendant son périmètre, un nouveau programme de construction et la prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2030, le résultat bénéficiaire prévisionnel se situe à l'équilibre contre 15,3 M€ au 31 décembre 2019.
- Opération d'aménagement « 90 boulevard Vincent Auriol »<sup>2</sup>: Le résultat bénéficiaire prévisionnel pour cette opération en voie d'achèvement, se situe à 6,6 M€.
- ZAC Paul Bourget<sup>3</sup>: Le résultat bénéficiaire prévisionnel à la fin de l'opération se situe à 35,5 M€, contre 35,2 M€ au 31 décembre 2019.
- ZAC Porte de Vincennes<sup>4</sup>: L'EPPC actualisé au 31 décembre 2020 prévoit, comme en 2019, un résultat à terminaison bénéficiaire à 0,4 M€.
- ZAC Bercy Charenton<sup>5</sup>: Concession signée le 25 octobre 2018 pour une fin de validité prévue le 31 décembre 2032. Le résultat à terminaison est équilibré.
- ZAC Python Duvernois<sup>6</sup>: Concession signée le 2 août 2019 et modifiée par avenant du 20 février 2020 pour une fin de validité prévue le 31 décembre 2026. Le résultat à terminaison est équilibré.
- Opération d'aménagement « porte de Montreuil »<sup>7</sup>: Nouvelle concession signée le 20 février 2020 pour une fin de validité prévue le 31 décembre 2030. Le résultat à terminaison est équilibré.

<sup>1</sup> Cf. Etats financiers, page 20

<sup>2</sup> Cf. Etats financiers, page 21

<sup>3</sup> Cf. Etats financiers, page 22

<sup>4</sup> Cf. Etats financiers, page 23

<sup>5</sup> Cf. Etats financiers, page 24

<sup>6</sup> Cf. Etats financiers, page 25

<sup>7</sup> Cf. Etats financiers, page 26

## II. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2020

Le chiffre d'affaires et les charges d'aménagement sont en diminution par rapport à l'exercice précédent, dans un contexte marqué par la pandémie COVID 19. Les cessions de charges foncières, de locaux commerciaux, les participations municipales et les autres produits constatent un chiffre d'affaires de 89,5 M€ contre 139,9 M€ en 2019, illustrant le caractère non récurrent de l'activité d'aménageur, étant précisé que le chiffre d'affaires ne comprend que les actes signés et autres créances acquises dans l'exercice.

Les charges d'aménagement s'élèvent à 122 M€ contre 127 M€. Le compte de résultat fait ressortir une perte de 1.166 K€, après application des règles comptables relatives aux opérations sous concession.

### Principaux éléments relatifs aux charges et produits 2020

Les montants les plus significatifs proviennent de l'opération Paris Rive Gauche. Les tableaux suivants relatent les produits et charges comptabilisés en 2020 au titre de cette opération et leur évolution par rapport à l'exercice précédent.

Produits d'exploitation PRG en M€ <sup>8</sup>	Exercice 2019	Cumul fin 2019	Exercice 2020	Cumul fin 2020
Charges foncières bureaux	1	1.655	0	1.655
Charges foncières logements	68	330	77	407
Charges foncières locaux divers	44	230	5	235
Programmes universitaires	0	286	0	286
Cession emprises publiques, participations de la Ville aux voiries et autres programmes	4	537	7	544
Autres produits et participations	2	84	1	85
<b>Total produits</b>	<b>119</b>	<b>3.122</b>	<b>90</b>	<b>3.212</b>

Charges d'exploitation PRG en M€	Exercice 2019	Cumul fin 2019	Exercice 2020	Cumul fin 2020
Acquisitions et mise en état des sols	47	1 289	16	1 305
Aménagements, participations et charges connexes :				
- couverture des voies ferrées	27	649	30	679
- travaux de VRD	18	389	10	399
- autres espaces publics	0	17		17
- aléas/définition des aménagements	1	49	2	51
- travaux de protection provisoires	0	67		67
- reconstitution installations SNCF	0	7		7
- parcs de stationnement privés	1	17	-1	16
- programmes spécifiques	0	162		162
- exploitation	1	18	1	19
Frais financiers et charges immatérielles	17	659	12	671
<b>Total charges</b>	<b>112</b>	<b>3.323</b>	<b>70</b>	<b>3.393</b>

La perte constatée de 1,2 M€ correspond au résultat de l'aménageur, les mouvements relatifs aux opérations d'aménagement étant retraités<sup>9</sup> par la constatation d'un résultat intermédiaire provisoire en application des conventions d'aménagement et des règles comptables relatives aux opérations sous concession.

S'agissant des règles comptables, il faut rappeler que :

<sup>8</sup>NB : les chiffres en millions d'euros sont nécessairement arrondis et l'arrondi des totaux ne coïncide pas systématiquement avec le total des arrondis.

<sup>9</sup>Les mouvements issus des opérations d'aménagement au risque du concédant restent sans effet sur le niveau du résultat car ils sont neutralisés sous la rubrique « neutralisation de résultat intermédiaire provisoire (RIP) ou Participation de la collectivité concédante ».

- Les écritures figurent dans des sections comptables individualisées pour chaque opération.
- Les opérations effectuées dans le cadre d'un mandat ne sont pas inscrites au compte de résultat mais en compte de tiers, à l'actif ou au passif du bilan, conformément aux règles comptables.

Le tableau ci-dessous résume les principaux postes du compte de résultat par section comptable : ZAC Paris Rive Gauche, ZAC Paul Bourget, ZAC Porte de Vincennes, ZAC Bédier-Oudiné, Opération « 90 boulevard Vincent Auriol », ZAC Bercy Charenton, ZAC Python Duvernois, Opération « Porte de Montreuil » et les mouvements propres à la SEMAPA.

Compte de résultat 2020 résumé en M€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	V.Auriol	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2020
Production vendue, biens	89,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	89,5
Production vendue, services (rémunération mandataire)	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0
Reprise neutralisation R.I.P.	-	-0,2	0,0	10,0	-1,2	0,0	0,0	0,0	-	8,7
Production stockée	(19,8)	4,9	7,4	(1,2)	0,2	2,8	0,9	28,3	-	23,4
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	-	-	-	-	1,3	-	-	-	,0	1,4
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	-	-	-	8,4	-	-	-	-	-	8,4
Transfert de charges inter ZAC									0,0	0,0
Transfert de charges (rémunération concessionnaire)	-	-	-	-	-	-	-	-	9,4	9,4
Total produits d'exploitation	69,4	5,0	7,3	17,3	0,3	2,8	0,9	28,3	9,4	140,8
Charges sur concession	69,5	5,0	7,3	8,9	-1,0	2,8	0,9	28,3	-	121,7
Dotations neutralisation R.I.P.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
Autres achats & charges externes	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0	2,0
Impôts et taxes	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	0,1
Salaires & charges sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	7,0	7,0
Transfert de produits	-	-	-	-	1,3	-	-	-	-	1,3
Dot aux amortissements et provisions	0,2	-	-	8,4	0,0	-	-	-	0,1	8,7
Total charges d'exploitation	69,7	5,0	7,3	17,3	0,3	2,8	0,9	28,3	9,2	140,8
Produits et charges financiers / exceptionnels	0,3	-	-	-	-	-	-	-	(1,2)	(0,9)
Participation salariés / intéressement	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Résultat net	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,2)	(1,2)

Les principaux mouvements relatifs aux opérations d'aménagement s'inscrivent dans le compte de résultat, et s'articulent de la manière suivante, par opération d'aménagement :

Mouvements sur concessions en M€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier	V.Auriol	B. Charenton	ZAC B. Duvernois	P. de Montreuil	Total
Production vendue – biens (A)	89,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	89,5
Transfert de charges inter ZAC (A bis)									0,0
Coût de revient des éléments cédés * (B)	89,6	0,1	0,0	10,0	-1,2	0,0	0,0	0,0	98,6
RIP / Reprise neutralisation (C = B - A)	0,0	-0,2	0,0	10,0	-1,2	0,0	0,0	0,0	8,6
Charges / variations des charges sur concession (D)**	69,9	5,0	7,3	8,9	-1,0	2,8	0,9	28,3	122,0
Production stockée/ variation de stock sur concession (E = D - B)	(19,8)	4,9	7,4	(1,2)	0,2	2,8	0,9	28,3	23,4

\* Coût de revient des éléments cédés = variation du pourcentage d'avancement x charges prévisionnelles totales.

\*\* Variation calculée après retraitement de l'activité immobilière sur commerces en 2020

## A. PRODUITS DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT EN 2020

### 1. Production vendue – biens (opérations d'aménagement)

Ce poste enregistre les cessions de charges foncières réalisées au cours de l'exercice et les autres produits issus des opérations d'aménagement. Les cessions inscrites au compte de résultat se limitent aux transactions passées par acte authentique, à l'exclusion des précontrats et des versements reçus au titre des promesses signées au cours de l'exercice. Précisons que les promesses et les actes authentiques sont séparés par un délai de l'ordre de deux ans, voire supérieur (recours, instruction du PC, ...).

Le chiffre d'affaires 2020 (89,5 M€) se compose de cessions foncières (81,7 M€), de participations (5,9 M€) et de loyers ou autres produits (1,6 M€).



Les produits de la ZAC Paris Rive Gauche s'élèvent à 89,2 M€. Ils traduisent la vente de charges foncières de logements sociaux (1,4 M€), de charges foncières de logements privés (75,3 M€), de charges foncières d'activités et de commerces (3,7 M€), de locaux commerciaux (0,7 M€) et de parkings (0,6 M€). Les participations municipales aux travaux d'infrastructure perçues au cours de l'exercice s'élèvent à 5,9 M€. Les autres produits concernent la gestion locative (1,6 M€).

Les produits de la ZAC Paul Bourget (0,3 M€) constatent des produits de gestion locative et financiers.

## 2. Provision pour charges prévisionnelles sur opération.

Une provision pour charges prévisionnelles a été comptabilisée au titre de l'opération ZAC Bédier Oudiné pour 8,4 M€. Son calcul résulte de l'application de l'arrêté interministériel du 14/12/1999 (JORF n°302 du 30/12/1999, page 19805), le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2020, les charges insuffisantes ont été constatées par voie de provision dans le poste. La même charge se retrouve à la fois en transfert de charges prévisionnelles sur opération et en dotation aux provisions par cohérence avec le bilan.

A contrario la provision constituée au 31/12/2019 au titre de l'opération 90 boulevard Vincent Aurioi a été reprise en intégralité pour 1,3 M€. Le même produit se retrouve à la fois en transfert de produits prévisionnels sur opération et en reprise aux provisions par cohérence avec le bilan.

## 3. Production stockée

La « production stockée »<sup>10</sup> (ou déstockée) résulte de la somme algébrique des postes « variation des charges » et « coût de revient des éléments cédés ». En 2020, ce poste augmente de 23,4 M€, la valeur des travaux et autres charges de l'exercice étant supérieure au coût de revient calculé pour les éléments cédés au cours de l'exercice.

Les acquisitions foncières, travaux et autres charges relatives aux concessions d'aménagement sont comptabilisées en « Variation des charges sur concessions d'aménagement »<sup>11</sup>, poste qui passe de 127 M€ en 2019 à 122 M€ en 2020.

Le coût de revient des éléments cédés est calculé en fonction du pourcentage d'avancement des différentes opérations (rapport des produits réalisés sur les recettes totales prévues aux EPPC) appliqué au coût de revient global prévisionnel de l'opération. Les pourcentages d'avancement qui ont servi au calcul du coût de revient sont rappelés dans le tableau suivant :

Pourcentages d'avancement des opérations en 2019 et 2020	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC V. Aurioi	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2020	73,00%	40,73%	7,05%	35,64%	96,77%	0,00%	0,00%	0,00%
Au 31 Décembre 2019	70,93%	40,55%	7,01%	73,82%	96,77%	0,00%	0,00%	0,00%

Les pourcentages d'avancement des opérations ont très peu évolué à l'exception de la ZAC Bédier-Oudiné. Ce pourcentage a même fortement diminué pour cette opération en raison de l'extension de son périmètre et de la création d'une programmation supplémentaire de 55.600m<sup>2</sup> (avenant 4 signé le 10 février 2020).

## **B. PRODUITS DE L'AMENAGEUR**

Un produit de 0,001 M€ sur mandat a été constaté dans le poste « Production vendue - services » concernant le dernier produit sur le mandat relatif à la construction du Pôle des Langues et Civilisations, la dernière dépense étant intervenue en 2020.

La rubrique « Transferts de charges (rémunération concessionnaire) » enregistre la rémunération de l'aménageur, contrepartie des frais de gestion imputés aux concessions d'aménagement. Celle-ci n'est pas versée par la collectivité concédante mais définie par les contrats, et comptabilisée par « transfert de charges », à la différence des opérations confiées en mandat qui donnent lieu au paiement d'une prestation.

<sup>10</sup> Cf. Etats financiers, page 10, ligne L, colonne variation

<sup>11</sup> Cf. Etats financiers, page 10, ligne H, colonne variation

Les produits de l'aménageur au titre des huit opérations confiées à la société s'élèvent à 9,4 M€ dont 5 M€ au titre de l'opération Paris Rive Gauche, 0,4 M€ pour la ZAC Bédier-Oudiné, 0,1 M€ pour l'opération « 90 Vincent Auriol », 0,5 M€ pour la ZAC Paul Bourget, 0,4 M€ pour la ZAC Porte de Vincennes, 2,1 M€ pour la ZAC Bercy Charenton, 0,6 M€ pour la ZAC Python Duvernois et 0,3 M€ pour l'opération Porte de Montreuil.

Les rémunérations annuelles de l'ensemble des opérations, à l'exception de celle relative au « 90 boulevard Vincent Auriol », sont calculées en fonction des charges de l'aménageur en application des concessions d'aménagement. Elles se situent au même niveau que l'exercice précédent, en corrélation avec la maîtrise de ces charges.

Les produits financiers issus de la trésorerie positive de la structure « aménageur » se sont élevés à 0,02 M€ contre 0,08 M€ en 2019.

Au total, l'ensemble des produits de l'aménageur se situent à 9,4 M€ dont 0,02 M€ de produits financiers contre 10,7 M€ en 2019, dont 0,08 M€ de produits financiers et 1,2 M€ de produits exceptionnels.

Le résultat de l'exercice est déficitaire de 1,2 M€, compte tenu de ce qui précède, et notamment des règles relatives aux opérations sous concession.

### **C. CHARGES RELATIVES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT.**

Les charges d'exploitation<sup>12</sup> sont essentiellement liées à la réalisation des opérations d'aménagement qui se trouvent inscrites sous la rubrique « Charges sur concessions d'aménagement<sup>13</sup> ». En 2020, elles représentent 121,7 M€, provenant de la ZAC Paris Rive Gauche (69,5 M€), de l'opération « 90 Vincent Auriol » (- 1 M€ du fait de la reprise de provision pour charges prévisionnelles de 1,2 M€), de la ZAC Bédier Oudiné (8,9 M€), de la ZAC Paul Bourget (5 M€), de la ZAC Porte de Vincennes (7,3 M€), de la ZAC Bercy Charenton (2,8 M€), de la ZAC Python Duvernois (0,9 M€) et de l'opération Porte de Montreuil (28,3 M€).

#### 1. Paris Rive-Gauche

Pour Paris Rive-Gauche, le poste « acquisitions foncières et mise en état des sols » représente 16 M€ en 2020 (contre 47 M€ en 2019). Les acquisitions foncières représentent 15,7 M€ et concernent principalement l'acquisition auprès de la Ville de la cité KAGAN (7,6 M€), de commerces en VEFA auprès de Paris Habitat (1,7 M€) sur le secteur Bruneseau Nord ainsi que l'acquisition auprès de la SNCF d'emprises sur le secteur Tolbiac Sud (6,4 M€).

Les travaux d'aménagement sont principalement constitués par les travaux de couverture des voies ferrées (30 M€) et les travaux de « V.R.D » (10 M€) détaillés ci-dessous.

Le poste « Couverture des voies ferrées » constate principalement le démarrage des travaux du Pont de la Salpêtrière (9,2 M€), l'achèvement des travaux des ouvrages des îlots T4-T5-T6, y compris l'allée plantée (4,5 M€) du secteur Tolbiac Sud, et la poursuite des travaux de l'îlot M10 du secteur Masséna et du débouché de l'avenue de France au droit de cet îlot (15,8 M€).

Les travaux de voiries et réseaux divers (V.R.D) sont constitués principalement par les travaux de la voie de liaison du secteur Austerlitz A7/A8 (4 M€), les travaux des îlots T4, T5, T6 du secteur Tolbiac sud y compris les alvéoles du MINEFI (1,4 M€), l'achèvement des travaux du gymnase Tolbiac sud (0,2 M€), les travaux de réseaux du secteur Bruneseau nord (2,4 M€) ainsi que par les travaux liés au CPI des commerces (1,8 M€).

<sup>12</sup> Cf. Etats financiers, page 4

<sup>13</sup> Les normes comptables prescrivent que les charges sur concession s'inscrivent au compte de résultat ; elles figurent par ailleurs en compte de stock à l'actif du bilan pour leur partie correspondant aux éléments non encore cédés. Elles se trouvent donc en compte de résultat, à la fois au débit (charges de l'exercice) et au crédit (en « variation de charges » constatant la variation brute de stock)

Les charges enregistrées sur le poste Aléas constatent principalement les travaux de modification des ouvrages RATP de la ligne 10 dans le secteur Austerlitz (1 M€) afin de permettre la réalisation du pont de la Salpêtrière et la remise à niveau des galeries techniques du secteur Masséna (0,6 M€).

Les charges enregistrées sur le poste Parc de stationnement privé constatent le remboursement de l'assurance des travaux du parking Charcot dans le secteur Tolbiac à la suite d'un sinistre (- 0,3 M€).

Les dépenses d'exploitation enregistrent les frais de gestion des ouvrages à la charge de la SEMAPA (entretien, éclairage, surveillance, ...) et les frais de gestion des commerces. Elles sont stables par rapport à 2019.

Les charges immatérielles de PRG (12 M€) comprennent :

- les frais financiers supportés au titre des emprunts, qui se sont limités à 2,9 M€.
- la rémunération de l'aménageur pour PRG imputable à l'exercice 2020 (5 M€)
- les autres charges immatérielles de PRG (4,1 M€) sont constituées d'honoraires (maîtrise d'ouvrage déléguée, maîtrise d'œuvre, contrôle), de frais d'études générales, d'architectes et urbanistes, de frais de planification, d'assurances, de frais de communication et de concertation.

## 2. Autres opérations concédées :

Charges relatives à la ZAC Paul Bourget : les charges de l'exercice totalisent 5 M€ dont 3,3 M€ d'acquisition (Square Rosny Aîné auprès de la Ville), 0,8 M€ correspondent à des travaux d'aménagement et 0,5 M€ à la rémunération d'aménageur.

Charges relatives à l'opération « 90 boulevard Vincent Auriol » : les charges de l'exercice (-1 M€) incluent des VRD (0,1 M€) et la rémunération d'aménageur (0,1 M€). La révision de l'EPPC au 31/12/2020 a conduit à reprendre en totalité la provision pour charges (1,2 M€) constituée à la clôture 2019 qui induit une charge négative sur l'exercice de 1 M€.

Charges relatives à la ZAC Porte de Vincennes : les charges de l'exercice s'élèvent à 7,3 M€ qui correspondent principalement à l'acquisition du lot F auprès de la Ville (3,4 M€), des travaux de VRD (0,6 M€), des travaux sur équipements (2,6 M€) dont sur le jardin existant (2,5 M€) des prestations intellectuelles et autres frais (0,3 M€) et à la rémunération de l'aménageur (0,4 M€).

Charges relatives à la ZAC Bédier-Oudiné : les charges de l'exercice (8,9 M€), correspondent à la provision pour charges prévisionnelles constituée au 31 décembre 2020 et à la rémunération de l'aménageur (0,4 M€).

Charges relatives à la ZAC Bercy Charenton : les charges de l'exercice (2,8 M€) concernent la rémunération de l'aménageur (2,1 M€) et des frais d'études et d'aménagements (0,6 M€) et des frais financiers et de communication (0,1 M€).

Charges relatives à la ZAC Python Duvernois : les charges supportées en 2020 (0,9 M€) concernent les études et honoraires (0,3 M€) et la rémunération de l'aménageur (0,6 M€)

Charges relatives à l'opération Porte de Montreuil : les charges supportées en 2020 (28,3 M€) concernent l'acquisition auprès de la Ville des lots 1, 2A, 2B, 2C (28 M€) et la rémunération de l'aménageur (0,3 M€)

## 3. Reprise aux provisions pour neutralisation des résultats intermédiaires provisoires

Ce poste correspond à la variation négative des résultats intermédiaires provisoires des opérations d'aménagement. Les résultats intermédiaires provisoires (RIP) de l'exercice<sup>14</sup> proviennent de la différence entre les produits sur opérations d'aménagement réalisés au 31 décembre 2020 et le coût de revient des éléments cédés.

Les résultats intermédiaires provisoires des opérations d'aménagement se réduisent de 8,7 M€ en 2020 :

---

<sup>14</sup> Cf. Etats financiers, page 4 et page 10, ligne G.

- Bédier-Oudiné : - 10,1 M€, après subvention de la Ville <sup>15</sup>
- Paul Bourget : + 0,2 M€,
- « 90 Vincent Auriol » : + 1,2 M€,

La modification de la ZAC Bédier-Oudiné a eu comme conséquence la révision du résultat à terminaison de 15,3 M€ à fin 2019 à 0,2 M€ à fin 2020, ce qui a pour effet de diminuer le résultat intermédiaire provisoire. A contrario, le résultat final de l'opération 90 Vincent Auriol a été révisé à la hausse avec un impact inverse mais moindre.

Le résultat intermédiaire provisoire au 31 décembre 2020 de la ZAC Paris Rive Gauche reste équilibré après actualisation de son budget prévisionnel. Les excédents éventuels des autres opérations seront reversés à la collectivité concédante à l'issue de la reddition des comptes de ces opérations.

#### **D. AUTRES CHARGES (AMENAGEUR) ET RESULTAT DE L'EXERCICE :**

Les autres charges d'exploitation représentent les frais de fonctionnement de la SEMAPA. Elles s'élèvent à 9,4 M€ en 2020 contre 10 M€ en 2019.

Cette évolution s'explique par la modification des modalités de gestion des indemnités de départ en retraite en 2019.

En effet, en 2019, la SEMAPA a externalisé ses engagements en matière d'indemnités de départ en retraite en versant à un assureur une prime de 0,95 M€. Cette prime était donc à mettre en regard de la reprise définitive de la provision portée en produits à hauteur 0,8 M€ en 2019. Pour 2020, la charge nette est de 0,1 M€.

Les dépenses de personnel passent de 6,974 M€ en 2019 à 7,037 M€ en 2020, l'effectif moyen passant de 73,2 à 72,6 (en équivalent temps plein hors mandataires sociaux).

Le poste « autres achats et charges externes » diminue passant de 2,85 M€ en 2019 à 1,99 M€ en 2020, ce poste étant impacté par l'opération citée ci-dessus concernant les indemnités de départ en retraite.

Ce poste est donc stable en données corrigées de l'impact du point ci-dessus, la diminution la plus marquante étant les économies réalisées sur le bail des bureaux du siège social (-0.06 M€) et l'augmentation sur le poste informatique (+0.09 M€) dû à l'impact de la migration opérée sur l'exercice, permettant notamment l'accès aux données à distance et la mise en place du télétravail durant la crise sanitaire dans de bonnes conditions.

La baisse des charges sur le fonctionnement courant s'est par ailleurs poursuivie (-0,06 M€).

Les impôts et taxes autres que l'impôt sur les sociétés s'élèvent à 0,132 M€ et sont inchangés.

Les commerces acquis en VEFA dans la ZAC Paris Rive Gauche sont inscrits à l'actif du bilan sous la rubrique « immobilisations corporelles ». Ils donnent lieu à un amortissement annuel inscrit au compte de résultat. S'agissant de biens achetés sous concession, la charge en résultant est cependant neutralisée par réincorporation dans les dépenses d'aménagement de la ZAC.

Une provision à hauteur de 1.25 M€ a été constituée en 2020 afin de tenir compte des aléas fiscaux sur les contentieux devant la Cour Administrative d'Appel et le Conseil d'Etat, concernant dans les deux cas les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008. Le litige porte sur l'application de l'exonération de la rémunération de la SEM d'aménagement (statut de la SEMAPA jusqu'au 1er avril 2012) prévue par le Code Général des Impôts. Précisons que la CAA a rejeté la demande pour la période 2006-2008, alors que cette même juridiction a reconnu l'exonération pour les années 2009 à 2011. En 2021, la SEMAPA poursuivra le contentieux devant le Conseil d'Etat.

Enfin, la provision pour intéressement constituée en 2020 s'élève à 0,08 M€.

Le résultat de l'exercice est déficitaire de 1,2 M€, compte tenu de ce qui précède, et notamment des règles relatives aux opérations sous concession.

<sup>15</sup> Le calcul de la variation du RIP intègre les subventions dans les produits mais non dans le calcul du coût de revient et le pourcentage d'avancement (avis n° 99-05 du Conseil National de la Comptabilité).

### III. BILAN DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2020

#### A. PRINCIPALES EVOLUTIONS

Le bilan de la société au 31 décembre 2020 reflète l'activité des opérations et la stratégie financière mise en œuvre depuis 2015 qui comporte chaque année des émissions obligataires, pour les financements à moyen et long terme, et des NEUCP (Negotiable EUropean Commercial Papers, ex-billets de trésorerie) pour le court terme.

L'activité de l'exercice fait apparaître les éléments suivants :

Immobilisations :

- Dans le secteur Bruneseau, différents commerces ont été acquis en VEFA à Paris-Habitat, à hauteur de 2,9 M€.  
Par ailleurs, un amortissement global de 0,16 M€ a été pratiqué et une sortie de valeur nette globale a été effectuée à hauteur de 0,14 M€.

Stock :

- L'augmentation globale du stock est de 21,9 M€ et concerne l'ensemble des opérations, à l'exception de Paris Rive-Gauche et de Bédier-Oudiné, dont le stock diminue respectivement de 21,20 M€ et de 1,2 M€.

Les stocks des autres opérations sont donc en augmentation :

- Paul Bourget de 4,9 M€
- Porte de Vincennes de 7,3 M€
- Bercy Charenton de 2,8 M€
- Python Duvernois de 0,9 M€
- Porte de Montreuil de 28,3 M€
- 90 Boulevard Vincent Auriol de 0,1 M€

Postes clients :

- Augmentation du poste Créances clients de 15 M€ du fait du solde sur l'acte signé fin 2020 concernant le secteur Tolbiac de Paris Rive-Gauche (T6.B1B2 :+45,7 M€), compensé par le solde des cessions de voiries à la Ville sur cette même opération (-17,6 M€) et des actes signés à fin 2019 sur le secteur Bruneseau (B1B1B3 :-11,3 M€) et sur la ZAC Bédier-Oudiné (- 2 M€).

Postes acomptes fournisseurs :

- Augmentation du poste acomptes fournisseurs de 10,4 M€ du fait de l'application sur l'exercice du protocole 3 bis avec Gares et Connexions concernant le secteur Austerlitz.

Postes autres créances :

- L'augmentation de ce poste de 6,7 M€ provient essentiellement de la créance de TVA concernant l'opération Porte de Montreuil du fait de l'acquisition significative en décembre 2020 auprès de la Ville de la majeure partie des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Financement et disponibilités :

- Financement par émission de nouveaux titres de dettes négociables (+30 M€) et de billets de trésorerie (+15 M€), et remboursement des EMTN échus en 2020 (-30 M€).
- Souscription de nouveaux emprunts bancaires auprès de Crédit Agricole Ile-de-France (+ 30 M€), de la Banque Postale (+ 30 M€) et du Crédit Coopératif (+ 15 M€)-
- Remboursement de la deuxième échéance de l'emprunt bancaire souscrit en 2016 auprès du Crédit agricole Ile de France (- 5 M€) et du dernier emprunt avec PBB (- 60 M€).
- Diminution des disponibilités placées (-33 M€), conséquence des mouvements de trésorerie précédemment décrits.

Postes clients sous promesses, acomptes perçus :

La diminution de ce poste provient du solde des acomptes suite aux actes signés sur l'exercice 2020 dans Paris Rive-Gauche (lots M5A2 :-6,5 M€ et T6 B1B2 : -5,1 M€).

Les tableaux présentés dans les paragraphes suivants (actif et passif) résument les principaux postes du bilan par section comptable : ZAC Paris Rive Gauche, ZAC Bédier Oudiné, Opération 90 Vincent Auriol, ZAC Paul Bourget, ZAC Porte de Vincennes, ZAC Bercy Charenton, ZAC Python Duvernois et Opération Porte de Montreuil, le mandat Pôle Langues et Civilisations et les mouvements propres à la SEMAPA.

Les mouvements sont imputés dans des sections comptables individualisées pour chaque opération.

## **B. PRINCIPAUX ELEMENTS D'ACTIF (STOCKS, CREANCES, ...)**

De même que le compte de résultat, le bilan de la SEMAPA contient les éléments relatifs aux opérations d'aménagement (effectués pour la réalisation des opérations d'aménagement concédées par la Ville de Paris), les éléments réalisés pour compte d'un mandant (comptes de tiers) et ceux qui concernent la société elle-même (fonctionnement).

Bilan Actif <sup>16</sup> 2020 résumé : principaux postes par section en M€.

Actif 2020 en M€	ACTIVITES SOUS CONCESSION									Mandats	Sté	Contrepartie emprunts	Total 2020	Rappel 2019
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil					
Actif immobilisé	4,4		-	-	-	-				-	0,8	-	5,2	2,4
Stock	176,9		0,0	0,2	10,4	9,4	6,5	1,1	28,3	-	-	-	232,7	210,8
Fournisseurs, acomptes versés	49,7		-	-	-	-				-	-	-	49,7	39,5
Créances clients	155,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	155,3	140,3
Etat, TVA	7,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,3	0,0	0,0	5,6	-	0,1	-	13,3	5,4
Créances sur Région	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1	0,1
Autres créances	0,1		-	-	-	-				-	0,3	-	0,3	1,5
Prime émission emprunt	-		-	-	-	-				-		0,3	0,3	0,3
Disponibilités et V.M.P.	-288,8	0,3	10,5	6,8	29,9	-8,1	-8,4	-1,0	-33,8	0,0	11,2	416,5	137,1	170,0
<b>Total Actif</b>	<b>104,6</b>	<b>0,3</b>	<b>10,6</b>	<b>7,1</b>	<b>40,4</b>	<b>1,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>	<b>416,8</b>	<b>584,0</b>	<b>570,5</b>
				164,8										

### 1. Actif immobilisé

Ce poste intègre les locaux commerciaux de la ZAC Paris Rive Gauche, acquis en VEFA pour 4 M€. Ces investissements contribuent au développement des commerces dans les secteurs nouvellement aménagés.

Est inclus également sous cette rubrique le coût des travaux de façades financé par l'opération Paris Rive Gauche dans le cadre de la signature de conventions d'occupation temporaire de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments universitaires, ces derniers revenant en fin de convention au rectorat (0,3 M€).

### 2. Stock sur concession d'aménagement

Le stock<sup>17</sup> correspond aux charges relatives aux éléments non encore cédés. Son montant s'élève à 232,7 M€ dont Paris Rive Gauche pour 176,9 M€, 90 Boulevard Vincent Auriol pour 0,1 M€, Paul Bourget pour 10,4 M€, Porte de Vincennes pour 9,4 M€, Bercy Charenton pour 6,5 M€, Python Duvernois pour 1,1 M€ et Porte de Montreuil pour 28,3 M€.

### 3. Créances

Fournisseurs, acomptes versés : sous cette rubrique, sont inscrites les sommes versées à SNCF Gares et Connexions au titre du préfinancement des travaux réalisés sur le site de la gare d'Austerlitz conformément aux protocoles Ville de Paris-SNCF-SEMAPA du 7 novembre 2011 et du 28 mars 2019. Ces avances viendront en déduction du prix d'acquisition des terrains situés sur les îlots A7-A8a. Elles font l'objet d'une rémunération financière.

Créances clients : ce poste est constitué principalement des créances issues des actes de ventes signés non encore encaissés (153,6 M€), provenant en totalité de l'opération Paris Rive Gauche. Ces créances sont assorties de garanties émises par des établissements bancaires ou par exception, de

<sup>16</sup> Cf. Etats financiers, page 2

<sup>17</sup> Cf. Etats financiers, page 10, ligne K

suretés réelles sur les créances, le projet T5B connaissant des retards de paiement. Les autres créances clients résultent essentiellement de la gestion locative des commerces (1,8 M€).

Autres créances : Ce poste enregistre principalement des créances se rapportant à la TVA récupérable (13,3 M€).

Le détail chiffré des créances figure dans les Etats financiers, page 12, rubrique 5.

#### 4. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Le tableau suivant distingue l'origine de la trésorerie, en provenance des activités sous concession, des mandats et de la structure.

En M€ HT	Activités en concessions									Total opérations	Mandats	Structure	Total 2020	Total 2019	Variation 2020-2019
	PRG	Rungis *	Bédier	BVA	P.Bourget	Pte.Vincennes	B. Charenton	P.Duvernois	Pte de Montreuil						
a/ Trésorerie (+) ou (-) avant emprunts	- 319,3	0,3	10,5	6,8	29,9	- 8,1	- 6,4	- 1,0	- 33,8	- 321,1	0,0	11,2	- 309,9	- 251,9	- 58,0
b/ Avance Ville de Paris	30,5									30,5			30,5	30,5	- 0,0
c/ Trésorerie issue des emprunts	367,4	-	-	-	-	8,1	6,4	1,0	33,8	416,8			416,8	391,7	25,1
d/ placements / trésorerie après emprunts (d=a+b+c)	78,6	0,3	10,5	6,8	29,9	-	-	-	-	126,2	0,0	11,2	137,4	170,3	- 32,9
Produits financiers	-				0,1					0,1			0,1	0,2	- 0,1
Charges financières	2,9									2,9			2,9	2,3	0,6

\* La reddition des comptes est effectuée, mais il reste encore des points en suspens, en cours de reversement à la Ville.

La situation de trésorerie des opérations d'aménagement, avant financement, au 31 décembre 2020 correspond à un besoin de financement global qui a augmenté, passant de 251,9 M€ à 309,9 M€, Paris Rive Gauche se stabilisant à -319,3 M€ (contre -316 M€ l'année dernière).

L'augmentation du besoin de financement global s'est répercutée sur la diminution de la trésorerie et l'augmentation des emprunts.

#### C. PRINCIPAUX ELEMENTS DU PASSIF (DETTES, AVANCES REÇUES, ...) :

Le passif de la société résulte principalement des opérations de financement des opérations d'aménagement. Les emprunts représentent le poste le plus important.

Bilan Passif <sup>18</sup>2020 Résumé : principaux postes par section en M€.

Passif 2020 en M€	ACTIVITES SOUS CONCESSION									Mandats	Sté	Emprunts	Total 2020	Rappel 2019	
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De montreuil						
Capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,7	-	8,7	9,8	
Provision pour risques & charges	0,0	0,0	8,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	1,5	-	9,9	1,5	
Emission de titres de créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291,6	276,5	
Emprunts et dettes / ets. crédit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125,1	115,1	
Clients (avances reçues)	16,0	0,0	0,0	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	25,4	37,0	
Dettes fournisseurs	46,8	0,2	0,0	0,7	16,5	1,6	0,1	0,1	0,0	-	0,4	-	66,4	57,8	
Dettes fiscales et sociales	9,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	2,0	-	11,7	9,0	
Autres dettes	1,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-	1,5	1,3	
Avances reçues de Ville de Paris	30,5												30,5	30,5	
Avances reçues du conseil rég. IDF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-	-	0,0	0,1
Neutralisation des RIP	-	-	2,1	6,4	14,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	23,0	31,6	
Produits constatés d'avance	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2	
<b>Total passif</b>	<b>104,6</b>	<b>0,3</b>	<b>10,6</b>	<b>7,1</b>	<b>40,4</b>	<b>1,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>	<b>416,8</b>	<b>594,0</b>	<b>570,5</b>	
	<b>164,8</b>														

<sup>18</sup> Cf. Etats financiers, page 3

## 1. Provisions pour risques et charges 19

La provision pour charges prévisionnelles dotée au 31 décembre 2020 concerne la ZAC Bédier-Oudiné en application de l'arrêté interministériel du 14/12/1999, le coût de revient des éléments cédés étant inférieur au cumul des charges comptabilisées lors de cette clôture (8,4 M€). La même provision constituée au 31 décembre 2019 pour l'opération 90 Boulevard Vincent Auriol (1,3 M€) a été reprise en totalité.

Les provisions concernant la structure portent sur des contentieux fiscaux, tous contestés.

La provision en matière d'impôts locaux (Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises-CVAE), au titre des exercices 2012 à 2013 (0,2 M€) est maintenue.

Pour 2020, une provision supplémentaire de 1,25 M€ est constituée afin de tenir compte des aléas fiscaux sur les contentieux devant la Cour Administrative d'Appel et le Conseil d'Etat concernant les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008. (Voir les précisions ci-dessus au § D « autres charges »).

## 2. Emprunts et dettes assimilées

Le détail chiffré des dettes figure dans les Etats financiers, page 13, rubrique 6.

Ce poste intègre l'émission de nouveaux emprunts obligataires qui s'inscrit dans le cadre du programme de titres de créances engagé depuis 2015. Une émission a été réalisée au cours de l'exercice pour un montant de 30 M€ s'ajoutant aux 325 M€ souscrits à fin 2019, permettant d'assurer un financement des opérations jusqu'en 2028 pour certaines d'entre elles à des conditions financières moins onéreuses que celles pratiquées par les organismes bancaires. Cette émission a été assortie d'une garantie à 80% de la Ville de Paris, après délibération par le Conseil municipal. 30 M€ ayant été remboursés en 2020, l'encours obligataire s'élève à 230 M€ (+ intérêts courus non échus pour 1,6 M€).

Des billets de trésorerie (Neucp) ont également été souscrits tout au long de l'année 2020 sur des périodes de moins d'un an. Au 31 décembre 2020, leur encours s'élève à 60 M€ contre 45 M€ l'année précédente.

L'emprunt souscrit auprès de PBB (60 M€) a été remboursé en fin d'exercice. Le premier emprunt souscrit auprès du Crédit agricole Ile de France (50 M€) est à échéance en 2028 et trois nouveaux emprunts ont été souscrits sur l'exercice, auprès du Crédit agricole Ile de France (30 M€) à échéance 2026, auprès du Crédit Coopératif (15 M€) à échéance 2025 et auprès de la Banque Postale (30 M€) à échéance 2025. L'encours des emprunts bancaires s'établit par conséquent à 125 M€.

L'endettement financier global s'établit à 417 M€, contre 391 M€ en 2019.

## 3. Dettes hors emprunts

Clients sous promesses, acomptes perçus : ce poste enregistre les acomptes perçus au cours de l'exercice, à la suite de la signature de protocoles de vente ou de baux à construction, pour lesquels les actes de transfert de propriété ne se sont pas encore réalisés au 31 décembre 2020.

Dettes fournisseurs : les dettes fournisseurs sont liées à l'activité courante ; voir au paragraphe IV.A.6 les informations prévues par le Code de Commerce (art.D.441-1.-1°).

Dettes fiscales et sociales : elles se composent de dettes sociales (1,8 M€) et fiscales (9,9 M€) dont 9,3 M€ de TVA à décaisser en janvier 2021 du fait d'actes de ventes signés en décembre 2020 pour PRG.

Autres dettes et avances reçues de la Ville de Paris : elles incluent l'avance non productive d'intérêt consentie par la Ville de Paris à l'opération Paris Rive Gauche (30,5 M€).

---

<sup>19</sup> Cf. Etats financiers, page 15, rubrique 12



#### 4. Autres passifs

Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires : ce poste représente les résultats intermédiaires provisoires (RIP) excédentaires des opérations au 31 décembre 2020<sup>20</sup>. Ces montants représentent une partie du résultat final prévisionnel, les RIP étant calculés chaque année en fonction de l'avancement des produits de chaque opération. Le détail du calcul de ces RIP figure aux états financiers (page 10, rubrique 3, ligne G).

Les résultats de fin d'opération devront être reversés à l'autorité concédante lorsque les redditions de comptes seront réalisées. En application de l'avis du Conseil national de la Comptabilité, les RIP excédentaires neutralisés au compte de résultat trouvent leurs contreparties au bilan (passif) sous cette rubrique.

Le RIP 2020 de Paris Rive Gauche reste équilibré à zéro, après actualisation du budget prévisionnel de l'opération. Les RIP cumulés fin 2020 s'établissent à 23 M€ et concernent :

- |                            |         |
|----------------------------|---------|
| • Bédier                   | 2,1 M€  |
| • Boulevard Vincent Auriol | 6,4 M€  |
| • Paul Bourget             | 14,5 M€ |

Produits constatés d'avance <sup>21</sup> : Ils correspondent aux loyers perçus d'avance ne concernant pas l'activité de l'exercice.

---

<sup>20</sup> Cf. Etats financiers, page 10, ligne G

<sup>21</sup> Cf. Etats financiers, page 14.

## IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Les éléments qui suivent regroupent des informations prévues par diverses dispositions du Code de commerce.

### A. INFORMATIONS FINANCIERES

#### 1. Résultats antérieurs

Réf : article R. 225-102.

NATURE DES INDICATIONS	2016 (Euros)	2017 (Euros)	2018 (Euros)	2019 (Euros)	2020 (Euros)
I- Situation financière en fin d'exercice :					
a) Capital social	472 287,00	472 287,00	472 287,00	472 287,00	472 287,00
b) Nombre d'actions émises	30 980,00	30 980,00	30 980,00	30 980,00	30 980,00
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
II- Résultat global des opérations effectives :					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	182 856 474,24	169 292 044,76	73 385 384,36	139 920 182,40	89 553 724,97
b) Bénéfices avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	66 669,01	707 951,87	155 842,81	1 248 654,37	914 438,37
c) Impôts sur les sociétés (revenant à la structure)	-	-	-	-	32 694,00
d) Participation des salariés et intéressement	96 424,00	98 860,00	91 800,00	95 700,00	84 300,00
e) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	-141 859,91	520 705,74	55 719,90	1 401 576,65	-1 165 931,90
f) Montant des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
III- Résultat des opérations réduit à une seule action :					
a) Bénéfices après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	-0,96	15,89	2,07	36,81	24,78
b) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	-4,58	16,81	1,80	45,24	-37,63
c) Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés au 31 décembre	74	74	73	75	74
b) Montant de la masse salariale	4 283 124,68	4 198 853,03	4 281 347,42	4 477 931,81	4 500 941,88
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc..)	2 511 397,94	2 385 446,38	2 432 707,84	2 496 165,53	2 536 499,32

#### 2. Dividendes

Néant

Réf : article 243 bis du code général des impôts

#### 3. Filiales et participations

Néant : aucune filiale ou prise de participation n'est à mentionner.

Réf : Art L 233-6 et L 247-1 et art L. 233-6 al. 1.

#### 4. Titres de capital

- Émission de valeurs mobilières donnant accès au capital : Néant (réf article L. 228-99)
- Aliénations d'actions (participations réciproques) : Néant (article R. 233-19 al. 2)
- Attributions d'actions gratuites : Néant (article L. 225-197-1 II al. 4)
- Attributions de stock-options : Néant (article L. 225-185 al. 4)
- Autocontrôle : Néant (article L. 233-13)

- Avis du comité d'entreprise sur les modifications de l'organisation économique ou juridique (article L. 225-105 al. 5) : Néant
- Opérations de rachat d'actions (article L. 225-211 al.2) : Néant
- Actionnariat salarié : Néant. La SEMAPA est une Société Publique Locale d'Aménagement dont les actionnaires ne peuvent être que des collectivités locales ou leurs groupements (syndicats, etc...). Elle ne peut avoir d'actionnaires salariés (Réf : art. L 225-102, al 1).
- Décision de l'Autorité de la concurrence (article L. 464-2 al.5) : Néant

## 5. Instruments de couverture - financement

En référence à l'article L.225-100 du Code de Commerce, il est précisé qu'aucune utilisation d'instrument financier n'a été pratiquée au cours de l'exercice.

Les risques de crédit, de liquidité et de trésorerie sont réduits par le recours à des financements pluriannuels souscrits auprès de plusieurs financeurs.

Pour assurer le financement de ses opérations dans les meilleures conditions, la SEMAPA dispose depuis juillet 2014 d'une notation financière publiée par FITCH Ratings.

Un programme de billets de trésorerie visé par la Banque de France a été mis en place en novembre 2014, et un programme obligataire EMTN en mars 2015.

Le besoin de financement des opérations d'aménagement se traduit par une trésorerie négative, couverte par les emprunts souscrits. Cette situation va se poursuivre au cours des prochaines années, compte tenu des prévisions d'encaissements et de décaissements, et conduira à mettre en place de nouveaux financements ou à les renouveler.

Le risque lié à l'évolution des taux d'intérêt est pris en compte dans la mise à jour annuelle des prévisions relatives aux opérations en intégrant les perspectives relatives aux taux futurs reflétées par les taux à long terme.

Le besoin de financement de la SEMAPA est directement lié à l'activité d'aménageur et à la taille de l'opération Paris Rive-Gauche, et dans le futur, de Bercy-Charenton. L'activité d'aménageur conduit à financer les équipements et travaux (dalles, voiries, réseaux...) avant d'encaisser le produit des droits à construire (lots vendus) ou des participations (prévues par convention).

Le poids de ces dépenses (plusieurs dizaines de millions d'euros) et la durée du cycle d'exploitation (plusieurs années) conduisent à un besoin de financement de plusieurs centaines de millions d'euros. Compte tenu de l'ampleur du montant à financer, la stratégie de financement ne peut pas reposer sur les fonds propres de la société, ni sur des avances des actionnaires, et un financement externe est nécessaire.

## 6. Délais de paiement

En application du Code de Commerce (articles L. 441-6-1 al. 1 et D.441-1-1°), les précisions suivantes sont apportées :

Les créances comportant des retards de paiement concernent de manière récurrente la gestion locative des commerces.

A fin 2020, elles concernent également des créances issues des actes notariés relatifs aux cessions de charges foncières des lots T5B1B2 situés dans Paris Rive-Gauche à hauteur de 36 M€. Ces créances sont garanties par des suretés réelles.

Le tableau suivant en indique les montants totaux de ces retards et le pourcentage par rapport au chiffre d'affaires réalisé en 2020.

	Article D.441 6.-2° : Factures émises non réglées à la clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>					
Nombre de factures concernées					144
Montant total des factures concernées HT	0,02M€	0,01M€	0,20M€	37,35M€	37,58M€
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	0,02%	0,02%	0,20%	37,74%	37,98%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>					
Nombre de factures exclues		14	1	24	39
Montant total des factures exclues		0,14M€	0,00M€	0,11M€	0,25M€
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 446-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours - Délais légaux : 30 jours				

Les factures reçues des fournisseurs non réglées au 31 décembre 2020 dont le terme est échu sont représentées sous le tableau suivant :

	Article D.441 6.-1° : Factures reçues non réglées à la clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>					
Nombre de factures concernées					118
Montant total des factures concernées HT	1,74M€	0,70M€	0,20M€	0,14M€	2,78M€
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	1,47%	0,60%	0,17%	0,12%	2,35%
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice					
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>					
Nombre de factures exclues					
Montant total des factures exclues					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 446-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours - Délais légaux : 30 jours				

7. Prêts

Montant des prêts inter-entreprises consentis dans le cadre de l'article L. 511-6 3 bis du code monétaire et financier : néant.

8. Charges fiscalement non déductibles

Néant. Réf : articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts

## **B. AUTRES INFORMATIONS**

1. Informations spécifiques « EIP »

Les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé (ou « entités d'intérêt public », EIP) doivent mentionner dans leur rapport de gestion les informations ci-dessous (Art. L. 225-100-1, I al 5, 6 et 10 modifié).

**a) Risques liés au changement climatique et stratégie bas-carbone**

Cf. le rapport d'activité, dans les développements concernant les opérations d'aménagement et les précisions concernant ces thématiques dans le chapitre spécifique intitulé « Le développement durable ».

Cf également le paragraphe ci-dessous.

**b) Informations sociales, sociétales et environnementales**

Cf. Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF) qui succède depuis 2018 au rapport « RSE » (Responsabilité Sociétale des Entreprises) qui fait également partie intégrante du Rapport de Gestion.

2. Autres précisions

Réf. : Art L 232-1, II C Com.

**a) Evénements post clôture**

Les événements post clôture 2020 relèvent des aléas inhérents à l'activité d'aménageur. Dans ce cadre, le recours déposé début 2021 contre le permis de construire de l'opération A7A8 va avoir une incidence sur le calendrier de ce lot et décaler les encaissements attendus. De même, la chute d'une poutre sur les voies ferrées intervenue en décembre 2020 sur le chantier privé du promoteur du lot T5B aura une incidence sur le planning de réalisation des lots voisins T5A et T6A. Enfin, pour l'opération Bercy-Charenton, le protocole foncier Ville de Paris/SEMAPA/SNCF est devenu caduc au 31 décembre 2020. Les discussions se poursuivront entre les partenaires en 2021 pour mettre au point un nouveau protocole foncier. Parallèlement, l'opération est réinterrogée et va faire l'objet d'une nouvelle concertation en 2021.

La pandémie de Covid 19, qui perdure en 2021, n'a pas d'impact significatif sur l'activité de la SEMAPA dans la mesure où l'activité liée à l'aménagement se poursuit et que la société est organisée pour fonctionner en télétravail. Cependant, certains projets ont été ralentis ou décalés.

**b) Succursales existantes**

Néant : pas de succursale à mentionner.

**c) Activités de recherche et de développement**

Néant : pas d'activité à mentionner à ce titre.

**d) Activités polluantes ou à risque**

Néant : pas de risque « Seveso seuil haut » à mentionner à ce titre (Réf. art 225-102-2, al. 1)

## V. ANNEXE : RISQUES ET CONTROLE INTERNE

### **A. PRINCIPAUX RISQUES CONCERNANT LA SOCIETE**

Réf. Art. L 225-100-1, 1-3° modifié par ord 2017-1162.

Les activités de la SEMAPA sont par nature soumises aux aléas économiques et en particulier à la nature cyclique du secteur de l'immobilier.

#### 1. Domaines d'activités et risques :

Les activités et missions exercées par la SEMAPA portent sur l'urbanisme (des études à la réalisation du programme constructible), la maîtrise d'ouvrage des aménagements et de certains équipements (des études à la réalisation des travaux), l'acquisition des terrains, la cession des charges foncières, et le financement (pour l'ensemble du cycle de l'opération).

#### ***Risques relatifs au rôle de maître d'ouvrage :***

La réalisation des ouvrages d'infrastructure dans le cadre des zones d'aménagement concerté est exclue du champ d'application de la loi « MOP »<sup>22</sup> relative à la maîtrise d'ouvrage<sup>23</sup> publique. Cependant, les missions confiées à la société correspondent à celles dévolues au maître d'ouvrage par le titre 1<sup>er</sup> de la Loi<sup>24</sup>, car la société est chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements.

La mission de maître d'ouvrage est confiée à la société par la Ville de Paris par des conventions d'aménagement. Du fait de cette mission, les principaux domaines de risques sont liés à la responsabilité technique, juridique, budgétaire et le financement de l'ensemble de l'opération que la société assume en qualité de maître d'ouvrage.

#### ***Risques financiers découlant des missions :***

Le risque financier lié au résultat des opérations est assumé dans le cadre des conventions par la Ville de Paris, et par la caution financière qu'elle peut accorder sur les emprunts nécessaires dans les limites prévues par la loi. Les comptes fournis par la société font partie du périmètre de notation financière de la Ville de Paris notamment du fait de la garantie qu'elle accorde aux emprunts contractés pour les opérations d'aménagement.

La sécurité financière de l'opération est appréciée par la collectivité à travers le compte rendu financier annuel ou CRACL (compte rendu annuel à la collectivité locale), comportant le budget révisé de l'ensemble de l'opération, le plan de trésorerie et l'ensemble des informations justifiant ces états.

#### 2. Nature et niveaux de risques :

#### ***Risques systémiques***

Des risques systémiques pèsent sur les opérations d'aménagement confiées à la société : le risque de crise immobilière représente le premier de ces risques, puisqu'une telle crise réduit fortement les recettes de charges foncières qui permettent de financer les travaux d'aménagement.

Il faut mentionner également le risque pesant sur la conception économique du programme ; le dimensionnement des équipements mis à la charge d'une opération d'une part, et le niveau des prévisions initiales d'autre part, pouvant créer un déséquilibre structurel.

---

<sup>22</sup> Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique

<sup>23</sup> « Le maître de l'ouvrage est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre. »

<sup>24</sup> « Il lui appartient, après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, d'en assurer le financement, de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé et de conclure, avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux ».

La nature de ces risques et leur incidence, déterminante sur les opérations, relèvent de décisions stratégiques de programmation, seules susceptibles d'adapter les opérations d'aménagement à la réalité économique.

En dehors du risque systémique de crise, il faut rappeler le risque lié à la conjoncture immobilière, dont les variations peuvent être très fortes dans le marché immobilier parisien.

### ***Risques dans la mise en œuvre des opérations***

Dans la mise en œuvre des opérations, les risques essentiels sont liés à la constructibilité d'une part et à l'évolution des coûts d'autre part.

La constructibilité prévue au programme d'une opération doit en effet être confirmée par les études urbaines et architecturales ultérieures, à défaut de quoi une perte de recettes serait constatée, ce qui risquerait de compromettre le financement des équipements de l'opération.

Les niveaux de coûts retenus pour une opération doivent également pouvoir être analysés au rythme de son exécution. Dans une opération de long terme pouvant dépasser 30 ans, le rythme d'évolution des coûts peut être différent du rythme d'évolution des recettes, car ces deux évolutions relèvent de marchés différents, celui des travaux publics d'une part et celui de l'immobilier d'autre part. A terme, le risque demeure que l'évolution du prix des terrains constructibles ne couvre pas totalement l'évolution du prix des travaux publics.

### ***Risques liés à l'exploitation.***

Les relations avec les fournisseurs, notamment dans le cadre des marchés, peuvent donner lieu à des réclamations ou litiges dans le cours normal des activités. Ces réclamations ou litiges font l'objet de provisions pour risques et selon leur nature les litiges sont traités dans le cadre contractuel, par voie d'avenants, d'expertise amiable ou lors du décompte général des marchés, et plus rarement soumis aux tribunaux.

La complexité, le formalisme et l'évolution permanente caractérisent l'environnement fiscal dans lequel s'exercent ces activités, ce qui génère des risques liés à l'évolution des règles applicables, étant précisé que les sujets fiscaux sont suivis avec la Ville et un avocat fiscaliste.

### ***Risques sur le financement des opérations.***

Le besoin de financement de la SEMAPA est directement lié à l'activité d'aménageur et à la taille des opérations d'aménagement notamment Paris Rive-Gauche et dans le futur Bercy-Charenton. L'activité d'aménageur conduit à financer les équipements et travaux (voiries, dalles, réseaux...) avant d'encaisser le produit des droits à construire (lots vendus) ou des participations (prévues par convention).

Le risque est réduit pour la SEMAPA, car elle met en œuvre l'ensemble des possibilités de financement :

- programme obligataire EMTN depuis 2015,
- programme de billets de trésorerie (NEuCP) depuis 2014 Visé par la Banque de France,
- notation financière par FITCH Ratings depuis 2014 avec une note long terme seulement un cran inférieure à celle de la Ville,
- lignes de trésorerie en back-up,
- consultations bancaires.

### 3. Facteurs particuliers :

Le principal élément stabilisateur pour l'opération Paris Rive Gauche est constitué par la convention passée entre la SNCF (devenue SNCF Mobilités), RFF (devenue SNCF Réseau), la Ville et la SEMAPA en 2011, avenantée en 2018. En définissant la valeur des emprises nécessaires, leur indexation et en permettant de programmer les acquisitions, cette convention permet de limiter très fortement les aléas pesant sur le coût du foncier relevant de ladite convention.

Un protocole global avec les propriétaires ferroviaires, aujourd'hui caduc, avait également été signé pour l'opération Bercy-Charenton, prévoyant les modalités d'acquisitions des emprises foncières par la SEMAPA et définissant la détermination des prix. Un nouveau protocole sera mis en place, en parallèle de la réinterrogation de l'opération.

Pour la réalisation des travaux au-dessus des voies ferrées, la SNCF intervient comme maître d'ouvrage mandaté et comme maître d'œuvre. Ces relations contractuelles permettent de limiter les risques opérationnels pour ces travaux mais rendent également les opérations dépendantes des contraintes ferroviaires, voire des priorités de la SNCF, notamment pour la mise en œuvre des moyens nécessaires.

Par ailleurs, les cessions foncières requièrent l'accord de la Ville sur le prix, ce qui doit permettre de réduire le risque de non-concordance avec les valeurs retenues par l'Etat Prévisionnel des Produits et Charges approuvé par la collectivité concédante. L'actualisation annuelle de cet état permet de préciser et de réviser le niveau des recettes prévisionnelles par catégorie, et d'en rendre compte à la collectivité.

De même, les coûts des travaux d'infrastructure et des charges sont révisés tous les ans. En matière d'équipements, la réduction des risques peut résulter des études menées en concertation avec les services de la Ville, collectivité concédante.

## **B. CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE**

Réf. Art. L 225-100-1, 1-5° modifié par ord 2017-1162 du 12 juillet 2017.

Le contrôle interne de la société tient compte des risques de ses activités, décrits précédemment. Il repose à la fois sur son organisation et sur différents processus qui visent à assurer la maîtrise des missions de service public et activités exercées.

### **1 Définition, objectifs et environnement :**

#### **a) Définition et objectifs du contrôle interne**

En l'absence de définition légale, le contrôle interne évoqué par le présent rapport reprend la définition proposée par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, à savoir : « *l'ensemble des politiques et procédures mises en œuvre par la direction afin d'assurer une gestion rigoureuse et efficace des activités de la société* ».

Le contrôle interne s'étend donc au-delà des questions directement liées aux fonctions du système comptable et ne se limite pas au contrôle de gestion proprement dit ; les procédures de contrôle interne de la société visent ainsi principalement à :

- Promouvoir l'efficacité, la qualité et l'atteinte des objectifs de la société dans les différentes missions exercées,
- Vérifier que les informations comptables et financières, ou relatives à la gestion, reflètent avec sincérité l'activité et la situation de l'entreprise,
- Veiller à ce que les activités et actes de gestion s'inscrivent dans le cadre défini par les règles et procédures légales ainsi que les règles internes à l'entreprise, et prévenir les risques liés à l'activité de l'entreprise, y compris les risques d'erreurs ou de fraude (le contrôle interne est destiné à réduire ces risques au maximum, dans la mesure où il est impossible de donner une garantie absolue quant à leur élimination).

Les objectifs portent essentiellement sur l'information financière et les actes de gestion, et comportent notamment :

- Le respect des lois, des règlements et des normes techniques.
- Le respect des procédures budgétaires, d'engagement financier, et d'enregistrement des informations financières.
- L'intégration systématique et le traitement des actions opérationnelles, actes juridiques et autres données dans le système informatique.
- La production d'informations permettant le pilotage des activités.

Le contrôle de l'information financière vise particulièrement à assurer :

- La production et la diffusion des comptes dans les délais légaux.
- Une information financière exhaustive et fiable sur la situation de la société.
- La préservation du crédit de la société.

Le contrôle des actes de gestion a pour objectifs particuliers :

- Le respect des normes juridiques ou techniques spécifiques applicables aux activités.



- Le respect des principes d'organisation.
- La sauvegarde des infrastructures d'aménagement, principaux actifs de la société.

Le contrôle de l'information financière et le contrôle des actes de gestion sont déterminants pour le respect des objectifs budgétaires, la confiance de la Ville dans la société, et la qualité de réalisation des opérations d'aménagement qui lui sont confiées. Ces contrôles constituent en conséquence, des enjeux essentiels de contrôle interne.

## **b) Environnement de contrôle**

L'environnement de contrôle est notamment caractérisé par la spécificité de l'activité d'aménageur, le statut de Société Publique Locale ainsi que le cadre fixé par la Ville de Paris et le conseil Régional d'IDF, ses actionnaires.

### ***La spécificité de l'activité d'aménageur :***

- L'activité exercée pour le compte de la Ville de Paris, qui relève du régime des délégations de service public, est une « opération d'aménagement » au sens du Code de l'Urbanisme.
- Les conventions d'aménagement attribuées à la société comportent un « contrôle technique, financier et comptable » de la collectivité, prévu par l'art L-300-5 du Code de l'Urbanisme.
- Pour chaque concession, le compte rendu financier annuel est soumis à l'examen de l'organe délibérant de la collectivité concédante, qui se prononce par un vote (C. Urb. Art.L300-5)
- Le compte rendu financier annuel de chaque opération comporte un Etat Prévisionnel des Produits et Charges qui fait partie des comptes annuels.
- les cessions foncières sont réalisées avec l'accord de la Ville de Paris sur le prix et le cessionnaire (obligation de la convention d'aménagement).
- le programme d'urbanisme et les aménagements sont réalisés dans le cadre des orientations fixées par les délibérations de la collectivité contractante, actionnaire principal.

### ***Le statut de Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) :***

- Du fait du cadre juridique défini pour les SPLA, les collectivités actionnaires disposent sur la société d'un contrôle analogue à celui exercé sur leurs propres services ; le contrôle des actionnaires est mentionné notamment à l'article 25 des statuts.
- Chaque opération est réalisée dans le cadre des orientations fixées par la collectivité contractante.
- Pour ses marchés, la société est soumise à la réglementation nationale relative à la commande publique ainsi qu'au principe de mise en concurrence fixé par les directives européennes transposées en droit français.
- La société est soumise au contrôle de la Chambre Régionale des Comptes.

### ***Le cadre fixé par la Ville de Paris, principal actionnaire, concernant Paris Rive-Gauche, opération la plus importante en termes financiers, confiée à la SEMAPA :***

- les principales acquisitions foncières sont réalisées dans le cadre d'une convention, renouvelée en 2011 et amendée en 2018, signée entre la SNCF (devenue SNCF-Mobilité), RFF (devenue SNCF-Réseau), la Ville de Paris et la SEMAPA.
- les opérations techniques de couverture des voies sont réalisées dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage mandatée et de maîtrise d'œuvre passée avec la SNCF.

### ***Un secteur d'activité fortement contrôlé :***

Les délibérations du Conseil d'Administration et des Assemblées Générales sont communiquées au représentant de l'Etat, ainsi que les comptes annuels et les rapports des Commissaires aux Comptes (art. 26 des statuts ; CGCT art L1524-1 et L1523-2 à L1523-4).

L'activité de la société entre dans le champ de compétence de divers organismes officiels.

Mentionnons à ce titre les contrôles suivants :

- Contrôle de l'Inspection Générale de la Ville de Paris
- Contrôle de la Chambre Régionale des Comptes
- Contrôles de l'Administration Fiscale
- Contrôle de l'URSSAF

Dans ce cadre, un contrôle de la Chambre Régionale des Comptes est actuellement en cours concernant notamment l'opération Paris Rive-Gauche. Le contrôle comprend également un volet qui concerne la Ville de Paris. Fin 2020, le contrôle était toujours en cours.

### ***La notation financière et l'émission de titres de dette :***

- Les informations financières de la société sont étudiées par l'agence de notation FITCH Ratings dans le cadre de la notation financière de la SEMAPA.
- Les programmes d'émission obligataire EMTN (Euro Medium Term notes) et d'émission de NEUCP (ex-billets de trésorerie) donnent lieu à des documents d'information, soumis à la Banque de France, s'agissant des Neucp.

## 2 Organisation et structures concourant au contrôle interne :

### **a) Principes d'organisation :**

#### ***Comité de Direction :***

L'organisation des structures de la société est déterminée par sa Direction Générale qui en fixe les orientations principales et veille à leur mise en œuvre avec le Comité de Direction.

Le comité de Direction est composé de l'ensemble des Directeurs : la Directrice Générale, le Directeur Général Adjoint, le Directeur des Infrastructures et de la Construction, son Directeur Adjoint, le Directeur Administratif, Financier, Juridique et Foncier, le Directeur de la Programmation et de l'Urbanisme et la Directrice de la Communication.

Le rôle du Comité de Direction en matière de contrôle interne se traduit par la coordination de la conduite de l'ensemble des opérations et de l'organisation de la société ; il se réunit chaque semaine et examine :

- la conduite des opérations d'aménagement,
- le suivi des orientations, directives et recommandations,
- les risques à identifier dans les opérations en cours ou prévues,
- les directives relatives aux actes de gestion et les procédures,
- le cas échéant, les principales procédures à définir ou modifier.

Les activités relatives aux différentes opérations, de nature très complexe tant sur le plan réglementaire que technique, représentent une source potentielle de risques. Du fait de leurs compétences et de leur expérience, les directeurs et leurs collaborateurs sont amenés à identifier et hiérarchiser les risques propres à leur domaine de responsabilité opérationnelle ou fonctionnelle.

#### ***Signatures et séparation des fonctions :***

En matière financière les signatures sont effectuées en tenant compte :

- du principe de séparation des fonctions, notamment entre « gestionnaires » et « contrôleurs », ou entre « opérationnels » et « fonctionnels ».
- du principe de double signature pour les paiements au profit de tiers.
- du principe de subsidiarité pour l'engagement des dépenses, les engagements importants relevant d'une procédure spécifique.

La mise en œuvre de ces principes vise à prévenir et limiter les risques d'erreurs ou de fraudes.

### **b) Rôles des Directions non financières**

Certaines directions de la société jouent un rôle particulier en matière de contrôle interne, eu égard au domaine d'activités de la société :

La Direction de la Programmation et de l'Urbanisme (DPU) pilote les études et veille au respect des règles juridiques ou techniques et des procédures propres au domaine de l'urbanisme et de la construction, en liaison avec les architectes coordonnateurs éventuellement chargés du secteur considéré. Elle pilote, en lien avec la DFJ, les consultations pour la cession des charges foncières.

La Direction des Infrastructures et de la Construction (DIC) dirige les études et travaux de réalisation des infrastructures et l'ensemble des aménagements ou de certains équipements, en liaison avec les maîtres d'œuvre et veille au respect des règles juridiques ou techniques et des procédures propres à son domaine de responsabilité.

La Direction Foncière et Juridique (DFJ) prépare et exécute les opérations foncières en liaison avec les notaires, et est responsable des divers dossiers juridiques de la société en liaison avec les avocats éventuellement chargés de leur suivi. Elle assure la contractualisation et la gestion des polices d'assurances responsabilité, patrimoine et construction de la SEMAPA.

La Direction de la Communication exerce les fonctions classiquement dévolues à un service de communication ; s'agissant de l'information financière, elle élabore la plaquette annuelle, sur la base du rapport de gestion et des états financiers annuels préparés par la Direction Administrative et Financière.

### **c) Rôle de la Direction Administrative et Financière**

#### ***Le service Audit, Budgets et Contrôle de gestion :***

Le service « Audit, budgets et contrôle de gestion » est rattaché au Directeur Administratif et Financier. Le champ de compétences du service porte sur les prévisions (budgets et trésorerie), le reporting (informations financières périodiques) et le contrôle, notamment budgétaire.

#### ***Le Bureau des marchés et engagements :***

Le bureau des Marchés a un rôle d'assistance et de contrôle auprès des Ingénieurs, Architectes et Techniciens, pour la mise en œuvre des procédures relatives aux marchés. Il est le garant de la veille réglementaire liée à ce domaine particulier. Le Bureau des marchés assure :

- le Secrétariat de la CAO, en veillant au respect des procédures définies et du règlement intérieur de la Commission d'Appel d'Offres de la société et à la gestion des interfaces nécessaires à la conformité de l'ensemble des pièces.
- la vérification des procédures relatives à la passation des marchés de la société selon une procédure interne définie dans le cadre du Code de la Commande Publique
- le contrôle de l'exécution du marché jusqu'à sa phase finale (fin du délai de garantie).

La mise en œuvre de ces compétences permet à la fois :

- le respect des dispositions légales par validation, en complémentarité avec les services opérationnels.
- la prévention des risques d'erreur par un travail de contrôle.

#### ***Le Service comptable et financier :***

Le Service Comptable et Financier établit les bilans annuels et l'ensemble des documents comptables de la société. Le responsable de la comptabilité supervise les chaînes de traitement des factures fournisseurs et clients, les charges relatives au personnel et l'ensemble des écritures permettant d'établir les états financiers annuels.

Le rôle de la comptabilité porte essentiellement sur :

- l'enregistrement des écritures comptables
- l'arrêté des comptes et la consolidation des différentes opérations : mandats, conventions publiques d'aménagement,
- les rapprochements, l'analyse et le contrôle des comptes, la formalisation des données permettant l'arrêté des comptes.

Les délégations exercées portent sur les déclarations fiscales et sociales, les procédures comptables, la gestion de trésorerie au jour le jour et le paiement des échéances d'emprunt.

### **3 Processus et actions concourant au contrôle interne :**

Les processus et actions concourant au contrôle interne sont directement liés aux domaines d'activités de la société et aux risques attachés .

#### **a) Processus spécifiques et réalisation des missions :**

##### ***Processus internes spécifiques :***

Certains des processus principaux liés à la réalisation des opérations donnent lieu à des documents internes spécifiques (maquettes de présentation ou notes de procédure) portant sur les marchés et engagements, les données budgétaires et le contrôle budgétaire, les traitements comptables courants, le suivi de la trésorerie.

Les procédures sont mises à jour et complétées par la Direction Administrative et Financière et notamment par le Bureau des Marchés ou le Service Audit, Budgets et Contrôle de Gestion.

Les procédures ou processus évoqués ne donnent lieu à une diffusion écrite que pour certains des processus spécifiques à la société, lorsque des éléments particuliers le nécessitent. Les procédures relevant d'obligations légales ou réglementaires ne donnent pas lieu à l'élaboration d'un document. Toutefois, lors d'une modification d'ampleur d'une règle légale, une information est transmise par mail ou est présentée au cours d'une réunion spécifique.

### ***Processus généraux de réalisation des missions :***

Ces processus permettent ou facilitent la maîtrise des activités et le contrôle interne de la société ; ils sont mis en œuvre par les principales directions de la société, les directeurs assurant le contrôle du respect des normes techniques et juridiques par les consignes, directives et le suivi des processus appropriés :

- La Direction de la Programmation et de l'Urbanisme (DPU) veille en particulier au respect des objectifs de constructibilité, éléments déterminant directement les recettes des opérations,
- La Direction des Infrastructures et de la Construction (DIC) veille en particulier au respect des normes relatives aux travaux publics et à la qualité des études techniques, éléments déterminant directement les charges des opérations,
- La Direction Foncière et Juridique (DFJ) veille en particulier au respect des stipulations des conventions, notamment celles relatives aux acquisitions d'emprises ferroviaires, et à leur application au mieux des intérêts des opérations confiées à la société ; elle veille également à l'obtention des garanties financières et juridiques lors de la signature des actes de cession aux promoteurs.

Les processus relatifs à l'urbanisme et à l'aménagement concernent principalement le suivi des programmes mis en œuvre par les Directions concernées (cf. paragraphes relatifs au rôle des Directions) ; ils ne donnent pas systématiquement lieu à des consignes écrites :

- études préalables à l'opération, études urbaines, permis de construire : DPU
- élaboration des budgets prévisionnels de produits : DPU-DAF
- élaboration des budgets prévisionnels de charges : DIC-DAF
- maîtrise foncière et cessions : DFJ
- études préalables à la réalisation des travaux, et à l'exécution des travaux : DIC
- suivi budgétaire des programmes, des budgets prévisionnels, et réclamations : DIC+DAF
- financement : DAF

Les processus de mise en œuvre des activités opérationnelles se caractérisent par une réglementation et des enjeux budgétaires importants. Il s'agit de :

- la maîtrise d'ouvrage : contrôle et suivi des situations approuvées par les maîtres d'œuvre.
- la gestion courante des opérations : gestion des travaux (suivi des chantiers, vérification des situations financières...), gestion des marchés (appels d'offres, ordres de service, travaux supplémentaires...).
- des litiges et contentieux : procédures d'analyse et de traitement des réclamations, suivi des procédures contentieuses.

### ***Processus concernant l'information financière :***

Les processus comptables et financiers sont traités selon leur nature par le Service comptable et financier, le service Audit, budgets et contrôle de gestion, ou le Bureau des marchés :

- gestion budgétaire et prévisionnelle : Service contrôle de gestion,
- gestion des engagements : Bureau des marchés,
- gestion des facturations : Service comptable,
- gestion des recettes : Service comptable,
- synthèse des projets : Service contrôle de gestion,
- gestion des tiers (création des fournisseurs, identification des RIB) : Service comptable.

### ***Les processus budgétaires (EPPC, CRACL) : élaboration, révision et contrôle :***

Les processus de contrôle interne mis en œuvre par le Service Audit, Budgets et Contrôle de Gestion comportent notamment :

- en matière de prévisions : le contrôle de l'élaboration des budgets, l'élaboration des plans de trésorerie, la vérification et la cohérence des projections budgétaires et financières, et leur mise à jour dans le respect des règles de gestion,
- en matière de reporting (information financière périodique) : l'établissement des tableaux de bord trimestriels et des prévisions de trésorerie,

- en matière de contrôle : le contrôle de l'exécution budgétaire et l'analyse des écarts ; le contrôle et l'intégrité des données du système informatique de gestion.

L'exigence de fiabilité nécessitée par le compte rendu financier annuel ou CRACL a donné lieu à un planning retraçant son processus d'élaboration, à partir des données comptables et des éléments opérationnels, et en liaison avec l'ensemble des services concernés de la société et de la Ville de Paris (Direction de l'Urbanisme et Direction des Finances et des Achats). La synthèse des données, après analyse et vérification de leur cohérence est assurée par le service Audit, Budget et contrôle de gestion, avant arbitrages internes et observations de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction des Finances et des Achats.

Le suivi des éléments prévisionnels s'appuie sur :

- le travail de contrôle de l'exécution budgétaire : imputation dans les centres de coûts, prévention des dépassements, analyse des écarts.
- la vérification du respect des engagements contractuels et financiers : visa des notes internes de demande d'engagements financiers.
- les tableaux de Bord trimestriels destinés à la Ville de Paris : notamment, mise à jour du réalisé, perspectives relatives au calendrier des cessions et cautions reçues.
- les prévisions de trésorerie mensuelles permettant l'analyse du réalisé, la mise à jour des prévisions et des perspectives de trésorerie de l'ensemble des opérations.

Le travail de contrôle est réalisé ou facilité par des processus, qui font fréquemment intervenir d'autres services :

- la comptabilité d'engagements (bureau des marchés).
- le respect des contraintes budgétaires (contrôle de gestion).
- le suivi des actifs : suivi analytique des stocks d'aménagement, rapprochements bancaires, relances, facturations complémentaires et refacturations (service comptable),
- la protection des actifs (service foncier : assurances).

La partie budgétaire prévisionnelle des états financiers annuels est communiquée aux Commissaires aux Comptes au titre des informations financières de la société.

#### ***Les processus de contrôle relatifs aux marchés :***

L'engagement financier dans le système de gestion est effectué par le Bureau des Marchés, sur la base des justificatifs fournis (marché ou avenant examiné en CAO, contrat ou commande, validé par un signataire autorisé). Le Bureau des Marchés a l'exclusivité des engagements financiers, qui conditionnent la possibilité de paiement.

Les principaux processus de contrôle interne relatifs aux marchés sont :

- l'engagement financier dans le système informatique de gestion.
- le suivi des ordres de service (prévention des dépassements du montant prévu au marché).

#### ***Les processus d'élaboration de l'information comptable :***

Les procédures d'élaboration et de traitement des états comptables et financiers annuels suivent un planning coordonné portant sur :

- la procédure et le calendrier d'arrêté des comptes,
- le calendrier d'élaboration et le contrôle du budget (EPPC), qui fait partie des comptes annuels

Le contrôle de la qualité des informations financières et comptables est réalisé par le Service comptable et financier en collaboration avec le Contrôle de gestion.

Les processus comptables concernent les champs d'application suivants :

- Enregistrement des charges et produits dans des sections comptables séparées pour chaque opération (ZAC, mandat) en application des conventions ;
- Sécurisation des flux de trésorerie, contrôle du paiement au bon créancier, vérification des oppositions et cessions de créances ;
- Suivi des engagements hors bilan : contrôle de la Ville de Paris des emprunts garantis, suivi des cautions reçues ;
- Traitement et comptabilisation des rémunérations et cotisations sociales avec l'appui d'un prestataire extérieur spécialisé ;
- Elaboration des documents fiscaux ;

- Elaboration des documents financiers annuels.

Le traitement des produits donne lieu à l'enregistrement de l'ensemble des mouvements par le service comptable, dès la survenance de l'événement générateur (signature des actes notariés ou conventions, émission des factures clients ou des avis de loyers, etc...).

Le contrôle du respect de la qualité de l'information comptable normée est assuré chaque année notamment par la procédure d'audit et de certification des comptes, mission légale des Commissaires aux Comptes de la société. Le contrôle du respect de la réglementation fiscale est assuré avec l'assistance d'un cabinet d'avocats, en liaison avec le fiscaliste de la Direction des Finances et des Achats de la Ville de Paris.

Des réunions sont organisées entre le Directeur administratif et financier, la comptabilité et les Commissaires aux Comptes, pour la préparation de l'arrêté des comptes, ainsi que pour les questions ponctuelles ou le traitement de l'actualité comptable et fiscale et la gestion des problèmes opérationnels. Des conseillers externes interviennent également, notamment en matière juridique et fiscale pour des questions particulières.

## **b) Autres processus et moyens concourant au contrôle interne**

### **Protection des actifs, assurances :**

En matière de protection des actifs, la société a porté son attention sur le niveau d'assurances souhaitable ; des polices appropriées sont souscrites après mise en concurrence.

### ***Les processus de fonctionnement de la société***

Les caractéristiques propres de la société et ses orientations de gestion participent à la mise en œuvre du contrôle interne :

- la procédure de recrutement s'appuie sur la compétence de cabinets extérieurs spécialisés
- la société ne constitue qu'une structure de taille moyenne (environ 75 personnes) ; le contrôle interne implique de ce fait l'ensemble des services.
- la démarche de certification implique l'ensemble des salariés (certification ISO 14001) en matière de management environnemental. Elle concerne l'ensemble des Conventions publiques d'aménagement gérées par la SEMAPA ainsi que la maîtrise d'ouvrage. Cette démarche a développé une forte adhésion des salariés aux valeurs de qualité.
- un accord d'intéressement, signé régulièrement tous les trois ans, associe l'ensemble des salariés à l'atteinte des objectifs de la société, développant leur adhésion aux objectifs poursuivis.

### ***Référentiel et logiciels***

Pour réaliser les actes de gestion courante, les personnels de la société se réfèrent notamment aux sources suivantes :

- textes légaux et réglementaires, normes professionnelles ou avis techniques publiés,
- conventions d'aménagement ou mandats qui constituent les documents juridiques de référence des opérations,
- recommandations de la Ville de Paris,
- notes et procédures internes, définitions de fonction, communications de service.

Les références supplémentaires en matière d'information comptable et financière sont :

- le plan comptable des opérations d'aménagement, les recommandations de la Fédération des Entreprises Publiques Locales,
- les normes professionnelles (réglementation comptable relevant du Comité National de la Comptabilité, du Comité de la Réglementation Comptable, ...),
- le Code Général des Impôts et documentation fiscale périodique.

En l'absence de référentiel unique opposable ou communément admis en France pour la mise en œuvre du contrôle interne, la société s'appuiera en tant que de besoin sur les recommandations publiées par les organismes officiels (ordre des experts comptables, compagnie des commissaires aux comptes) ou organismes professionnels qualifiés (Fédération nationale des EPL, Institut français des auditeurs consultants internes – IFACI).

Les progiciels de gestion utilisés au sein de la société sont :

Le progiciel JD Edwards version E1

Ce logiciel est utilisé pour la comptabilité générale, et la gestion budgétaire et prévisionnelle. Il est également utilisé pour la gestion de l'opération d'aménagement Paris Rive-Gauche.

Le logiciel Gesprojet :

Ce logiciel est destiné à la gestion budgétaire et prévisionnelle. Il est utilisé pour la gestion des opérations d'aménagement autres que PRG. Il a été utilisé également pour le suivi des opérations réalisées sous mandat pour le compte de la Ville de Paris (construction de deux bâtiments universitaires et études préalables pour l'opération Bédier-Oudiné), et du Conseil Régional d'Ile de France (construction du pôle de langues et civilisations orientales).

## DECLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERE

Exercice 2020

Le présent rapport ou « déclaration de performance extra financière » se réfère au cadre fixé par les articles L225-102-1 et R225-105-1 du Code de Commerce<sup>1</sup>.

La SEMAPA intègre très largement les **valeurs sociétales et environnementales** du fait de ses **missions**, à savoir :

- La création de solutions urbaines et environnementales permettant en particulier :
  - Aux actionnaires de faire face à un environnement complexe et de sauvegarder l'équilibre économique de leurs opérations d'aménagement ;
  - A la SEMAPA de figurer en tant qu'aménageur de référence pour les opérations complexes.
- La contribution aux objectifs « Urbanisme, Logement et Développement Économique » mais également « développement durable » de ses actionnaires et des autres parties prenantes.

Dans ce cadre :

- La SEMAPA a développé une démarche de **management environnemental** et a été le **premier aménageur certifié ISO 14 001 en France**, en septembre 2000.
- La SEMAPA porte une attention particulière à la formation de ses salariés et à leur cadre de travail, **les compétences et la motivation** de chaque collaborateur étant primordiales pour la réussite de ses missions.

La SEMAPA est une société publique locale sur laquelle l'actionnaire majoritaire dispose d'un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services.

Grâce à cette proximité, la SEMAPA peut apporter son expertise technique dès la conception d'un projet urbain, pour consolider sa faisabilité, son modèle économique et juridique, mais également apporter une expertise urbaine et d'usages.

---

<sup>1</sup> L'ordonnance du 19 juillet 2017 et le décret du 9 août 2017 ont introduit des seuils pour les exercices ouverts à compter du 1er septembre 2017 (40 millions d'euros et plus de 500 salariés permanents employés) pour la production de la déclaration de performance environnementale, ce qui exonère ainsi légalement la SEMAPA de cette obligation. La SEMAPA a choisi cependant de produire cette déclaration et de la faire certifier dans une démarche volontaire.



UN MODELE D'AFFAIRES DEDIE A L'URBANISME PARISIEN.....	92
LA SEMAPA, OPERATEUR CONTROLE ET PILOTE PAR LA VILLE DE PARIS .....	92
L'ACTIVITE DE LA SEMAPA, AMENAGEUR URBAIN .....	93
<i>La création de valeur pour la Collectivité</i> .....	94
<i>Des logements et des équipements au service du territoire</i> .....	95
<i>Créer des opportunités de développement de l'activité économique</i> .....	95
LES RESSOURCES HUMAINES ET FINANCIERES MOBILISEES .....	95
<i>Des équipes pluridisciplinaires</i> .....	95
<i>Une stratégie de financement au service du développement</i> .....	96
UNE APPROCHE DEONTOLOGIQUE D'ENSEMBLE.....	97
LES PARTIES PRENANTES DES OPERATIONS CONDUITES PAR LA SEMAPA.....	98
<i>Cartographie des parties prenantes</i> .....	98
NOTRE AMBITION : FABRIQUER LA VILLE DURABLE DE DEMAIN.....	99
<b>ENJEUX STRATEGIQUES :</b> .....	102
MIXITE URBAINE.....	102
QUALITE DES ESPACES URBAINS ET DU BATI.....	102
<i>Une architecture négociée</i> .....	103
<i>Une conception des espaces publics au service des usages</i> .....	103
IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET CLIMATIQUE : BIODIVERSITE, ENERGIE, CARBONE .....	104
<i>Prévenir le changement climatique</i> .....	104
<i>Mobilités durables</i> .....	108
<b>ENJEUX STRUCTURANTS</b> .....	109
INNOVATIONS.....	109
<i>Favoriser les innovations urbaines</i> .....	109
<i>Les actions de partenariat ou de mécénat</i> .....	110
PREVENTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, QUALITE DE VIE ET SANTE DES USAGERS.....	111
<i>Santé, sécurité, qualité de vie et confort des habitants et usagers</i> .....	112
REJETS DANS L'AIR, L'EAU ET LE SOL .....	113
GESTION RESPONSABLE DE L'EAU .....	114
DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DIALOGUE URBAIN PARTENARIAL .....	115
DECHETS, ECONOMIE CIRCULAIRE.....	116
LE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DES OPERATIONS.....	119
ACTIONS CONTRE LES NUISANCES SONORES ET LA POLLUTION LIEE AUX ACTIVITES .....	119
<b>LES ENJEUX SIGNIFICATIFS</b> .....	121
DEVELOPPER LES COMPETENCES ET LE POTENTIEL DES EQUIPES .....	121
<i>Politique de formation</i> .....	121
<i>Bilan annuel de formation</i> .....	121
DIALOGUE SOCIAL ET ACCOMPAGNEMENT.....	122
<i>Un dialogue régulier</i> .....	123
<i>Des accords collectifs</i> .....	124
<i>Mixité et égalité</i> .....	124
<i>La lutte contre les discriminations</i> .....	125
<i>Le principe de laïcité</i> .....	125
<i>Un turn over limité</i> .....	125
<i>Accompagner les collaborateurs</i> .....	125

## **UN MODELE D'AFFAIRES DEDIE A L'URBANISME PARISIEN**

### **LA SEMAPA, OPERATEUR CONTROLE ET PILOTE PAR LA VILLE DE PARIS**

La SEMAPA est un des principaux aménageurs des opérations d'urbanisme de la Ville de Paris (cf. plus loin § 2 Aperçu des activités). Outre Paris Rive Gauche (PRG), principale opération d'aménagement en Ile de France, la SEMAPA a pour mission l'aménagement de plusieurs quartiers situés notamment dans le 13ème arrondissement de Paris : (Joseph Bédier-Porte d'Ivry (devenu Bédier-Oudiné), Paul Bourget et 90 bd Vincent Auriol).

En dehors de cet arrondissement, la SEMAPA s'est vu confier l'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes (12ème et 20ème arrondissements), l'importante opération Bercy Charenton (12ème arrondissement), ainsi que, plus récemment, les opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil situées dans le 20ème arrondissement.

Elle réalise également des missions de maîtrise d'ouvrage, étroitement liées à la réalisation des opérations d'urbanisme en cours.

Principales opérations de la SEMAPA Au 31/12/2020 :

	<b>Collectivité</b>	<b>Fin de convention</b>	<b>Budget M€ HT 2020</b>
<b>Paris Rive Gauche</b>	Ville de Paris	30-juin-28	4 402.6
<b>Joseph Bédier - Porte d'Ivry</b>	Ville de Paris	31-déc-20	175.2
<b>90 boulevard Vincent Auriol</b>	Ville de Paris	31-déc-20	26.9
<b>Paul Bourget</b>	Ville de Paris	31-déc-21	96.2
<b>Porte de Vincennes</b>	Ville de Paris	31-déc-22	95.8
<b>Bercy Charenton</b>	Ville de Paris	31-déc-32	964.8
<b>Python-Duvernois</b>	Ville de Paris	31-déc-26	147.9
<b>Porte de Montreuil</b>	Ville de Paris	31-déc-28	135.4

La mission d'aménageur exercée par la SEMAPA consiste à mener des opérations d'aménagement, notion définie par le Code de l'urbanisme (articles L.300-1 et suivants) :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques (...). »

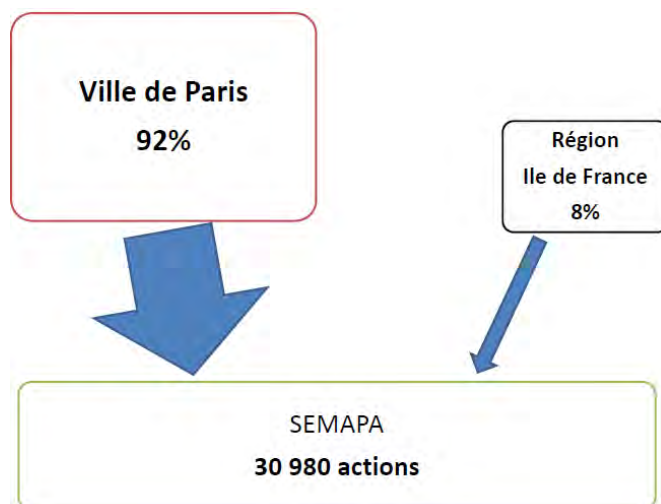
Du fait de son statut de SPLA (cf. § Informations juridiques), la SEMAPA ne peut exercer ses activités qu'au profit de ses actionnaires : la Ville de Paris (92%), et la Région Ile de France (8%). Les collectivités locales actionnaires sont en effet les donneurs d'ordres exclusifs de la SEMAPA, en application des dispositions légales concernant les Sociétés Publiques Locales.

La SEMAPA est une "quasi régie" de la Ville de Paris, qui dispose sur elle d'un contrôle analogue à celui exercé sur ses propres services (cf. § Contrôle exercé par la Ville de Paris).

Au titre du contrôle analogue, précisons que :

- les contrats de la SEMAPA donnent lieu à une autorisation préalable des actionnaires, comme les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées en exécution des contrats,
- sur le plan contractuel, les missions exercées ne peuvent être reçues que des collectivités actionnaires, et les programmes sont décidés par elles,
- un Comité de Pilotage organisé par la Ville de Paris se réunit préalablement à chaque conseil d'administration pour assurer le pilotage des activités de la SEMAPA.

Les activités exercées par la SEMAPA pourraient être réalisées directement par ses collectivités actionnaires ; la SEMAPA agit pour leur compte dans une situation proche du mandat, qui offre aux actionnaires une meilleure efficacité, par la souplesse du cadre juridique privé qui régit la SEMAPA (qui a le statut de SA) et le caractère privé de ses financements, non soumis à l'annualité budgétaire ni au dépôt des fonds au Trésor Public.



### **L'ACTIVITE DE LA SEMAPA, AMENAGEUR URBAIN**

La SEMAPA a la charge d'opérations d'urbanisme sur des territoires dont la taille et/ou la situation les rend porteurs de grands enjeux et à plusieurs échelles, allant de l'échelle locale (reconfiguration d'une parcelle en cœur de ville) à l'échelle métropolitaine (opération urbaine de plusieurs dizaines d'hectares en interface entre Paris et ses communes voisines). Les projets traitent en effet de reconnections entre quartiers, entre villes au travers d'une reconfiguration d'un foncier complexe... Il s'agit pour l'essentiel de territoires que l'histoire de Paris a en partie destinés à de grandes infrastructures qui ont généré des situations d'enclavement et des fractures urbaines, et qu'il s'agit désormais de mieux intégrer pour rétablir des continuités, installer de nouvelles fonctions et de nouveaux usages, avec des objectifs ambitieux en termes de qualité environnementale et d'amélioration du cadre de vie. Il s'agit également de requalifier des quartiers issus d'opérations d'urbanisme des années 60 qui souffrent d'enclavement et d'un manque de mixité sociale et fonctionnelle.

Afin de poursuivre ces objectifs sur ces territoires complexes, la SEMAPA a développé une compétence importante en matière de génie civil / travaux d'infrastructure et d'urbanisme permettant de consolider les projets et leur mise en œuvre. Une équipe renforcée d'ingénieurs, d'architectes et d'urbanistes constitue ainsi l'une des spécificités RH de la SEMAPA. Les métiers des équipes de la SEMAPA sont destinés aux fonctions opérationnelles évoquées, mais couvrent également l'ensemble des compétences fonctionnelles : action foncière et questions juridiques, budgets et financement, communication et concertation, qui interviennent ensemble pour mettre en œuvre des projets caractérisés par l'intérêt public et la longue durée.

Par leur nature, les activités de la société invitent à une approche responsable ; le cadre urbain dans lequel ces activités s'exercent conduit logiquement à une démarche de développement durable.

Quelques étapes clé de nos missions :

1991 : Conclusion du traité de concession Ville de Paris-SEMAPA pour Paris Rive Gauche (PRG), définissant le programme de l'opération et les missions confiées à la SEMAPA : définition des équipements à réaliser et des surfaces constructibles à commercialiser.

1993 : Consultation internationale d'urbanisme pour le quartier Austerlitz.

1995 : Consultation internationale d'urbanisme pour le quartier Masséna ; inauguration de la Bibliothèque Nationale de France ; engagement des travaux de l'avenue de France, quartier Tolbiac.

2000 : Protocole entre la Ville de Paris, l'État et la Région Ile-de-France pour créer un pôle universitaire de 30 000 étudiants et chercheurs dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) PRG.

Obtention de la certification ISO 14 001 « Management Environnemental » pour l'opération PRG ; la SEMAPA est le premier aménageur à disposer d'une certification environnementale (ce qui témoigne de l'intérêt de la SEMAPA pour l'environnement).

2003 : avenant au traité de concession de la ZAC PRG, inflexion programmatique en faveur du logement et notamment du logement social, des équipements publics et de la création d'espaces verts.

2004 : l'aménagement de la ZAC Gare de Rungis, approuvée en 2003 par le Conseil de Paris, est confié à la SEMAPA.

2006 : Première rentrée universitaire pour l'Université Paris 7 Diderot et l'école d'Architecture Paris-Val-de-Seine dans leurs nouveaux locaux sur le territoire de PRG, traduisant les premières réalisations du programme universitaire de la ZAC.

2008 : Livraison des bâtiments de Biologie et de Chimie de l'Université Paris 7 Diderot réalisés par la SEMAPA comme mandataire de la Ville.

2010 : Révision simplifiée du PLU du secteur Masséna Bruneseau, permettant le développement de projets de grande hauteur et la connexion entre Paris et Ivry-sur-Seine. Avenant au traité de concession.

2011 : Nouvelle convention de partenariat Ville de Paris/SEMAPA/SNCF/Réseau Ferré de France, succédant à la convention fondatrice de 1991.

2012 : Transformation de la SEMAPA en SPLA, opérationnelle sur l'ensemble du territoire parisien. Désignation du projet Duo lauréat de la consultation internationale pour les premiers immeubles de grande hauteur du secteur Bruneseau de la ZAC PRG. Inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques de la Halle Freyssinet.

2015 : Concession d'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes (12<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> arrondissements), créée en 2013 par le Conseil de Paris, confiée à la SEMAPA.

2017 : lancement de la construction des Tours Duo, inauguration de Station F, plus grand incubateur de Start up au monde au sein de la Halle Freyssinet.

2018 : Signature avec la Ville de Paris de la concession pour la ZAC « Bercy Charenton », importante opération d'aménagement (80 ha) située à Paris 12 ; l'opération comporte un partenariat économique avec les entreprises ferroviaires, propriétaires des emprises à aménager.

2019 : Concessions d'aménagement des opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, délibérées par le Conseil de Paris et confiées à la SEMAPA.

### La création de valeur pour la Collectivité

L'aménageur, lorsqu'il réalise une opération d'urbanisme, crée un nouveau quartier, un « morceau de ville », dans toute la mixité de ses fonctions. Il intervient également parfois pour requalifier ou « réparer » un quartier existant. Il agit in fine en création de valeur, qu'elle soit immobilière, fiscale, patrimoniale, environnementale et/ou d'usages.

Sur le plan économique, le modèle d'affaires de la SEMAPA peut être décrit de la manière suivante :

- **Ses produits sont générés par la constructibilité** du programme de construction, **via la vente des emprises foncières équipées** (à des promoteurs ou bailleurs sociaux) ;
- **Les équipements publics et le foncier sont les charges** que ces produits doivent couvrir, complétés par des participations de la collectivité.

Dans le cadre de ses opérations, l'aménageur assume en effet deux missions principales pour ses collectivités actionnaires, prévues par les conventions d'aménagement :

- La réalisation de programmes de constructions ;
- La réalisation d'un programme d'espaces et d'équipements publics.

## Des logements et des équipements au service du territoire

Les programmes des opérations d'aménagement prévoient une diversité de destinations au service d'une ville mixte socialement et fonctionnellement.

À cet égard, les opérations d'urbanisme concourent à la production de **logements** neufs de tout type (privés, sociaux, familiaux et/ou spécifiques (résidences gérées)).

Le programme **d'espaces et d'équipements publics** comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres, de jardins publics et d'installations diverses nécessaires à la vie des habitants ainsi que les équipements publics de proximité, ou des équipements publics rayonnant au-delà de la zone d'aménagement.

## Créer des opportunités de développement de l'activité économique

Le programme de construction des opérations ne se limite pas au logement ou aux équipements publics mais comporte une part toujours significative d'activités économiques (bureaux, activités, commerces, services, etc.).

Les tableaux ci-dessous récapitulent les programmes de construction des opérations confiées à la SEMAPA et font apparaître la mixité des fonctions, avec la dimension économique, la dimension résidentielles, et les équipements.

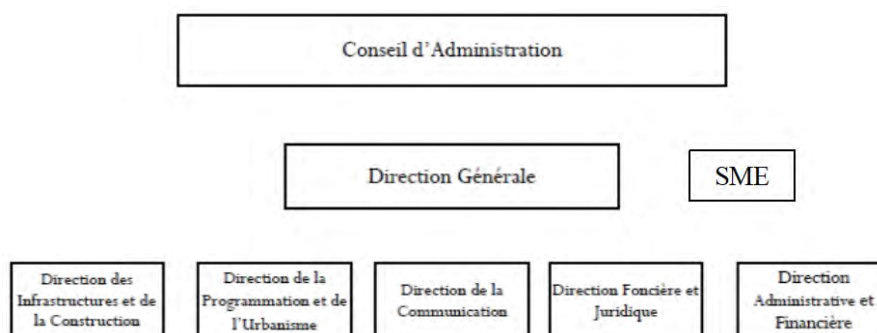
en m <sup>2</sup>	PRG	Bédier Oudiné	Vincent Auriol	Paul Bourget	Porte de Vincennes	Bercy Charenton	Porte de Montreuil	Python Duvernois
Activités	1 150 000	13 100	500	33 761	31 400	285 000	51 900	66 500
Habitat	585 000	35 400	10 800	31 259	2 700	270 000	0	25 200
Équipements	720 000	6 800	2 000	975	4 050	28 500	8100	11 500
Total	2 455 000	55 300	13 300	65 995	38 150	583 500	67 000	103 200

## LES RESSOURCES HUMAINES ET FINANCIERES MOBILISEES

Pour la réalisation de ses opérations, la SEMAPA mobilise des ressources importantes, essentiellement humaines, mais également financières. Son activité nécessite des compétences de haut niveau en gestion de projets, urbanisme et architecture, maîtrise d'ouvrage d'infrastructures et de bâtiments, montage d'opérations et mise au point contractuelle, commande publique, gestion budgétaire et financière, communication et concertation.

### Des équipes pluridisciplinaires

Les activités de la SEMAPA nécessitent un personnel ayant une connaissance approfondie des métiers, et de l'environnement professionnel, technique et réglementaire. Pour mettre en œuvre ses missions, la SEMAPA mobilise des équipes pluridisciplinaires dont les compétences portent les différents thèmes ci-dessus cités, réparties au sein de différentes directions) :

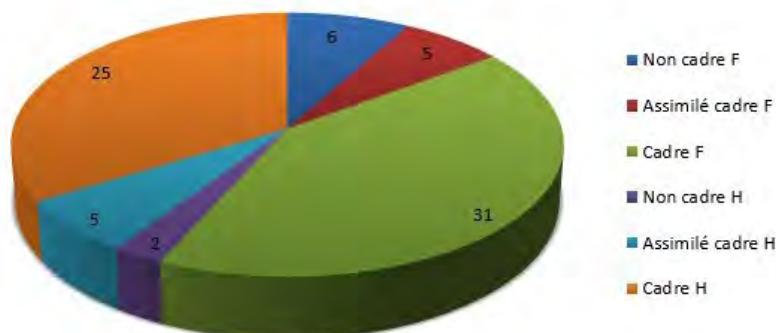


## Effectifs et répartition

La SEMAPA s'engage de façon très concrète auprès de ses salariés, notamment dans sa politique de recrutement. La majorité des effectifs de la SEMAPA est en contrat à durée indéterminée (CDI), ce qui représente un réel gage de stabilité pour les collaborateurs.

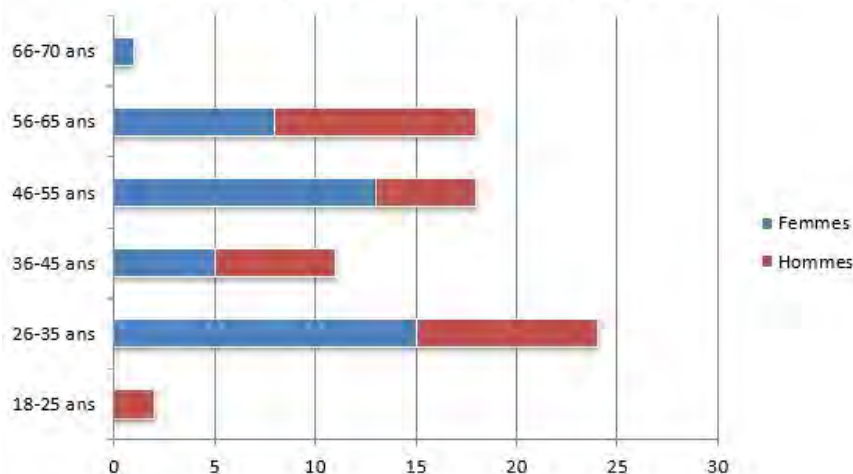
Au 31 décembre 2020, l'effectif de la SEMAPA était de 74 salariés, dont 7 salariés à temps partiel. L'effectif de la SEMAPA était composé de 42 femmes et 32 hommes (comparé à 43 femmes et 31 hommes au 31/12/2019).

### Effectifs salariés au 31/12/2020



En 2020, l'âge moyen au niveau de la société était de 44.94 ans et l'ancienneté moyenne de 12.32 ans, en hausse par rapport à l'année précédente (44,4 ans pour la moyenne d'âge et 11,5 ans d'ancienneté en 2019).

### Effectifs par âges F/H au 31/12/2020



### Une stratégie de financement au service du développement

Afin de diversifier ses capacités de financement et de tirer parti de la concurrence sur les marchés financiers en empruntant à moindre coût, la SEMAPA a mis en place depuis 2014 une notation financière. L'agence Fitch Ratings a été retenue par la SEMAPA après mise en concurrence.

Les notes attribuées par Fitch Ratings à la SEMAPA en 2020 sont :

- Pour la note de long terme : AA- assortie d'une perspective négative (un cran en-dessous de

- celle de la Ville de Paris<sup>2</sup> ;
- Pour la note court terme : F1+ (meilleure notation possible).

Cette notation a permis à la SEMAPA de diversifier ses sources de financement en mettant en place :

- Fin 2014 un programme de billets de trésorerie (aujourd'hui NEUCP) de 150 M€ (250 M€ depuis 2015) visé par la Banque de France chaque année ;
- Et depuis 2015 un programme d'emprunts obligataires EMTN (Euro Medium Term Notes) de 340 M€.

Conformément à la stratégie financière adoptée en 2015, la SEMAPA souscrit ses financements principalement sous la forme d'emprunts obligataires. Des NEUCP (ex-billets de trésorerie) complètent le financement pour le court terme (jusqu'à un an) dans le cadre de son programme et dans la limite des financements servant de « back up ».

En 2020 la SEMAPA a émis 30 M€ d'EMTN, et a souscrit pour 90 M€ de crédits bancaires ; elle a remboursé 30 M€ d'EMTN et 65 M€ de crédits bancaires, hors lignes de trésorerie, arrivées à échéance pour 140 M€.

Financements (en ME) : capital restant dû au 31/12/2020

Crédits bancaires	125
Obligations EMTN	150
Financements NSV	80
Avance Ville de Paris	30.5
NEUCP (ex-billets de trésorerie)	60
Dette totale	445.5

La dette de la SEMAPA peut donner lieu à une garantie explicite à 80% de la Ville de Paris. Le montant du capital garanti au 31/12/2020 était de 282.5 M€ en incluant l'avance de la Ville, pour un plafond de garantie de 504 M€.

### **UNE APPROCHE DEONTOLOGIQUE D'ENSEMBLE**

La SEMAPA exerce une activité fortement règlementée (urbanisme, marchés...) et le risque d'erreur ou de distorsion de concurrence doit être pris en compte. Une déontologie claire permet de limiter le risque de critique ou d'infraction.

La SEMAPA respecte le vœu du Conseil de Paris (2014 V 159) "relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux pratiques sobres et éthiques des dirigeants des établissements et entreprises locales de la collectivité parisienne."

Une Charte de déontologie a été adoptée par le Conseil d'Administration de la SEMAPA d'octobre 2018. L'objet de la Charte est de définir les principes d'intégrité et de transparence que doivent respecter les salariés de la SEMAPA, et de préciser leurs modalités pratiques d'application.

La SEMAPA est soumise en matière de marchés publics à au Code de la Commande Publique. En conséquence, le choix des candidats et le choix de l'attributaire du marché sont réalisés dans ce cadre.

Pour les cessions aux promoteurs, même s'il n'existe aucune obligation en la matière, des consultations sont systématiquement organisées, sauf rares exceptions, prises en liaison étroite avec la Ville, liées à des projets portés par les futurs utilisateurs (Station F, Le Monde) et systématiquement au prix du marché.

Elle met par ailleurs en œuvre un dispositif de contrôle interne en application de l'art. L.225-37 du Code de Commerce.

Bien que supprimée de la réglementation de la commande publique qui lui est applicable, la SEMAPA a décidé de conserver une Commission d'appel d'offres. Celle-ci a pour objet d'émettre un avis préalable

<sup>2</sup> Fitch Ratings applique une différence d'un cran avec la note de la Ville de Paris, considérant que la SEMAPA ne présente pas une importance stratégique pour la Ville en cas de situation budgétaire tendue.

sur l'attribution des marchés passés selon une procédure de consultation formalisée ainsi que pour la conclusion des avenants à ces contrats lorsque ceux-ci augmentent ou diminuent le montant initial de plus de 5%.

La Commission d'appel d'offres est composée de trois membres à voix délibérative : le Président de la SEMAPA, une Adjointe à la Maire de Paris et une Conseillère de Paris, tous trois présents au Conseil d'Administration de la SEMAPA (administrateurs). Les autres membres sont des personnalités désignées par le Président de la Commission en raison de leur compétence en fonction de l'ordre du jour (représentants SNCF par exemple), la Directrice Générale et le Directeur Financier de la SEMAPA, les représentants des services des collectivités territoriales actionnaires concernés par l'ordre du jour ainsi que le représentant de la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi de l'Ile de France (DIRECCTE).

Durant la période de janvier 2020 à décembre 2020, 20 procédures de passation de marché ont été examinées par la Commission. Elles ont donné lieu à l'attribution de 20 marchés, dont 5 marchés de travaux et 15 marchés d'études, de maîtrise d'œuvre ou de services). Pendant cette même période, 12 dossiers relatifs à des évolutions constatées en cours d'exécution de marchés, ont été examinés par la Commission, dont 4 concernant des marchés de travaux.

### LES PARTIES PRENANTES DES OPERATIONS CONDUITES PAR LA SEMAPA

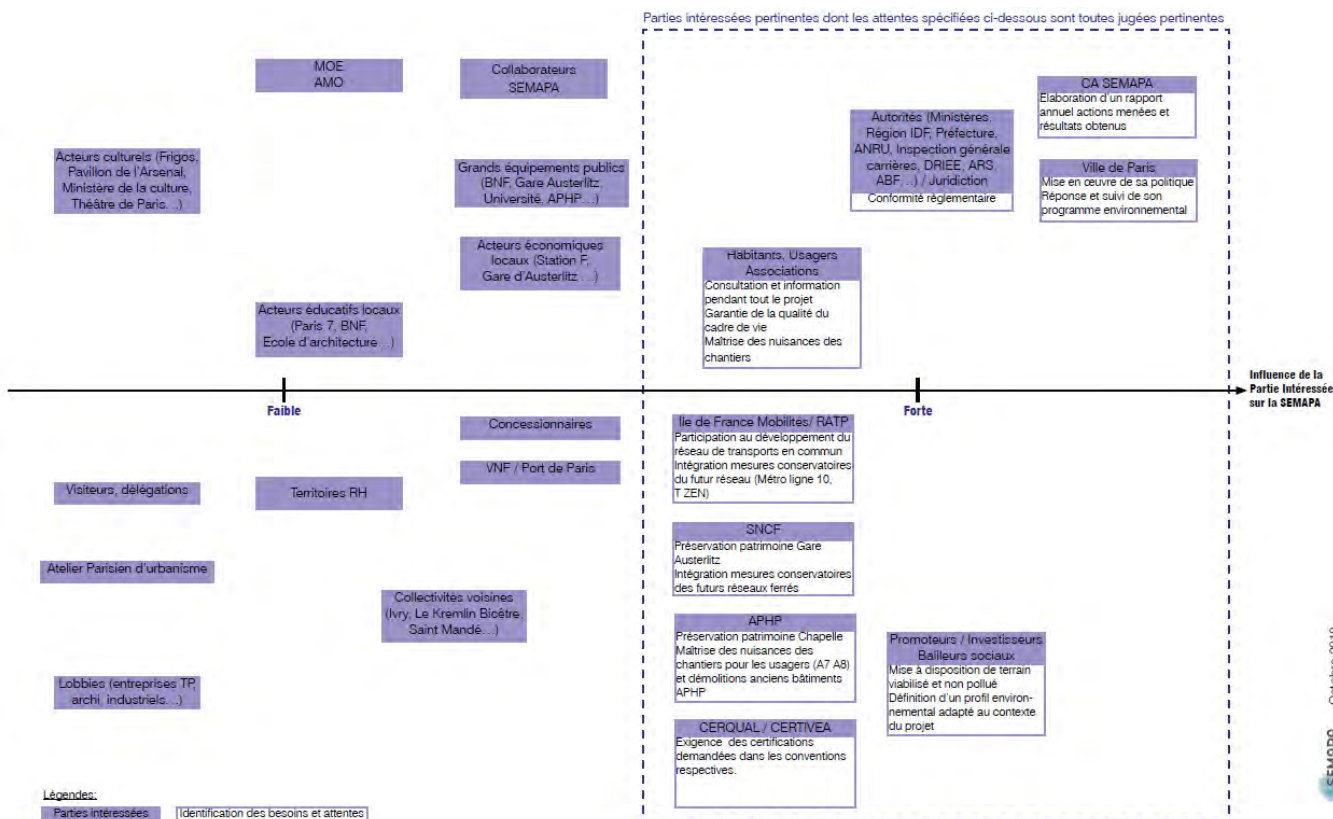
Par son activité, par la diversité des problématiques à traiter pour mettre en œuvre les opérations, la SEMAPA est amenée à dialoguer avec un grand nombre de parties prenantes.

Les différents intervenants sont représentés sur le graphique page suivante.

Il est important de noter que le dialogue conduit par la SEMAPA avec l'ensemble de ces interlocuteurs passe par le prisme de la Ville de Paris, collectivité concédante ayant en charge la compétence aménagement sur son territoire.

Pour la SEMAPA, rappelons que la Ville est également l'actionnaire à 92% et qu'elle dispose du « contrôle analogue » sur son aménageur.

#### CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTE





## NOTRE AMBITION : FABRIQUER LA VILLE DURABLE DE DEMAIN

Notre mission d'aménageur est de contribuer à créer des solutions urbaines et durables, d'accompagner et de réaliser les projets de la collectivité, avec une offre de compétences techniques de haut niveau. Nous portons des projets d'intérêt public à forts enjeux pour la Ville de Paris, projets parfois d'échelle métropolitaine, avec l'ambition est de les réaliser dans les meilleures conditions pour créer de nouveaux quartiers durables, dans le strict cadre financier fixé par la collectivité concédante.

Nos activités se situent dans un contexte de long terme et d'évolution des attentes et des besoins, avec des objectifs de mixité sociale, de mixité des fonctions et d'ambitions environnementales et de lutte contre le dérèglement climatique. La combinaison équilibrée de ces thématiques constitue un enjeu fort. Nous avons à porter ces politiques urbaines, en intégrant les (r)évolutions des usages en matière de travail, d'habitat, de mobilité ainsi que les exigences fortes des citoyens en matière de participation, dans un contexte réglementaire lui-même en constante évolution.

Dès lors, la réussite des opérations confiées à la SEMAPA ne peut s'envisager qu'avec une prise en compte forte et d'ensemble des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, et en considérant le temps long des mutations urbaines, qui impose que les méthodes favorisent l'évolutivité et l'adaptabilité des projets, et en inscrivant l'innovation tant sociétale que technique au cœur de nos ambitions pour contribuer à répondre à ces différents enjeux.

L'activité principale de la SEMAPA porte sur la conduite d'opérations d'aménagement et de construction qui lui sont confiées par la Ville de Paris. Cette activité se décline en différentes missions pour lesquelles notre société à divers degrés de maîtrise et d'influence sur les performances :

- Conduite des études urbaines préalables ;
- Maîtrise d'ouvrage des infrastructures et espaces publics ;
- Maîtrise d'ouvrage de bâtiments.

Pour ces 3 missions, la SEMAPA pilote, sauf exception, en direct les prestataires d'études et de travaux auxquels elle confie le programme qu'elle a élaboré à partir des orientations et des objectifs fixés par la Ville de Paris. Les ouvrages réalisés étant néanmoins in fine restitués à la Ville de Paris qui en assure l'exploitation, cette dernière a une très forte influence sur la programmation et les choix de conception et peut imposer un certain nombre de dispositions.

- Cession des lots de bâtiments aux constructeurs (promoteurs, bailleurs) et suivi des études.

Pour cette mission, la SEMAPA impose par le biais de cahiers des charges un certain nombre d'exigences et d'objectifs de performance aux opérateurs désignés pour la réalisation des lots de bâtiments. Les études et la réalisation passant sous la responsabilité directe de l'opérateur désigné, la SEMAPA impose puis contrôle et mesure les performances mais sans avoir de réel pouvoir de maîtrise sur le résultat, au-delà cependant de sanctions financières dissuasives prévues dans les actes de vente. La SEMAPA, peut par ailleurs, refuser le dépôt d'un permis de construire si elle considère que le projet ne répond pas aux objectifs fixés.

La SEMAPA a par ailleurs établi des partenariats avec certains organismes certificateurs tels que Certivéa et Cerqual. Elle vient de renouveler son partenariat avec l'organisme Certivéa.

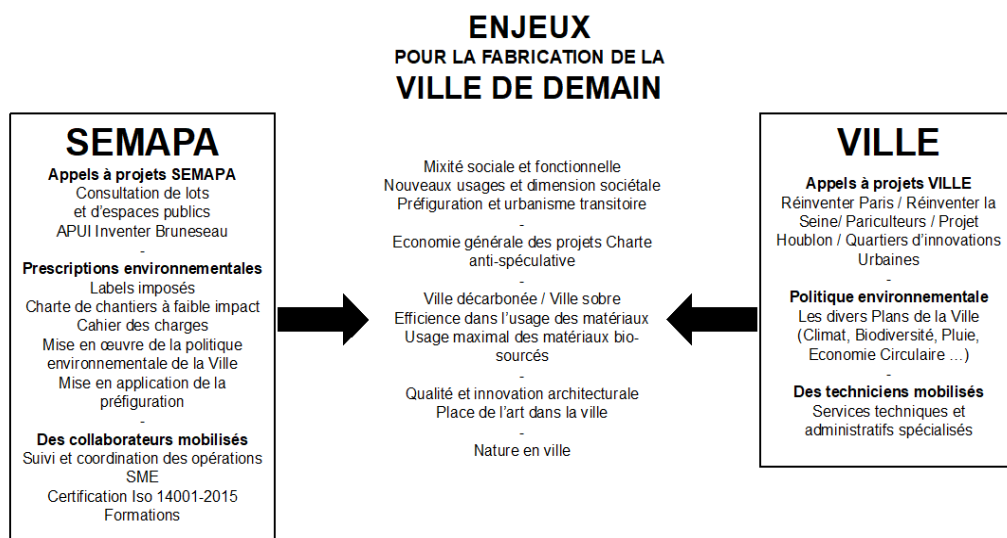
Le recours à la certification et à la labellisation est généralisé pour toutes les opérations de construction selon la typologie de bâtiment (NF HQE niveau Excellent pour les programmes de bureaux et NF Habitat HQE E3C2 complété du label Effinergie + pour les programmes de logements) avec des exigences ambitieuses en termes de profil. Par ailleurs, la SEMAPA encourage les promoteurs à recourir à des certifications/labels complémentaires (BBCA, BEPOS, Biodiversity etc.).

Enfin, dans l'ensemble des marchés et contrats, notre politique environnementale est systématiquement transmise et des niveaux de performance environnementale ambitieux sont demandés.

Au-delà, la lutte contre le dérèglement climatique désormais constaté par des phénomènes climatiques inédits (augmentation du nombre de canicules ...) questionne désormais les processus de fabrication de la ville de façon plus profonde. Il ne s'agit plus de raisonner seulement en adaptation d'un modèle à un contexte climatique nouveau mais bien d'appréhender le projet urbain comme un outil même de lutte contre ces évolutions, dans sa conception, sa construction et, in fine, son usage.

Ce contexte amène donc à adapter le développement des projets urbains engagés depuis plusieurs dizaines d'années en intégrant ces enjeux dans chaque strate de production interne ou externe et à les inclure dès l'amont pour les opérations naissantes.

## Répondre aux enjeux de fabrication de la ville de demain



### PRINCIPAUX ENJEUX ET OBJECTIFS

La DPEF s'attache aux enjeux les plus significatifs pour nous et pour nos parties prenantes.

L'analyse des risques et opportunités a servi de base à la réflexion. Cette analyse a permis de faire ressortir un certain nombre de grands enjeux.

Ces enjeux sont figurés sur une matrice de matérialité du type nuage de points avec en abscisse l'importance de l'enjeu pour la SEMAPA, et en ordonnée l'importance de l'enjeu pour les parties prenantes ; ils forment la trame principale de la DPEF.

Ces enjeux sont classifiés selon leur position dans cette « matrice » :

**Enjeux stratégiques** : Constitutifs de notre utilité sociale et de la construction de la ville durable de demain : la **mixité urbaine**, la **qualité des espaces urbains et du bâti**, et l'**impact environnemental et climatique** : **biodiversité, énergie, carbone**, sont des enjeux stratégiques pour la SEMAPA et la Ville de Paris, principale partie prenante car ils représentent sa raison d'être comme aménageur urbain.

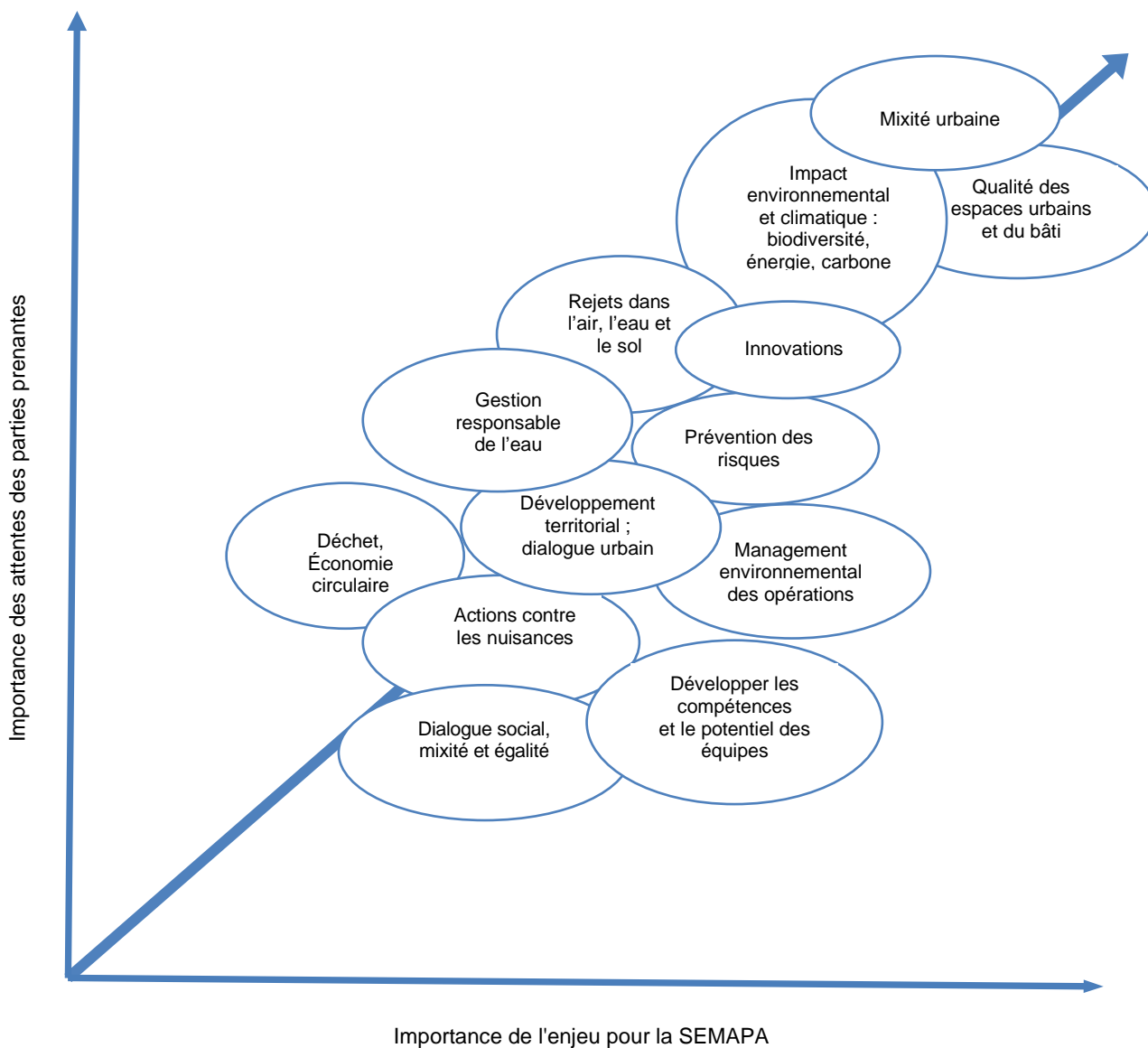
**Enjeux structurants** : déterminants pour notre performance, ces enjeux sont ceux qui sont considérés comme les plus importants pour les parties prenantes ou pour la SEMAPA elle-même :

- Innovations
- Prévention des risques environnementaux, qualité de vie et santé des usagers
- Rejets dans l'air, l'eau et le sol
- Gestion responsable de l'eau
- Développement territorial ; dialogue urbain partenarial
- Déchets, Économie circulaire
- Management environnemental des opérations
- Actions contre les nuisances sonores et la pollution liée aux activités

**Enjeux significatifs** : enjeux constituant un risque ou une opportunité mais non structurants pour les parties prenantes :

- Développer les compétences et le potentiel des équipes
- Dialogue social, mixité et égalité

### Matrice de matérialité des principaux enjeux et objectifs



Les développements qui suivent présentent les risques et opportunités de ces enjeux et objectifs, par ordre de signification, en commençant par les enjeux les plus importants.

## **ENJEUX STRATEGIQUES :**

### **MIXITE URBAINE**

*Risques* : opération d'aménagement limitée à des aspects quantitatifs classiques (surfaces produites...), répartition spatiale de cette mixité en « zoning » à l'intérieur du périmètre d'intervention (secteurs résidentiels, secteurs d'activité) à l'encontre de la notion de mixité, banalisation des ensembles immobiliers et des fonctions, voire standardisation, spécialisation des commerces ne correspondant pas aux attentes de la population

*Opportunités* : mixité sociale : créer des quartiers mixtes avec un équilibre dans la répartition des logements, développer la complémentarité des activités économiques, animation de la ville à toutes les heures et réponse aux besoins du plus grand nombre

La volonté de la Ville de Paris dans les opérations d'aménagement est de créer des quartiers mixtes fonctionnellement, avec un équilibre dans la composition des logements en matière de mixité sociale. Dans ces quartiers, l'équilibre est trouvé par une mixité de la population : familles, étudiants, EHPAD, classes moyennes, classes populaires, classes supérieures, salariés, usagers ...

Par ailleurs, concernant les logements, la SEMAPA applique depuis 2015 la charte anti-spéculative de la Ville de Paris dont les préconisations permettent à la SEMAPA de ne pas contribuer activement à l'augmentation des prix de vente. L'application de cette charte implique que le prix de vente des logements constitue un critère de sélection et d'analyse lors des réponses aux consultations, le prix moyen de vente sur lequel les opérateurs s'engagent dans la durée étant un paramètre contractuel, au risque de payer sinon de fortes pénalités en cas de dépassement à la hausse.

La mixité s'entend aussi en termes d'activités économiques. Il s'agit d'accueillir des entreprises locales et des entreprises de rayonnement national, voire international, des activités commerciales, tertiaires et de production, répondant aux besoins de proximité aussi bien que d'échelle plus large.

La SEMAPA met ainsi en œuvre ces objectifs dans le développement du foncier devant accueillir des projets de construction, sur la base de la programmation transcrite dans les traités de concession ainsi que dans le programme des équipements publics.

La SEMAPA agit également en faveur de l'ouverture de commerces diversifiés dans les opérations d'aménagement, à mesure de leur réalisation, afin de fournir aux habitants et usagers des zones aménagées des services de proximité.

Dans ce but, la SEMAPA reste sur Paris Rive Gauche propriétaire temporaire de certaines surfaces commerciales qui ont pu et peuvent être louées avec des franchises et des loyers adaptés à l'accueil de commerces diversifiés afin de permettre une ouverture sans attendre la chalandise prévue à la livraison complète des programmes de la ZAC.

Dans le cadre des nouvelles consultations, la programmation des commerces est mise au point avec les concurrents dont les équipes incluent les utilisateurs préfigurés et le cas échéant des investisseurs commerciaux. Ce processus permet aux activités commerciales et de services d'être opérationnelles dès la réalisation des programmes immobiliers et d'être parfaitement adaptés à l'usage envisagé.

### **QUALITE DES ESPACES URBAINS ET DU BATI**

*Risques* : adaptation aux besoins non optimisée, conflits d'usages, faible qualité de construction, contraintes d'entretien.

*Opportunités* : qualité des bâtiments et des aménagements, prise en compte des différents usages, mutualisation, création de valeur, amélioration du vivre ensemble, lutte contre le changement climatique, mécanisme de « contrôle qualité » et de sanction

Par ses missions, la SEMAPA contribue à façonner le cadre de vie des habitants et usagers du site (salariés, visiteurs ...). En parallèle des sujets techniques et environnementaux, les enjeux portent sur la façon dont les citoyens « s'approprient » les quartiers, en termes d'usages mais aussi d'image, d'identité... Les édifices et les espaces publics s'inscrivent dans l'histoire urbaine de Paris, en assumant leur nature contemporaine, pour laquelle il est important que les usagers puissent avoir une représentation positive.

L'enjeu, rendre la ville accueillante, attractive et durable, implique de porter une attention particulière à la qualité d'aspect de ce qui la constitue, à produire des espaces qui concilieront générosité, confort, protection, bien-être, le tout empreint de bon sens économique.

#### UNE ARCHITECTURE NEGOCIEE

Tous les bâtiments font l'objet de concours ou de consultations dont les modalités sont adaptées à chaque situation, et définies selon les problématiques du contexte. Ces consultations, qui se clôturent par la sélection d'un projet par un jury, permettent de comparer différents partis architecturaux en les croisant avec l'ensemble des critères énoncés par le règlement. Depuis 2015, ces concours s'inspirent des Appels à Projets Urbains Innovants initiés par la ville de Paris (cf. § innovations urbaines ci-dessous). Ceux-ci s'adressent à des équipes pluridisciplinaires qui élaborent un projet global, où la qualité architecturale s'apprécie non seulement pour ses caractéristiques intrinsèques, mais aussi pour sa capacité à relayer les questions de confort d'usage, de qualité de vie, de performance environnementale, d'innovation...

Selon les cas, le processus de consultation intègre une ou plusieurs étapes intermédiaires qui permettent à la fois de déceler des éventuels écarts par rapport aux enjeux, notamment techniques, et de challenger les équipes concurrentes sur l'ensemble des critères, dans une quête de qualité optimale.

Dans certains contextes particuliers, la procédure de consultation n'est pas nécessairement adaptée. La mise en concurrence porte alors sur le choix d'une équipe après expression des intentions et audition. Le projet est ensuite élaboré dans le cadre d'ateliers de conception thématiques animés par la SEMAPA, auxquels sont associées les différentes parties prenantes. Le travail en atelier permet un développement et une consolidation progressive de chacun des aspects du projet.

Des ateliers de conception ont notamment été organisés pour :

- L'ensemble A7A8 de Paris Rive Gauche (bureaux, logements, commerces, hôtel, services ferroviaires, infrastructures complexes), qui mobilise 6 agences d'architecture.
- L'opération du 90 boulevard V. Auriol, qui regroupe 4 agences pour réaliser un ensemble comprenant une école et trois immeubles de logements.

#### Une conception des espaces publics au service des usages

La qualité urbaine repose largement sur la qualité des espaces publics, qui constituent la trame pérenne de la ville. Ceux-ci assurent de multiples fonctionnalités : celles qui relèvent de la mobilité et l'irrigation (déplacements, desserte, réseaux...) et celles qui permettent de s'arrêter (places, jardins, promenades...).

Les espaces publics réunissent ainsi une large variété d'usages et de temporalités, parfois antinomiques, qu'il s'agit d'organiser de sorte qu'ils s'inscrivent dans un objectif de partage raisonné, de protection, de confort, d'inclusion, et qu'ils soient eux aussi porteurs des ambitions environnementales telles que les continuités écologiques, la réduction des îlots de chaleur, la limitation des rejets d'eaux pluviales...

Dans son rôle de maître d'ouvrage des espaces publics et espaces verts qui lui sont confiés, la SEMAPA s'attache à trouver le meilleur équilibre entre les multiples critères fonctionnels, à relayer les objectifs environnementaux de la Ville de Paris, à veiller à la qualité d'aspect et de pérennité des aménagements, le tout en s'inscrivant dans une logique où le rapport coût/objectif est maîtrisé.

Les espaces publics sont également porteurs des démarches d'innovations initiées par Urban Lab dans le cadre des QIU – Quartier d'Innovation Urbaine (cf. § sur les actions de partenariat ou de mécénat).

### **IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET CLIMATIQUE : BIODIVERSITE, ENERGIE, CARBONE**

*Risques: création d'îlots de chaleur, consommation excessive en énergie pour rafraîchir, plantes desséchées, inconfort intérieur par fortes chaleurs, constructions fragilisées, inondations, mélanges des eaux de pluie avec la pollution, mise en œuvre de bâtiment à fort impact carbone, non-respect des prescriptions environnementales durant le chantier, matériaux émissifs, dispositifs énergivores pour chauffage / rafraîchissement / éclairage, abandon des dispositifs pour l'accueil faune/flore en cours d'études / travaux, introduction de trop nombreuses plantes horticoles*

*Opportunités: privilégier la création d'espaces publics et de cœur d'îlot végétalisés, désimperméabilisation, consolider des trames vertes, anticiper la conception bioclimatique, efficacité et durabilité des projets paysagers avec une palette végétale résistante, utilisation de matériaux pérennes, récupération des eaux, abatement des eaux de pluie sur les toitures et les espaces libres, matériaux de construction vertueux, renforcement des prescriptions environnementales pour la phase chantier et mise en œuvre d'innovations pouvant améliorer les performances de l'opération, efficacité énergétique, énergie renouvelable, apports d'espaces verts sur les territoires dépourvus, espaces verts créateurs du lien social (jardinage/agriculture urbaine), mobilité durable*

### **PREVENIR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA met en œuvre des solutions sur ses propres opérations visant à atténuer et accompagner les effets négatifs du changement climatique pour les usagers et les habitants. Elle encourage d'ailleurs les opérations promotionnelles à s'engager sur des solutions innovantes.

Ces mesures et solutions luttent contre le réchauffement climatique et ses conséquences, telles que notamment :

- Les îlots de chaleur urbains, par la réalisation d'espaces verts privés et publics et en prescrivant aux constructeurs la végétalisation du bâti et des espaces libres qui permet un rafraîchissement nocturne naturel ;
- La surconsommation énergétique pour se chauffer et se rafraîchir par une conception bioclimatique des bâtiments et l'intégration d'équipements performants ;
- Une biodiversité en déclin par le choix d'une palette végétale locale et rustique ;
- Un bâtiment souffrant des intempéries et des variations de température par la mise en œuvre de matériaux pérennes et un souci accru au confort d'été au sein des immeubles ;
- Les inondations dues aux fortes pluies, la saturation des réseaux et les éventuelles pollutions qu'elles engendrent par la mise en œuvre de surfaces végétalisées permettant l'infiltration diffuse et/ou l'évapotranspiration et de systèmes de récupération.

La SEMAPA s'attache aujourd'hui à l'aménagement d'espaces publics et au suivi de leurs qualités environnementales.

Ce suivi, par le biais de fiches recueillant des données, existe déjà sur les projets des lots à construire. La fiche de suivi environnemental fait partie des pièces obligatoires à rendre dans les offres des appels à projets. C'est ainsi que la SEMAPA peut suivre la qualité environnementale des projets, et ce dès la phase de conception du projet jusqu'à leur réalisation. Dans le cadre de l'APUI « Inventer Bruneseau » la SEMAPA a notamment imposé un cahier des charges à cet effet sur ce périmètre.

La mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) conduit également à mettre en place des dispositifs visant à contenir ou réduire les nuisances en cas de crue. C'est le cas en particulier du secteur Bruneseau qui garantit dans son projet urbain des accès à tous les logements par un niveau haut, au-delà des niveaux connus des crues de la Seine. À noter que la SEMAPA a mis en œuvre les réseaux eaux usées/ eaux pluviales sur l'avenue de France en séparatif.

Depuis 2018, le Plan Pluie de la Ville de Paris impose différents seuils d'abattement des eaux de pluie. A titre d'exemple, les opérations de Paris Rive Gauche sur l'avenue de France doivent désormais abattre 16mm de pluie sur leur propre emprise. L'opération Paul Bourget a vu les aménagements des

espaces publics intégrer cette ambition. L'opération Bercy-Charenton cherchera quant à elle à atteindre une performance « Zéro Rejet ». L'opération de la ZAC Python-Duvernois, votée en Conseil de Paris en décembre 2019, cherchera quant à elle à profiter de l'aménagement d'un vaste parc paysager en son cœur et de la reconfiguration de toutes les voiries, pour dépasser les objectifs réglementaires du Plan Pluie dans une zone hydrogéologique pourtant défavorable (secteur de présence de gypses en sous-sol).

Le Plan Pluie pousse également les espaces publics à inclure une gestion des eaux pluviales sur place. C'est pourquoi le programme de la consultation pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics M9AB aborde un point particulier sur la Rue Jacques Lacan et la possibilité d'utiliser les fosses de plantation comme réservoir de stockage pour temporiser et évapo-transpirer les premières pluies. Du fait du contexte particulier de la rue Lacan, à savoir sur une dalle au-dessus de voies ferrées, les études en cours ont confirmé la possibilité de réaliser un tel système de rétention d'eau. Des échanges sont en cours avec la SNCF pour leur assurer qu'il n'y aura pas de risque de fuite dans le volume ferroviaire.

### Continuités écologiques et biodiversité

La préservation et le renforcement de la biodiversité sont des composantes essentielles dans les processus de création de la ville de demain. Face aux problématiques contemporaines, telles que le dérèglement climatique, l'extinction de certaines espèces faunistiques et floristiques ou encore l'artificialisation des espaces, il est nécessaire de réintroduire et de valoriser la nature en ville pour participer à la résilience urbaine et à l'adaptation au changement climatique.

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA veille à ce que la conception des espaces publics et privés intègre pleinement ces enjeux afin de concilier aménagement de la Ville et biodiversité. Il est demandé, notamment dans l'ensemble de la conception des espaces publics, d'intégrer au minimum 50% d'espèces locales dans la palette végétale, et de veiller à représenter toutes les strates. Des inventaires faune-flore sont également réalisés dans les nouvelles opérations afin d'appuyer les prescriptions relatives aux milieux constitués pour les adapter aux enjeux particuliers de chaque opération. En 2020, la ZAC Python-Duvernois a notamment fait l'objet d'une telle étude.

La SEMAPA participe à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain en réalisant des espaces plantés publics les plus vastes possible, de qualité et en se souciant de leur entretien et leur pérennité en prévoyant les dispositions nécessaires (accès, arrosage, etc.).

La SEMAPA prescrit ces mêmes exigences aux constructeurs : végétaliser le bâti et les espaces libres, tout en veillant à la proportion d'espèces régionales afin de favoriser la restauration, la diversification et la création de milieux à caractère naturel favorables à l'accueil d'espèces animales.

Le suivi des performances relatives à la biodiversité se fait par le biais de fiche de suivi environnemental complétée à chaque phase du projet, du concours à la réalisation.

Ainsi, 4225 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ont été livrées en 2020 contre 3788 m<sup>2</sup> en 2019. Durant l'année 2020, deux lots sur Paris Rive Gauche ont été livrés, avec 700m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées en toiture.

Le contexte particulier de Paris Rive Gauche, par exemple, a réellement présenté l'opportunité de créer de nouveaux espaces verts sur un ancien site industriel jusqu'à même en développer en sursol au-dessus des voies ferrées. Pour ce dernier cas, la reconstitution d'un espace naturel sur dalle avec une épaisseur de terre viable pour la biodiversité est limitée par des contraintes techniques, en particulier de descentes de charges et d'étanchéité. Les épaisseurs de terre mises en place ont toutefois été largement suffisantes pour proposer des espaces plantés généreux et pérennes.

Cette opportunité de créer des paysages ex nihilo et de retisser du lien dans la Trame Verte peut également provoquer le risque de vouloir introduire une proportion trop grande de plantes horticoles exotiques. La continuité de la Trame Verte pourrait en souffrir et créer des déséquilibres écologiques. La vigilance face à ces risques appelle le suivi fin de la SEMAPA avec la Ville de Paris, pour garantir la réalisation d'espaces verts pérennes et pouvant facilement s'entretenir. À l'échelle propre du projet, ces risques peuvent paraître anodins, mais ils participent à qualifier au long terme nos opérations à l'échelle globale.

La mise en œuvre de dispositifs pour accueillir la faune et la flore sont également des gestes programmés à intégrer en amont. Ils sont sollicités dans nos prescriptions environnementales au lancement des consultations de promoteurs.

L'inventaire écologique du secteur Bruneseau a ainsi abouti à la rédaction d'une charte en faveur de la biodiversité qui développe des préconisations concrètes et ciblées, comme la végétalisation des

espaces publics et du bâti selon des principes de recours aux essences indigènes, ou encore la mise en place d'abris ciblés pour la faune locale. Cette charte est rendue applicable et opposable à tous les constructeurs amenés à intervenir sur les territoires concernés.

Concernant la ZAC de la Porte de Vincennes, l'intégration du végétal en ville est l'un des objectifs fondamentaux du projet. Il prend tout son sens dans ce secteur caractérisé par un maillage routier dense, peu qualifiant et très minéral mais profitant néanmoins de la proximité, sur une échelle plus étendue, avec du Bois de Vincennes, « réservoir » de biodiversité, ainsi qu'avec le réseau de « relais écologiques » que sont les talus du boulevard périphérique. En 2020 la SEMAPA a notamment réalisé un corridor écologique sur le Pont de Lagny reliant les deux rives du boulevard périphérique et facilitant ainsi la traversée de la petite faune.

Sur l'opération 90 Bd Vincent Auriol, des ateliers de conception avec l'ensemble des concepteurs et du conseil de quartier menés en 2017 ont conduit à prévoir des abris pour la faune au sein des immeubles de logement. Les bâtiments, aujourd'hui en fin de chantier et qui seront livrés dans leur totalité en 2021, ont ainsi intégré ces dispositifs.

La SEMAPA encourage par ailleurs lors des consultations la labellisation des bâtiments vertueux en termes de prise en compte de la biodiversité, en inscrivant le projet dans la démarche Biodiversity.

Le projet Bercy-Charenton a vu pour sa part la mise en œuvre des premiers diagnostics de biodiversité réalisés par les AMO désignés par la SEMAPA au cours de l'année 2019, ils ont été finalisés en 2020. Ces éléments vont contribuer à nourrir la réflexion urbaine et à consolider les stratégies en la matière, tenant compte de cet enjeu stratégique.

Concernant le bilan arboricole, la SEMAPA s'attache à optimiser autant que possible les soldes positifs définis préalablement dans le cadre des orientations urbaines de chaque projet qui lui est confié. Sur l'ensemble des opérations, le bilan est positif (+806 arbres).

Ayant conscience de l'importance de la contribution de l'arbre en ville en termes écologiques et de services écosystémiques, la SEMAPA a notamment expérimenté en 2020 sur la ZAC Python-Duvernois, avec l'appui des services de la Ville de Paris, un outil permettant une approche novatrice de l'inventaire des sujets arborés, dépassant l'approche quantitative au profit d'une approche qualitative et écologique, permettant d'enrichir les objectifs de plantation des opérations.

### Efficacité énergétique et énergies renouvelables

L'évolution des conditions climatiques a un impact sur le confort intérieur des bâtiments. Les besoins et les consommations énergétiques pour se chauffer ou se rafraîchir tendent à augmenter. Dans le cadre de ses opérations, la SEMAPA met en application le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Ville de Paris, dont la nouvelle version a été votée en 2018 pour encourager en particulier la conception bioclimatique et les économies des consommations énergétiques.

L'engagement pour la mise en œuvre du PCAET est un des éléments centraux de la politique environnementale de la SEMAPA qu'elle a renforcé en signant en 2019 la Charte Paris-Action-Climat, niveau « or ».

Le PCAET fixe des objectifs qui sont atteints grâce au renforcement des exigences réglementaires et des prescriptions prévues dans nos consultations en termes de consommation énergétique des bâtiments. Ces exigences s'imposent à l'ensemble des constructeurs amenés à intervenir dans les opérations de la SEMAPA et elles sont contrôlées à chaque phase des projets par un système de suivi mis en place par la SEMAPA.

Des seuils de performances pour les projets des constructeurs sont établis, au travers notamment de l'indicateur Kwhep/m<sup>2</sup>/an, visant à améliorer le bilan énergétique des opérations tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation. Ces indicateurs poussent à développer des immeubles durables, à faible consommation, impactant positivement l'anticipation des charges et coûts qui en découlent pour les futurs utilisateurs. La SEMAPA exige effectivement une part des besoins en énergie qui doit être couverte par des approvisionnements issus d'énergies renouvelables et de récupérations.

Parmi les autres exigences prescriptives, la demande de la SEMAPA est de s'inscrire dans l'expérimentation E+/C- qui garantit également un haut niveau de performances énergétiques. Pour les nouvelles opérations engagées, la SEMAPA impose l'atteinte du niveau E3, qui nécessite le recours à des énergies renouvelables produites in situ.



En effet, les moyens suggérés sont le recours systématique aux énergies renouvelables, par le biais de dispositifs mis en œuvre directement sur les bâtiments ou par le raccordement aux réseaux des concessionnaires de la Ville de Paris tels Climespace et CPCU qui propose déjà plus de 50% de son énergie issue de sources renouvelables (pourcentage en constante augmentation).

Cette part étant vouée à augmenter dans les prochaines années, la SEMAPA ajustera en conséquence la couverture des besoins énergétiques par des énergies renouvelables pour les prochaines consultations. La SEMAPA a par ailleurs engagé en 2020, dans le cadre de l'opération de la ZAC Python-Duvernois, l'étude d'une boucle d'eau tempérée dédiée au quartier, alimentée par la géothermie locale, permettant de répondre aux besoins de chaud et de froid des immeubles.

Par ailleurs, en tant que maître d'ouvrage de bâtiments, la SEMAPA a saisi l'opportunité de porter une démarche « Passivhaus » dans le cadre de la construction de l'école maternelle de l'opération « 90 bd Vincent Auriol ». Le chantier s'est terminé en 2019 avec succès, accomplissant une démarche au-delà des exigences du PCAET. La conception de ce bâtiment vers une sobriété énergétique est exemplaire, avec un besoin faible en chauffage, réduit à moins de 15 kWhep/m<sup>2</sup>/an, notamment grâce à une isolation et une étanchéité à l'air renforcées. L'école maternelle atteste à ce jour d'un niveau de performance élevé avec une consommation du poste de chauffage d'environ 8,1 kWhep/m<sup>2</sup>/an.

En 2020, **80% des lots livrés ont une consommation inférieure au seuil des 50kWhep/m<sup>2</sup>/an**, soit 4 opérations (T7A1, M9B3B4, B1A4 et B1A1A2) sur 5, cette dernière étant un équipement sportif (T7C : Gymnase Charcot) dont les performances énergétiques n'ont pu s'inscrire dans ce type d'objectif.

Les labels obtenus sont basés sur d'anciens référentiels car les consultations correspondantes ont été lancées en 2014, et en 2015.

- M9B3B4, B1A4 et B1A1A2 : H&E profil A, option performance ;
- T7A1 : H&E profil A, et NF Habitat ;
- B1A4 : BBC ;
- B1A1A2 : Biodiversity.

Les autres lots, lancés ultérieurement, sont en phase de labellisation sur la base des labels E+C- et/ou BBCA (cf. page suivante).

### Choix raisonné des matériaux de construction et Analyse du Cycle de Vie

Afin de s'inscrire dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour lequel l'ensemble du territoire parisien est engagé via notamment le PCAET, la SEMAPA porte une logique d'amélioration du bilan carbone et d'économie de matière dans ses opérations à travers les grands principes d'actions suivants :

- Le recours systématique aux outils d'Analyse de cycle de Vie, visant à faire des choix de matériaux et de mise en œuvre de ceux-ci selon leur impact à long terme sur l'environnement.
- L'obligation de mettre en œuvre des matériaux biosourcés au sein des projets, dès lors qu'ils sont adaptés et pertinents.
- La généralisation du label E+C- dans toutes les opérations et le développement du label BBCA dès que cela est possible et pertinent.
- La promotion de l'économie circulaire et du réemploi dans les projets.

L'année 2020 a été marquée par le renforcement des engagements de la SEMAPA par la signature du Pacte Bois-biosourcé lancé par l'interprofession Fibois.

La SEMAPA confirme aussi son engagement en faveur de la construction bas-carbone et du recours aux matériaux biosourcés et renouvelables dans le cadre de l'expérimentation « Immeubles à vivre bois » portée par le PUCA et l'association AdivBois. Pour rappel, cette expérimentation vise à concevoir et construire des immeubles démonstrateurs d'une hauteur pouvant atteindre 50m en bois, tout en stimulant la filière et les innovantes techniques, et en levant les éventuels freins réglementaires.

L'année 2020 a été un temps d'études avec les opérateurs au regard de l'application des des normes de sécurité incendie sur ce type d'immeuble.

L'on peut recenser sur l'ensemble des opérations de la SEMAPA, les projets bois suivants :

- Construction bois : lots remarquables - B1B2 (PRG) en structure et façade bois / PC obtenu ; lot 6 (Paul Bourget) / Études pré-PC en cours ; École 90 BVA / livrée.  
Expérimentation bois à grande échelle sur l'APUI Bruneseau / Études pré-PC en cours.
- Label E+C- :
  - **1 lot labélisé définitivement** à la livraison (90 BVA : école maternelle) ;
  - **11 lots** sont en cours de labellisation (PRG : T6B, M9A, B1A3, B1B2, B1B4 / Pte de Vincennes : lot F / Paul Bourget : 3, 6, 9, 10-12, 11) ;
  - L'ensemble des bâtiments de l'APUI Inventer Bruneseau inscrit à la labellisation (les modalités de périmètre restant à définir).
- Label BBCA :
  - **1 lot** labellisé définitivement à la livraison (90 BVA : école maternelle) ;
  - **6 lots** en cours de labellisation (PRG : M9A, B1A3, B1B2, B1B4, Paul Bourget : lot 6, PDV : Lot F).
- Label biosourcé :
  - **4 lots** en cours de labellisation (90BVA : lots B, C1 et C2 / PRG : T6B).

Pour rappel, la SEMAPA a généralisé à l'ensemble de ses opérations les exigences du label E+/C- en l'intégrant pleinement à son socle de prescriptions de base pour tous les bâtiments, en visant un niveau de performance ambitieux. Cette exigence fixe des objectifs élevés en termes de réduction de consommation des matières premières, autant pour les matériaux mis en œuvre dans la construction que pour les matières liées à la production et la consommation énergétiques.

En effet l'exigence C2 fixe le niveau d'émission de gaz à effet de serre maximal de l'ensemble des produits de construction et équipements du bâtiment à 900kgeq CO2/m<sup>2</sup>SDP+Mpark (modulation relative aux places de parking imposées) pour les programmes de bureaux et à 750kgeq CO2/m<sup>2</sup>SDP +Mpark pour les logements et autres programmes soumis à la RT. Ces objectifs s'avèrent difficiles à atteindre pour tout projet notamment devant reprendre des charges pour répondre à une implantation complexe, ou devant intégrer un parking souterrain. Les bâtiments présentant des infrastructures complexes (notamment devant enjamber des infrastructures existantes et intégrant une structure-pont dans leur complexe structurel) peinent à satisfaire ces objectifs, et ce même si la superstructure propose un système plus vertueux. Le lot T6B en a été le premier exemple, qui s'est alors attaché à s'inscrire dans la démarche du label Biosourcé au niveau 3 afin de démontrer les efforts fournis pour réduire l'impact carbone du projet. La part de matériaux biosourcés est d'ailleurs supérieure à 60kg/m<sup>2</sup>SPD pour la superstructure.

### Mobilités durables

La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre passe également par la réduction du bilan carbone lié aux déplacements. La SEMAPA s'inscrit pleinement dans cette action dans la continuité de celle de la Ville de Paris retranscrite notamment dans le Plan Climat Air Energie Territorial 2018 en développant les axes principaux suivants dans l'ensemble de ses opérations :

- Diminution de la place de la voiture individuelle dans l'espace public à la faveur des mobilités douces et actives en mettant en œuvre des espaces publics confortables et sécurisés pour les piétons et les cycles ;
- Développement de l'offre des nouvelles mobilités et du partage des véhicules en réservant des espaces de stationnement et des stations dédiés ;
- Développement des transports en commun métropolitains en réservant les espaces nécessaires au sein des opérations ;
- En complément du volet carbone, la SEMAPA s'engage également à l'amélioration de l'accessibilité de l'ensemble des espaces et bâtiments par tous les publics.

C'est en outre une démarche d'accompagnement d'évolution des usages en matière de mobilité, pour laquelle il est nécessaire d'agir avec agilité au regard des évolutions rapides en la matière.

En 2020, les travaux de mises aux normes PMR des circulations verticales de l'espace public dans le Secteur Masséna de la ZAC PRG ont été réceptionnés.

La SEMAPA mène par ailleurs des études de conception d'espaces publics pour la rue Jacques Lacan, autrefois une voie de passage pour les véhicules. La SEMAPA a proposé à la Ville de plutôt piétonner cette voie, étant donné qu'elle n'était pas essentielle à la circulation automobile du quartier.

Par ailleurs, la désignation du lauréat d'« Inventer Bruneseau » a permis de confirmer la prise en compte de mesures conservatoires au sein des bâtiments (et en sous-sol) permettant le prolongement futur de la ligne 10 du métro dans le secteur Bruneseau, ainsi que la réservation d'un accès station au pied de la tour B1D. Le projet retenu propose également de développer une offre de véhicules partagés.

Le réaménagement des voiries sur la ZAC de la Porte de Vincennes a permis de mettre en place 6 accroches pour stationner les vélos à proximité immédiate du square Delaporte et des places destinées aux mobilités douces en libre-service ont également été intégrées rue du Commandant L'Herminier.

Dans le cadre du fonctionnement interne, la SEMAPA n'enregistre plus de consommation de carburant et incite ses employés à l'utilisation du vélo ou des transports en commun plutôt que de la voiture. Des vélos sont également mis à disposition des salariés pour qu'ils se rendent en réunion à l'extérieur. La SEMAPA a par ailleurs passé, fin 2020, un accord avec ses collaborateurs pour la mise en œuvre du Forfait Mobilités Durables, à savoir la prise en charge par la SEMAPA des frais de transports personnels « alternatifs » entre le domicile et le lieu de travail.

Ainsi la SEMAPA prend en charge les moyens suivants à hauteur de 400€/pers/an :

- 50% du forfait NAVIGO ;
- Abonnement Vélip' ;
- Utilisation du vélo personnel pour se rendre sur son lieu de travail (électrique ou non) ;
- Covoiturage en tant que conducteur ou passager ;
- Services de mobilité partagée : location ou libre-service d'engins de déplacement motorisés ou non (ex : trottinettes), de véhicules à moteur à faibles émissions (électriques, hybrides rechargeables ou à hydrogène) ;
- Transports publics, hors abonnements Navigo ou SNCF (tickets à l'unité par exemple).

## **ENJEUX STRUCTURANTS**

### **INNOVATIONS**

*Risques : incertitude intrinsèque au principe même d'expérimentation, défaillance des processus d'évaluation, contraintes financières, techniques et réglementaires, difficulté de mise en œuvre juridique des actions de soutien, de partenariat ou de mécénat, complexité d'usage sur l'espace public.*

*Opportunités : intégrer les évolutions des usages en amont, susciter et accompagner les innovations techniques ou sociétales et l'expérimentation de solutions urbaines innovantes, favoriser l'innovation en matière d'intervention artistique dans l'espace public ou au sein des bâtiments (innovation artistique, réalisation d'œuvres de Street Art parfois éphémères, incitation des maîtres d'ouvrage à intégrer dans leurs bâtiments une intervention d'artiste dès la phase de concours d'architecture), favoriser le développement de projets d'urbanisme temporaire et de préfiguration urbaine, créer des identités aux territoires par les usages.*

### **Favoriser les innovations urbaines**

La SEMAPA s'inscrit dans la dynamique des appels à projets « Réinventer Paris » qui ont refondé son approche en matière d'attribution des programmes de construction aux maîtres d'ouvrages (promoteurs, bailleurs).

Cette méthode nouvelle créée par la Ville de Paris a permis de renouveler la manière de fabriquer la ville par une émulation beaucoup plus large et la mise en concurrence d'équipes pluridisciplinaires. Ces appels à projets, en mettant en avant l'innovation comme l'un des critères de sélection, ont également émergé de nouveaux acteurs. L'élaboration des projets s'effectue de façon transversale et associe de nombreux partenaires dans une démarche commune : promoteurs, architectes, bureaux d'études, mais aussi exploitants, entrepreneurs, artistes, start-ups... afin de trouver sur nos territoires de projet des sites d'expérimentation ou d'industrialisation de l'innovation et de répondre, parallèlement, à l'évolution

des usages des habitants et usagers de ces territoires que ces innovations préfigurent pour certaines d'entre elles.

Cette méthodologie est mise en œuvre sur l'ensemble des lots mis en compétition par la SEMAPA depuis 2015.

Cette approche visant à mettre l'innovation au cœur de la conception permet une approche transversale agile sur l'ensemble des thématiques liées au processus de fabrication de la Ville : innovations constructives, innovations environnementales, innovations d'usages ...

En 2018, l'Urban Lab de Paris and Co et la SEMAPA ont lancé le Quartier d'Innovation Urbain « Paris Rive Gauche » dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement avec plusieurs partenaires publics et privés. L'objectif était de concentrer à l'échelle du quartier de « Paris Rive Gauche » 15 innovations pour répondre aux enjeux écologiques et sociaux de la ville de demain. L'évaluation de cette démarche a été rendue en juin 2020. Sur les 15 projets lauréats, 12 ont pu être déployés dont 7 projets qui se sont terminés en janvier 2020 et 5 projets méritant davantage de temps d'expérimentation pour aboutir à une évaluation pertinente.

Fort de cette première saison d'expérimentation réussie, la SEMAPA, Urban Lab et ses partenaires ont lancé en 2020 une nouvelle saison du Quartier d'Innovation Urbain sur « Paris Rive Gauche ». Un nouvel appel à projet innovant a donc été lancé en juillet 2020 autour de 3 thématiques :

- Produire, consommer, transformer les déchets en ressources à l'échelle locale,
- Renforcer la végétalisation, le rafraîchissement et la place de l'eau,
- Optimiser les déplacements et les flux, faciliter l'accessibilité du quartier.

73 candidatures complètes ont été reçues par l'Urban Lab. Le jury des 17 et 18 novembre a choisi de retenir 15 projets d'expérimentation de solutions innovantes répartis dans l'ensemble des thématiques prédéterminées. Ces expérimentations seront mises en place pendant l'année 2021 et évaluées en 2022.

#### Les actions de partenariat ou de mécénat

La SEMAPA est depuis de nombreuses années un acteur local pour l'accès de tous à la culture. À ce titre, elle participe à la réalisation d'œuvres de Street Art parfois éphémères (1010 sur le périphérique dans le secteur Bruneseau, la tour 13 dans le quartier Austerlitz, intervention de Da Cruz sur l'école de l'opération 90 Vincent Auriol, Mlle Maurice sur l'opération Paul Bourget ...) ou pérennes (mise en lumière par Laurent Grasso des silos Calcia). Au cours de l'année 2020, la SEMAPA n'a pas mis en œuvre ou participé à ce type d'action.

Depuis 2013, la SEMAPA incite, par ailleurs, les maîtres d'ouvrage à intégrer dans leurs bâtiments une intervention d'artiste dès la phase de concours d'architecture. L'objectif est que cette intervention, a priori visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre l'art et l'architecture.

En 2015, la SEMAPA a aménagé de manière provisoire et met à disposition un volume en rez-de-chaussée d'un immeuble de bureau (espace Scope) pour y exposer des œuvres éphémères conçues par des artistes ou des étudiants des écoles d'arts de Paris et sa Région.

En 2020, deux œuvres y ont été présentées :

- 10 février 2020 - 30 avril 2020 : **Damien Bénateau « Variations, 2020 »** : Cette œuvre représente une boule qui traverse à intervalles réguliers une plaque percée, perpendiculaire à son plan d'oscillation. Le minimalisme de la forme géométrique, la froideur du métal et la lenteur régulière forment ensemble un microcosme sombre et tranquille réduit à son minimum signifiant, comme un astre ramené à sa dimension physique la plus élémentaire.
- 1er décembre 2020 - 10 mars 2021 : **Julia Borderie « La salle des collègues »** : L'installation est conçue comme une ombre portée de la table de réunion de la salle du collège du Haut Conseil de l'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur (HCERES) située quelques étages au-dessus de l'espace Scope.

Par ailleurs, la SEMAPA s'engage en faveur de la mise en œuvre d'un urbanisme temporaire. Ainsi, dans le secteur Bruneseau Nord, dans le cadre de l'Appel à Projets Urbains Innovants « Inventer Bruneseau », il a été demandé aux candidats de faire des propositions en ce sens. L'équipe désignée (Plateau Urbain) a d'ores et déjà mis en œuvre les premières implantations au sein de locaux propriété de la SEMAPA et doit développer une stratégie d'ensemble à partir du printemps 2020, constituée d'installations temporaires accueillant des interventions culturelles, artistiques, associatives et événementielles. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la « Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien » mise en œuvre par la Ville de Paris, et dont la SEMAPA est l'un des signataires.

## **PREVENTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, QUALITE DE VIE ET SANTE DES USAGERS**

*Risques* : pollution non suffisamment mise en évidence et donc provisions et aléas insuffisants, impact négatif sur l'environnement,

*Opportunités* : intégrer les risques environnementaux au plus tôt, prendre en compte les enjeux à toutes les phases de l'opération d'aménagement, permettre d'améliorer la situation existante

### **Prévention des risques**

La SEMAPA est certifiée ISO 14001-2015 et elle a, à ce titre, un Système de Management Environnemental qui induit des procédures visant notamment à identifier, réduire et prévenir les risques et impacts environnementaux.

Une liste identifiant les situations d'urgence possibles a été établie. Elle identifie les sources potentielles de risques, énonce les mesures préventives à prendre en compte afin de réduire ou éviter les impacts liés à celles-ci et prévoit une procédure pour répondre au plus vite à la survenance d'une de ces situations.

Au démarrage des opérations d'aménagement, la SEMAPA et/ou la Ville de Paris diligente des études préalables (diagnostics environnementaux, analyse de la qualité de l'air, études acoustiques, analyse de la pollution des sols, études biodiversité etc...) permettant de mettre en exergue les enjeux et risques environnementaux spécifiques à chaque opération.

À la suite de ces études préalables, une charte chantier à faibles nuisances (ou équivalent) est éditée pour chaque opération. C'est notamment à travers ces cahiers des charges que la SEMAPA prescrit des actions de préventions des risques environnementaux et des pollutions.

Lorsque la loi l'oblige, la SEMAPA a recours à des Coordinateurs Sécurité et Protection de la Santé (CSPS). En plus de leurs missions de base, ils peuvent se voir confier des missions de suivi environnemental de qualité des chantiers, quand celles-ci ne sont pas attribuées à la MOE ou encore aux BET environnementaux ou aux AMO dédiés.

Si le prestataire titré constate un écart lors de sa visite de chantier, il le signale dans son compte rendu environnemental et détermine le délai sous lequel l'écart doit être levé. S'il constate par la suite que l'écart n'a pas été levé dans le délai imparti, l'ouverture d'une fiche de non-conformité est effectuée. Ces fiches de non-conformité permettent de résoudre les situations problématiques et permettent également de les prévenir dans la mesure où elles définissent des mesures préventives visant à éviter que ces situations ne se reproduisent. En 2020, 4 non-conformités portant sur les difficultés d'application des clauses d'insertion sociale dans les marchés de travaux ont été constatées. Ces non-conformités, liées à un contexte particulier (pleine période COVID) ont fait l'objet d'un traitement individualisé par entreprise. Une convention de partenariat avec l'EPEC, organisme d'accompagnement pour la mise en œuvre et le suivi de ce type de clause, va être signé en 2021 afin de mieux encadrer et accompagner la SEMAPA et les entreprises pour une meilleure prise en compte de cette ambition.

Des missions de contrôle, de suivi des études d'impact, de réalisation de mesures acoustiques, de sondages de pollution, etc. sont par ailleurs confiées, pour chaque opération, à des prestataires extérieurs (AMO DD, BET ...).

Enfin, dans le cadre de nos chantiers, les entreprises doivent notamment nous remettre des SOSED (Schéma d'Organisation et de Suivi de l'Élimination de Déchets). Ce fichier identifie les responsables environnement de chaque chantier et renseigne un certain nombre de données utiles (filière élimination

des déchets, système de tri des déchets sur site etc.), nous permettant de nous assurer de la bonne prise en compte des potentiels risques environnementaux.

À cet égard, le bilan de la SEMAPA au 31/12/2020 ne comporte aucune provision pour risques en matière d'environnement.

Dans les États Prévisionnels des Produits et Charges (EPPC) des opérations, qui prévoient les prévisions de charges, on retrouve les frais de mise en décharge contrôlée des terres (frais de « dépollution »). Par ailleurs, dans des EPPC plus récents, certaines charges supplémentaires sont prévues pour prévenir les risques environnementaux à travers la réalisation d'études spécifiques.

De ces mesures découle l'opportunité d'identifier des méthodologies de mise en œuvre en phase chantier et de coordination optimisant l'utilisation de matériaux pour une économie de matière et poussant à recourir à des innovations telles que l'économie circulaire.

#### Santé, sécurité, qualité de vie et confort des habitants et usagers

Lors des études préalables à la réalisation des opérations, la SEMAPA conduit des diagnostics de l'état environnemental du site : études de pollution des sols et de l'air, études acoustiques, diagnostics amiante ou encore plomb, voire des études dites « Études Quantitatives des Risques Sanitaires » (EQRS) lorsque cela est nécessaire afin de confirmer la compatibilité des programmes projetés avec la qualité des terrains et de l'environnement. Ces études, prenant en compte l'exposition des populations sur le long terme, permettent de garantir un principe de précaution et de protection maximale de la santé des usagers et futurs habitants.

La fabrique de la ville doit en effet intégrer les enjeux de santé de ses habitants. C'est pourquoi il est nécessaire d'activer tous les leviers disponibles pour améliorer à court et à long termes le confort et la qualité des espaces urbains en intégrant la notion de santé environnementale à chaque étape de la conception des projets d'aménagement. Les interactions entre santé et environnement sont déterminantes et la ville moderne doit permettre à chacun d'accéder à des espaces de tranquillité, tout en travaillant à la réduction de l'exposition aux nuisances, aux pollutions et aux risques.

La SEMAPA s'inscrit pleinement dans les orientations de la Ville de Paris notamment retranscrites dans les Plans Vélo et Paris Santé Environnement ainsi que dans la stratégie « Paris piéton ». Elle réalise ainsi des espaces publics favorisant les mobilités douces et la diversité d'usages de la rue, des espaces verts et des îlots de fraîcheur participant à la lutte contre le dérèglement climatique ainsi que des dispositifs réduisant l'exposition aux nuisances acoustiques.

A ce titre, la démarche de développement durable de la ZAC de la Porte de Vincennes vise tout particulièrement à l'amélioration du cadre de vie et notamment à la maîtrise des nuisances (bruit, pollution de l'air, etc.) dues à la présence du boulevard périphérique. En 2017, une étude acoustique avait été menée sur la ZAC par le bureau d'études GAMBIA avec l'objectif de limiter les nuisances du boulevard périphérique sur les espaces avoisinants. En 2019-2020, une nouvelle étude de maîtrise d'œuvre urbaine a été menée sur le square Carnot Est de la Porte de Vincennes et un dispositif acoustique ludique de 9m de haut a été pensé afin de réduire les nuisances acoustiques. Une étude acoustique a confirmé l'impact positif de ce dispositif sur l'exposition au bruit des logements voisins.

En 2020, un talus anti-bruit a ainsi été livré dans le square Delaporte. Ce dispositif permettra non seulement de réduire les nuisances acoustiques dans le square mais réduira également l'exposition au bruit des logements attenants.

Les squares Delaporte et Carnot Ouest (Marguerite Huré) de la Porte de Vincennes, livrés en 2020, intègrent par ailleurs une mare écologique et des brumisateurs qui font de ces espaces verts de véritables îlots de fraîcheur dont les vertus rafraichissantes seront fort appréciées lors des prochaines périodes chaudes et caniculaires.

Par ailleurs, la ZAC Python-Duvernois confiée à la SEMAPA en 2019 est la première opération d'aménagement parisienne à avoir fait l'objet d'une Étude d'Impact Santé visant à faire de la santé et du confort des habitants un enjeu clé de l'amélioration d'un quartier où vit aujourd'hui une population très fragile et fortement exposée aux nuisances du boulevard périphérique. La SEMAPA poursuivra donc cet objectif fort dans le développement opérationnel de la ZAC dans les années à venir.

## REJETS DANS L'AIR, L'EAU ET LE SOL

Risques : impact sur l'environnement oublié et/ou mal traité, pollution et impact sur la santé humaine

Opportunités : s'assurer de la prise en compte satisfaisante de l'impact et risques environnementaux, réactivité et préparation au traitement des situations d'urgence

Lors de la réalisation des études d'impact et des études préalables par la Ville de Paris ou par la SEMAPA, un tableau de mesure ERC pouvant traiter des rejets dans l'air, l'eau et le sol et spécifique à l'opération est édité. Tout au long du projet, la SEMAPA et les intervenants de l'opération d'aménagement (promoteurs, bailleurs, maîtres d'œuvre, assistants à maître d'ouvrage, etc) s'assurent de la mise en place et du suivi de ces mesures.

En effet, l'activité de la SEMAPA induit un grand nombre de chantiers qui peuvent générer des nuisances pour le voisinage et les usagers qu'il convient de prévenir ou, lorsque cela n'est pas possible, de réduire. Ces chantiers peuvent également provoquer des pollutions accidentelles qu'il convient de traiter dans les meilleurs délais possibles.

Les risques soulevés en phase chantier sont liés à la survenue d'un incident technique causant une pollution de l'environnement pouvant nuire à la santé des riverains.

La SEMAPA, certifiée ISO 14001, a mis en place, à ce titre, un Système de Management Environnemental (SME) qui lui permet notamment d'identifier, réduire et prévenir les risques et impacts environnementaux, via notamment une procédure spécifique dite de « situation d'urgence », pour laquelle l'identification, la réduction et le traitement rapide des risques et impacts environnementaux pouvant provoquer des pollutions accidentelles est établie.

La définition des causes potentielles de survenance de ces situations a permis d'établir des mesures destinées à prévenir ou à atténuer leurs impacts environnementaux. Des fiches de suivi et de capitalisation en cas de survenance (Fiches NC-SU) sont intégrées à notre Système de Management Environnemental.

Par ailleurs, en phase d'exploitation des bâtiments, les risques identifiés sont liés à la conception du bâti : à savoir le choix et la mise en œuvre de matériaux émissifs, et la mise en place de dispositifs énergivores pour le chauffage et la climatisation.



En 2020 aucune situation d'urgence n'a été constatée.

Sur ses opérations, la SEMAPA prend en compte la pollution et la dépollution des sols dans les actes de cessions, par la réalisation d'études diverses : Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS), études géotechniques et environnementales, etc. Les chartes chantiers à faibles nuisances

appliquées sur ses chantiers sont imposées aux constructeurs (tri, protection des sols contre les fuites, propreté...).

Chaque opération possède une charte chantier à faibles nuisances (ou équivalent) qui permet de garantir la mise en œuvre d'actions de préventions des risques d'impacts environnementaux et des pollutions accidentelles. Ces chartes imposent par ailleurs la formalisation d'un SOSED (Schéma d'Organisation du Suivi de l'Élimination des Déchets) ou équivalent qui garantissent une traçabilité et un traitement adapté des déchets et notamment des déchets dangereux pouvant provoquer des pollutions en cas de négligence dans leur élimination.

La SEMAPA recourt à des missions de suivi des prescriptions environnementales liées aux risques en phase chantier qu'elle confie soit au CSPS, soit à des AMO ou BET responsables du contrôle plus général de la performance environnementale. Cette obligation s'applique aussi à tous les constructeurs amenés à intervenir au sein de nos opérations.

## **GESTION RESPONSABLE DE L'EAU**

*Risques : injonctions contradictoires entre les ambitions et les pratiques d'exploitation et de maintenance de l'espace public*

*Opportunités : optimisation de la consommation, prise en compte en amont, sensibilisation des usagers, résilience*

La ville de demain devra faire face à une raréfaction de la ressource en eau et à la nécessité de traitement de plus en plus complexe, coûteux et impactant pour l'environnement. Par ailleurs, la Ville de Paris a subi dans son histoire récente plusieurs périodes de crue de la Seine qui vont avoir tendance à se répéter en raison du changement climatique en cours. En parallèle, le taux d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols parisiens a conduit à une canalisation excessive des eaux pluviales dans le réseau historiquement unitaire de la ville, aboutissant à des épisodes de rejets massifs d'eaux usées par débordement dans le milieu naturel et en particulier dans la Seine lors des épisodes de pluie. Ce phénomène crée une pollution et une dégradation importante des milieux aquatiques contre lesquelles il faut lutter. Par ailleurs, certaines stations d'épuration francilienne sont déjà très chargées. Le traitement des eaux pluviales par des techniques alternatives et de l'infiltration locale constitue ainsi la meilleure solution pour éviter des engorgements lors d'épisode pluvieux et donc les surverses vers les milieux naturels qui portent atteinte à l'environnement.

Dans ce contexte, la SEMAPA, conformément aux ambitions de la Ville de Paris retranscrites dans son Plan Paris Pluie, étudie dans ses projets d'aménagement la possibilité d'infiltrer localement les pluies dites « courantes » (période de retour de 6 mois) et de les traiter autant que possible par le biais de méthodes alternatives non enterrées afin de limiter leur rejet dans le réseau d'assainissement. Elle peut parfois avoir pour objectif la réalisation d'opération « zéro rejet » comme pour la ZAC Bercy Charenton.

En tant que maître d'ouvrage des espaces publics, la SEMAPA a d'ores et déjà mis en place des réseaux séparatifs (eaux pluviales / eaux usées) dès le démarrage de l'opération Paris Rive Gauche. Au début des années 90, ce système était novateur, car l'assainissement de Paris était effectué, depuis le 19<sup>e</sup> siècle, au moyen d'un réseau unitaire dans lequel étaient mélangées les eaux usées et les eaux pluviales.

Des bassins de récupération des eaux de pluie ont par ailleurs été intégrés dans les espaces publics en vue d'une réutilisation dans les espaces verts tels que le Jardin Charles Trenet, implanté dans la ZAC de la gare de Rungis (opération clôturée) et le Jardin Abbé Pierre situé dans le quartier Masséna de PRG.

La SEMAPA étudie également la reprise et le développement des réseaux spécifiques d'eau non potable, destiné principalement au nettoyage et à l'arrosage de l'espace public et visant à réduire considérablement la consommation d'eau potable pour ces usages d'entretien.

Sur la ZAC Paul Bourget, les aménagements des espaces publics, en cours de réalisation, ont été conçus pour répondre aux objectifs du plan Paris Pluie et développent à ce titre des aménagements spécifiques (noues, pavés d'infiltration ...).

La réutilisation de l'eau pluviale et/ou des eaux grises offre l'opportunité de réduire de manière conséquente la consommation en eau potable et le coût qui y est associé d'une part et favorise la sensibilisation des usagers d'autre part. C'est pourquoi la SEMAPA sensibilise les futurs constructeurs par le biais de ses cahiers des charges qui intègrent des prescriptions / préconisations incitant à la mise en place de dispositifs visant à la récupération et à la réutilisation des eaux pluviales et eaux grises recyclées notamment pour



l'arrosage des espaces végétalisés, l'entretien des parties communes et même l'alimentation des chasses d'eau.

Les entreprises sont également sensibilisées à cet enjeu, elles sont invitées à surveiller leur consommation (mise en place de compteurs spécifiques etc.), de systèmes hydro-économiques etc.

La SEMAPA, sous l'égide de la Ville de Paris s'est rapprochée en 2020 de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, en vue de signer un accord sur la réalisation de systèmes de gestion de eaux pluviales alternative et la demande de subvention systématiques pour l'ensemble des projets d'aménagement.

## **DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DIALOGUE URBAIN PARTENARIAL**

*Risques : mauvaise prise en compte des demandes locales exprimées, manque de dialogue avec les habitants et les usagers, représentativité des acteurs associatifs mobilisés, inadéquation des outils de concertation et de communication aux publics visés, mauvaise coordination avec les autres instances de dialogue avec la population sollicitées hors cadre des projets urbains, incertitude sur la pérennité du dispositif public pour l'action zéro chômeur de longue durée,*

*Opportunités : développement local, innovation sociale, pouvoir traiter des projets en amont afin de recueillir les avis de chacun et intégrer dans la conception ou les cahiers des charges les demandes ou remarques exprimées*

### Un dialogue permanent avec les habitants, usagers et partenaires

La SEMAPA mène un dialogue constant avec les habitants présents sur le territoire des opérations pour lesquelles elle est missionnée. Des courriers sont envoyés informant sur les travaux en cours et à venir, des réunions publiques de concertation sont organisées, des lettres d'information sont diffusées, des panneaux expositions sur les projets sont installés sur l'espace public...

En complément, la SEMAPA édite trimestriellement un magazine, *Treize Urbain*, qui traite de l'actualité des opérations. Il est aussi possible de poser des questions directement sur le site internet de la SEMAPA. Toutes les questions reçoivent une réponse. La SEMAPA dispose également d'un compte Twitter qui permet aux différents interlocuteurs de suivre l'actualité de nos opérations et de nous interpeler directement.

Sur l'opération Paris Rive Gauche, à la suite de l'enquête publique de 1997 et à une remarque du commissaire enquêteur, un comité de concertation a été mis en place sur la base de la charte de la concertation du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement du 5 juillet 1996. Les membres de cette concertation sont la Ville de Paris qui assure la présidence des réunions, un garant (désigné par la Ville de Paris), des personnes qualifiées, des associations locales et parisiennes, les conseils de quartier concernés par l'opération et l'aménageur, la SEMAPA.

L'objectif est de pouvoir traiter des projets en amont afin de recueillir les avis de chacun. Chaque réunion fait l'objet d'un compte rendu. Ces comptes rendus sont envoyés aux membres de la concertation et sont publiés sur le site internet de la SEMAPA pour l'information de tous. Sont également publiés sur le site internet les textes clés et le calendrier des réunions à venir.

Au cours de l'année 2020, en raison de la crise sanitaire et du contexte électoral, aucune réunion unions de concertation n'a été organisée sur PRG. A noter néanmoins la tenue d'une réunion publique en visioconférence concernant le projet A7A8 Gare d'Austerlitz dans le cadre de l'étude d'impact du projet.

Les associations et les conseils de quartier, membres de la concertation, disposent par ailleurs d'une page d'expression dans le magazine *Treize Urbain*.

Par ailleurs, un dialogue permanent existe avec les représentants de la commune d'Ivry-sur-Seine, invités des groupes de travail de la Concertation quand il s'agit de thématiques liées à l'interface métropolitaine ; le Maire d'Ivry ou son représentant pouvant par ailleurs participer à des jurys de projets urbains quand l'échelle métropolitaine du projet le justifie.

## Impact des activités sur l'emploi

La SEMAPA s'inscrit dans les politiques mises en œuvre par la Ville de Paris en matière d'emploi.

Sur ses opérations, la SEMAPA développe la mixité au sein des quartiers (bureaux, logements, équipements, ...) et elle s'emploie à développer le commerce et les services, notamment de proximité, en rez-de-chaussée des immeubles. Dans le cadre des programmes de ses opérations, mais aussi grâce aux chantiers induits, la SEMAPA, participe au développement économique des quartiers.

Par ailleurs, le 13<sup>ème</sup> arrondissement fait partie des territoires retenus par l'État pour faire partie de l'expérimentation « territoire zéro chômeur » de longue durée. Durant 5 ans, sur ce territoire, l'expérimentation porte sur l'embauche en CDI et au SMIC de chômeurs de longue durée via des entreprises de l'économie sociale et solidaire financées par l'État et les collectivités et positionnées sur des activités non concurrentielles. La SEMAPA soutient cette démarche et accueille dans un local en pied d'immeuble l'association animatrice de cette politique.

D'autre part, l'expérience de la mise en place de clauses d'insertion dans nos marchés a été menée, dans un premier temps, sur l'opération Bédier-Porte d'Ivry et est désormais généralisée. La SEMAPA développe en effet maintenant cette pratique sur l'ensemble de ses opérations. En interne, le pourcentage d'heures d'insertion est devenu un indicateur à part entière du Système de Management Environnemental et les modèles de cahier des charges pour les marchés de travaux prévoient désormais l'obligation d'y faire figurer une clause d'insertion.

## **DECHETS, ECONOMIE CIRCULAIRE**

*Risques : augmentation des charges, coûts liés au stockage et à l'enlèvement des produits récupérés, risque de pollution en cas de mauvaise gestion des déchets de chantier, surtout des charges des bâtiments, calendriers des chantiers, injonctions contradictoires entre les ambitions et les pratiques d'exploitation et de maintenance de l'espace public*

*Opportunités : optimisation de la consommation, prise en compte en amont, sensibilisation des usagers, économies liées à la gestion et l'enlèvement des déchets, bilan carbone amélioré, économies globales liées à la réduction de consommation de matières premières et à leur optimisation, économies de charges à long terme, amélioration du confort des immeubles*

Du fait de son expérience, et pour limiter l'impact sur l'environnement et sur la santé, immédiat ou sur la durée, la SEMAPA a élaboré des documents administratifs contractuels et entamé des démarches stratégiques afin de parer :

- Au risque de pollution générée par les déchets des chantiers ;
- À l'augmentation des volumes de déchets générés par les chantiers ;
- À l'augmentation de la consommation de matière première.

Ces risques peuvent provoquer un arrêt du chantier, causer un décalage des plannings, conduire à des recours et contentieux et augmenter le coût de l'opération.

Pour anticiper ces risques, la SEMAPA impose par le biais de ses cahiers des charges, la mise en place d'un processus vertueux visant à traiter la question des déchets :

- Par la réalisation a minima de diagnostics déchets pour anticiper les quantités de déchets générés et réfléchir aux exutoires de valorisation ;
- Par la réalisation de diagnostics de pollution des terres afin de connaître la qualité des sols et identifier leur filière de traitement ;
- Par la réalisation de diagnostics amiante, plomb et termites pour identifier la dangerosité des matériaux présents dans les bâtiments achetés et démolis ;
- Par la réalisation de diagnostics ressources, pour identifier et étudier les matériaux et équipements des bâtiments démolis pouvant faire l'objet de réemploi et de recyclage à l'intérieur ou à l'extérieur du projet ;
- Par l'étude de la stratégie à adopter pour optimiser la gestion des matières et des déchets ;

- Par la réduction de la production des déchets à la source, afin de réduire les coûts liés au stockage et à l'enlèvement ;
- Par l'élaboration d'un Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets, fourni dès le démarrage du chantier, permettant notamment d'éviter les pollutions directes ou indirectes générées par ces déchets par un suivi responsable de leur stockage et de leur élimination ;
- Par la promotion du recours aux matériaux issus du réemploi et de l'économie circulaire et la valorisation obligatoire d'une grande partie des déchets produits par le chantier, afin d'améliorer le bilan carbone global des opérations ;
- Par la veille réglementaire associée à la thématique de l'économie circulaire.

Dans le cadre de l'opération de la ZAC de la **Porte de Vincennes**, la SEMAPA s'est notamment fixé et fixe aux futurs constructeurs des objectifs ambitieux en termes de valorisation des déchets. Elle demande que les taux de valorisation tendent vers une valorisation de 100% des déchets inertes et 70% des Déchets Industriels Banals (DIB).

Dans le cadre de la mission de maîtrise d'ouvrage relative à l'aménagement intérieur des **alvéoles Watt** (vides infrastructuraux sous la rue Alice Dumon & Léonie Duquet) à destination des Arts circassiens, qui a été confiée à la SEMAPA par la Ville de Paris, cette dernière a souhaité que ce projet puisse s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire ambitieuse.

Le travail mené par la SEMAPA et le groupement de maîtrise d'œuvre retenu (CityMix / Projex / Asteo) a eu pour objet l'identification, parmi les opérations de restructuration/démolition de la Ville de Paris ou de la SEMAPA, d'éléments réutilisables ou transformables qui pourraient avoir l'opportunité d'être intégrés dans le projet des alvéoles Watt.

Ont ainsi été récupérés et stockés : des sanitaires ; des éléments de mobilier ; des portes (en l'occurrence les portes d'entrée du théâtre de la Ville) ; des éléments techniques (aérothermes, BAES, alarme...) ainsi que deux escaliers métalliques.

Dans le cadre des réponses à l'appel d'offres, les entreprises ont été enjointes à proposer d'autres sources de réemploi. À titre d'exemple, l'électricien a proposé de mettre en place des luminaires dont il disposait en stock.

L'état d'avancement de l'opération ne nous permet pas d'avoir un taux de valorisation des déchets, au regard notamment de l'incendie survenu à la veille de la livraison, en cours de chantier, ce dernier n'ayant pu être achevé en 2020.

Cette opération permettra cependant, in fine, de pouvoir effectuer un REX - retour sur expérience - afin d'évaluer les avantages/inconvénients/difficultés de l'intégration d'une telle démarche.

Enfin, dans le cadre du démarrage des études pré opérationnelles de la ZAC **Bercy Charenton**, la SEMAPA a lancé une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place de l'économie circulaire et de la gestion des déchets en phase chantier et en phase vie de quartier.

Elle s'articule en 3 phases :

1/ La réalisation des diagnostics :

- Le diagnostic ressources des matériaux existants.

L'objectifs du diagnostic est d'identifier et répertorier l'ensemble des matériaux et des équipements susceptibles d'être recycler et/ou réemployer in situ ou ex situ de façon exhaustive. L'objectif est de maximiser la valorisation des matériaux issus de la démolition des bâtiments, en respectant la hiérarchie des modes de traitement des déchets (réemploi, réutilisation puis recyclage). Ces diagnostics devront être conformes à la réglementation en vigueur lors de leur réalisation.

- Le diagnostic des besoins de matériaux du programme de construction.

Ce diagnostic permet d'évaluer l'ensemble des besoins en matériaux et équipement pour la réalisation de l'ensemble de la ZAC Bercy-Charenton en prenant en compte Les travaux d'aménagement des espaces

publics et les travaux de construction des bâtiments de toutes typologies (logements, bureaux, équipements publics, etc.).

- Le diagnostic du territoire.

Cette phase consiste à réaliser un état des lieux du territoire mettant en exergue :

- Les forces et faiblesses, les opportunités et freins du territoire parisien et métropolitain.
- Les acteurs économiques, institutionnels et associatifs jouant un rôle dans la promotion et le fonctionnement de l'économie circulaire.
- Les filières de réemploi, de valorisation, de recyclage et plus globalement toutes les filières qui participent à l'économie circulaire.
- L'ensemble des opérations (aménagement, bâtiment) et ou des zones d'activités économiques pouvant avoir des besoins en termes de matériaux et d'équipements recyclés ou réemployés.
- Les principaux déchets d'activités économiques disponibles sur le territoire et valorisables dans la démarche d'économie circulaire de la ZAC Bercy-Charenton.

2/ L'état des lieux et analyse de la réglementation en vigueur.

Le groupement a réalisé une analyse juridique de la réglementation en vigueur et à venir de façon à identifier tous les freins à la mise en place d'une économie circulaire dans le cadre des chantiers de l'opération d'aménagement mais aussi dans le fonctionnement futur du quartier.

3/ L'analyse des opportunités :

À la lumière du diagnostic global qui a été réalisé dans la première partie de la mission, il est prévu d'étudier les potentiels de réemploi in situ et ex situ que cela soit dans le cadre de la réalisation des espaces publics ou de celui des lots immobiliers. L'objectif est de pouvoir évaluer les enjeux de réemploi et de recyclage en mettant face à face les gisements de matériaux et d'équipements d'un côté, les besoins d'un autre côté et les filières mobilisables. Il doit aussi explorer et proposer :

- L'opportunité de mise en place d'une plateforme (taille, emplacement, contenu, etc...)
- Les prescriptions applicables aux lots immobiliers et aux espaces publics, ce qui viendra alimenter les fiches plus générales piloté par l'AMO DD
- L'animation et le suivi de la stratégie de réemploi tout le long du projet.

La partie diagnostic de la mission a été réalisé en 2020 par le groupement CycleUp/HESUS/CERIB/Enckell Avocat. Il a permis de :

- Mettre en évidence, classé, mesuré, quantifié 841 matériaux différents présents sur le site ;
- Calculer les matériaux de structure, second œuvre et de travaux public nécessaire à la réalisation du programme d'aménagement ;
- Réaliser une photographie du territoire sous le prisme de l'économie circulaire ;
- Faire l'état des lieux générales de la réglementation existante et des outils juridiques à disposition.

La réalisation des phases de mise au point de la stratégie doit être réalisée en 2021 et en 2022.

Cette méthodologie d'étude et de mise en œuvre d'une stratégie relative à l'économie circulaire sera également mise en œuvre sur les projets des ZAC Python Duvernois et Bédier Oudiné.

Les démolitions achevées par la SEMAPA dans l'année 2020 montrent un taux de valorisation des déchets élevés à hauteur de 99,99% et concernent principalement de la valorisation énergétique ou du recyclage de matière (matériaux métalliques et béton) dans le cadre de la démolition de l'école des cadres (secteur Austerlitz Gare, ancienne emprise APHP).

Concernant le fonctionnement interne, le tri des déchets est confié à la Ville de Paris, qui met à disposition plusieurs bacs de tri et occasionnellement à la Corbeille Bleue (filiale de Paprec Group, spécialisée dans la réponse aux besoins de recyclage du secteur tertiaire) pour des traitements de volumes importants ponctuels. Les cartouches d'encre sont, elles, recyclées par les sociétés CONIBI et HP.

## **LE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DES OPERATIONS**

*Risques : absence de gouvernance environnementale*

*Opportunités : anticipation des enjeux environnementaux, connaissance de nos objectifs environnementaux par tous nos partenaires, intégration de manière pérenne des enjeux et objectifs environnementaux dans l'aménagement.*

La SEMAPA a mis en place un Système de Management Environnemental (SME) qui permet de prendre en compte tous les aspects du développement durable dans ses opérations et de maîtriser ainsi ses impacts sur l'environnement.

Son champ d'application porte sur tout le périmètre des opérations dont la SEMAPA a la charge (volet aménagement et maîtrise d'ouvrage de bâtiments) et ses objectifs sont notamment définis en lien avec ceux de la Ville de Paris et issus d'une analyse d'enjeux effectuée à l'échelle de la société et est adaptée à chaque opération d'aménagement selon leurs enjeux propres. Ce Système de Management Environnemental est piloté par une équipe SME sous la responsabilité de la Directrice Générale et est portée par l'ensemble des collaborateurs de la société. En 2020, l'équipe SME a intégré un nouveau membre pour renforcer ses missions.

La force de ce système repose d'une part sur une animation par des collaborateurs issus de différentes directions (directions opérationnelles et support) impliqués au quotidien dans la vie des opérations, sous le pilotage direct de la directrice générale de la SEMAPA permettant un relais décisionnel fort et d'autre part sur l'implication continue de tous les collaborateurs dans l'élaboration des procédures, des objectifs ainsi que dans le suivi et le reporting quotidien de leur mise en œuvre.

L'intérêt de cette organisation est d'assurer une opérationnalité forte du système, construit au plus près des réalités des opérations et des processus réels de pilotage de ces dernières.

Ainsi, la SEMAPA communique sur ses ambitions environnementales et soutient les volontés politiques de la Ville de Paris sur l'ensemble de ses engagements et de ses ambitions environnementales. Une gouvernance spécialisée sur les enjeux et objectifs environnementaux garantit donc une veille sur les évolutions à venir, des échanges privilégiés avec les partenaires de la SEMAPA, et l'intégration pérenne du développement durable dans toutes les opérations de la SEMAPA.

Cette certification est renouvelée tous les 3 ans. Le dernier audit de renouvellement (du 7 au 9 novembre 2018) a permis de confirmer la certification de la SEMAPA selon les nouvelles exigences de la norme Iso14001 - 2015.

En 2020, un audit externe réalisé par Bureau Veritas a confirmé la certification de la SEMAPA, sans relever aucune conformité ni écart, preuve de la maturité du système et de l'implication de l'ensemble des collaborateurs et partenaires dans la conduite de ce système et donnant confiance dans l'atteinte d'un niveau élevé de performances environnementales reconnu dans l'ensemble des opérations portées.

## **ACTIONS CONTRE LES NUISANCES SONORES ET LA POLLUTION LIEE AUX ACTIVITES**

*Risques : arrêt de chantier, décalage des plannings, recours et contentieux*

*Opportunités : bonne intégration du chantier dans son environnement, meilleure acceptation des chantiers par les riverains, développement des chantiers en filière sèche, optimisation des calendriers de chantier*

L'envergure des chantiers des opérations soumet l'environnement urbain et les riverains à des conditions sonores et polluantes dont la maîtrise est un enjeu permanent.

La SEMAPA impose, par le biais de ses cahiers des charges (chartes chantier à faibles nuisances notamment), les prescriptions liées à la qualité de l'air et la qualité acoustique dans les projets. La SEMAPA prend systématiquement en compte ce type de pollution.

À titre d'exemple, les cahiers des charges de la ZAC **Porte de Vincennes** imposent aux maitres d'ouvrage des lots la transmission d'une évaluation trimestrielle recensant les potentielles plaintes des riverains et les actions menées pour permettre une meilleure acceptation des chantiers (affiches, réunions etc.).

Sur la ZAC **Bercy Charenton**, la SEMAPA a prévu de réaliser dans le cadre des études préalables, une campagne complémentaire de mesures acoustiques si cela s'avère nécessaire et de réaliser un modèle et des simulations. La stratégie environnementale de la ZAC s'appuiera sur le résultat de ces études et des prescriptions applicables aux lots immobiliers seront imposées.

Parallèlement, les opportunités de ces enjeux invitent les maîtres d'œuvre à se saisir de problématiques et de répondre à de véritables défis par des innovations.

En interne, les plaintes, les non-conformités et les situations d'urgence font l'objet d'un suivi. En effet, il arrive que des plaintes extérieures (riverains, usagers etc.), portant sur des nuisances (sonores, visuelles, olfactives etc.) générées du fait de l'activité d'un chantier, soient transmises à la SEMAPA (courrier, mail, appel, etc.). Un rappel à l'ordre des responsables est fait (Entreprises, Maitres d'ouvrage, etc.).

Si cette plainte concerne un manquement du chantier à une des obligations réglementaires ou exigencielle, le SME prévoit un suivi via une fiche de non-conformité qui assure un traitement de l'origine de la nuisance ainsi que la mise en place d'actions d'amélioration (actions préventives) visant à éviter que ces nuisances ne se reproduisent. Ce système de non-conformité permet également de suivre et de traiter les éventuels manquements relevés dans le cadre du contrôle des chantiers par le CSPS ou l'AMO.

En 2020, 100% de non-conformités liées à une nuisance chantier ont pu être traitées efficacement (plaintes non renouvelées).

En parallèle, la Direction de la communication apporte une réponse écrite à la personne en expliquant les mesures mises en place.

Les plaintes enregistrées par la SEMAPA en 2020 ont été les suivantes :

Année	Nombre de plaintes	Opération	Objet de la plainte
2020	12 plaintes	PRG / Tolbiac	Bruit ventilateur avenue de France -Tolbiac (2 plaintes)
		PRG / Tolbiac	Bruit ventilateur avenue de France -Tolbiac (2 plaintes)
		PRG / Bruneseau	Rave party sauvage chantier Bruneseau
		PRG /Masséna	Travaux dalle M10 - Marteau piqueur la nuit
		PRG /Masséna	Travaux dalle M10 - Marteau piqueur la nuit
		PRG /Masséna	Projecteur allumé nuit et jour sur chantier M10
		PRG /Austerlitz	Saleté couloir entre Imm. Le Monde et 61, av. Pierre Mendes
		PRG /Austerlitz	Plainte de l'APHP sur le chantier Gare Austerlitz - bruit travaux 24h/24h APHP
		PRG /Masséna	Travaux dalle M10 - Marteau piqueur la nuit
		PRG / Bruneseau	Travaux B3A Tours DUO - Bruit des travaux la nuit
		PRG /Masséna	Travaux dalle M10 - Marteau piqueur la nuit
		PRG /Masséna	M9B3B4 Travaux le WE et éclairages chantiers la nuit.

## **LES ENJEUX SIGNIFICATIFS**

### **DEVELOPPER LES COMPETENCES ET LE POTENTIEL DES EQUIPES**

*Risques* : Pas d'évolution des compétences, Perte de savoir-faire, maintien sur le poste, perte de confiance

*Opportunités* : Mise à jour des compétences - maintien/développement / évolution du poste de travail ou du savoir-faire – motivation / engagement / renforcement de l'estime de soi.

La SEMAPA est attachée au développement professionnel de ses collaborateurs. Favoriser la promotion sociale ainsi que l'évolution de carrière de tous les collaborateurs, quel que soit leur niveau de formation, fait partie de la démarche RSE de notre société.

La nouvelle réforme de la formation professionnelle et la réduction des prises en charges financières des opérateurs de compétence (OPCO), a eu un impact sur la formation individuelle des collaborateurs. Cependant la SEMAPA s'est engagée à poursuivre ses efforts dans la recherche et dans le développement de nouveaux formats collectifs afin de maintenir et développer le nombre d'heures de formation effectué par ses collaborateurs.

#### **Politique de formation**

La SEMAPA fixe tous les ans, après échange avec les membres du CSE, un plan de formation mis en place à partir du relevé des souhaits de formation émis par les salariés lors de leurs entretiens annuels et de la mise à jour de connaissances et évolutions règlementaires nécessaires et/ou obligatoires.

Pour l'année 2020, les axes prioritaires définis en 2019 ont été maintenus et portaient sur :

1. Perfectionner l'expertise métier :  
La gestion de projets à tous les niveaux (chefs d'opérations, chefs de projets) ;
2. Développer les compétences managériales et de communication :  
Le management : accompagnement des Managers dans le pilotage de leurs équipes ;
3. Développer les compétences environnementales ;
4. Efficacité personnelle et évolutions individuelles :  
Les compétences techniques et informatiques notamment : accompagnement des équipes dans l'adaptation des compétences aux évolutions organisationnelles et technologiques.

Deux catégories de formation sont proposées :

- La formation externe destinée au développement des compétences des salariés en matière de management, développement personnel, acquisition de nouvelles connaissances et compétences ;
- La formation interne orientée vers la connaissance métier, la veille juridique et la présentation aux nouveaux arrivants de la politique environnementale de la SEMAPA (SME).

#### **Bilan annuel de formation**

Au titre de l'exercice 2020, le budget global consacré à la formation professionnelle continue était de 35 979.05 € HT (54 625€ HT en 2019), se répartissant en :

- Formations individuelles réalisées en externe (interentreprises) : 15 599.05 € HT (24 850 € HT en 2019) ;
- Formations collectives réalisées dans nos locaux (intra) : 14 340 € HT (29 775 € HT en 2019).

Soit 21 097,25 € de financement.

Le montant des formations externes prises en charge par notre Opérateur de Compétences (OPCO) ATLAS (ex FAFIEC) est de 14 881.80 € HT (17 265 € HT en 2019).

Grâce à ce budget, 79 salariés de la SEMAPA ont pu bénéficier de 1829.95 heures de formation (69 salariés pour 1757 heures en 2019), soit en moyenne 23.46 heures par salarié formé (25.46 heures en 2019).

L'année 2020 a été complexe pour la formation, dans un contexte sanitaire difficile et avec la mise en place du télétravail et de nouveaux outils numériques, l'organisation et la mise en place du Plan de développement et d'adaptation des compétences des salariés de la SEMAPA a cependant tenu ses engagements.

Le budget annuel SEMAPA de formation est en diminution, le nombre d'heures de formation effectuées également, cependant un plus grand nombre de salariés a pu bénéficier d'une formation sur 2020.

La mise en place de sessions de formation et sensibilisation internes collectives, dans des formats relativement courts, en visioconférence la majeure partie du temps, a permis à un grand nombre de des salariés d'y participer, et représente désormais la moitié du budget consacré à la formation.

Aucun salarié n'a souhaité utiliser son CPF (Compte personnel de Formation sur l'année 2020).

Le nombre de salariés et la moyenne d'heures de formation par salarié reste l'un des indicateurs clé de la performance de la SEMAPA, pour le maintien, le développement et l'évolution des compétences individuelles de chaque collaborateur.

### Formation pour la protection de l'environnement

Au sein de la SEMAPA, l'équipe SME organise et anime des réunions de sensibilisation visant à informer et former les salariés aux enjeux environnementaux. Ces actions sont animées directement par l'équipe SME ou font appels à des prestataires et intervenants extérieurs (certificateurs, organismes de formations, spécialistes de la Ville de Paris, MOOC ...).

Les réunions animées par l'équipe SME peuvent porter sur des thèmes variés : évolutions réglementaires et techniques, présentation du SME aux nouveaux arrivants, organisation d'un world café avec tous les salariés pour déterminer des nouveaux indicateurs, présentation du SME aux non opérationnels (5 réunions tenues en 2020 : 11 mars, 5 juin, 29 juillet, 16 octobre, 4 novembre).

En effet, à mesure que les enjeux environnementaux s'exacerbent, l'approfondissement des connaissances techniques dans divers domaines s'avère nécessaire pour garantir un savoir-faire, une réactivité face à l'évolution de la réglementation et l'adhésion de tous les collaborateurs de la SEMAPA, y compris ceux dit « non-opérationnels ». L'opportunité ici est de renforcer les compétences et connaissances de tous pour éviter le risque d'une maîtrise opérationnelle éludant les enjeux environnementaux par manque de savoir-faire.

C'est dans cette démarche que les salariés ont pu bénéficier également des formations suivantes : Valoriser les déchets du BTP, Matériaux biosourcés, Urbanisme transitoire, Smart Grid.

En 2020, ces réunions ont touché 75 % des collaborateurs de la SEMAPA.

### **DIALOGUE SOCIAL, MIXITE ET EGALITE**

***Risques :** Départ des jeunes diplômés sur un marché de l'emploi subissant la concurrence du secteur privé, pas de retour sur les investissements en formation et développement des compétences, départ des collaborateurs les plus qualifiés pouvant avoir un impact significatif sur le déroulé des opérations et projets, stress, risques psychosociaux, perte de motivation, de performance, surcharges de travail ponctuelles pour les absents à leur retour et/ou pour les salariés assurant un "remplacement" ponctuel ou prolongés.*

***Opportunités :** Maintenir une rémunération concurrentielle et équitable, politique d'évolution annuelle des rémunérations (individuelle et collective) dans un contexte de nécessaire maîtrise des coûts. Favoriser les embauches en CDI, plutôt que les contrats précaires de courte durée, Droit à la déconnexion, réaménagement des espaces de travail, poursuite d'une politique d'équipement adapté au travail nomade, upgrade logiciels de travail collaboratif, Organisation permettant une répartition des tâches au sein de l'équipe en cas d'absence courte ou de longue absence dans l'attente d'un remplaçant, les points à l'ordre du jour proposés par le CSE sont nombreux et variés et le suivi de la charge de travail et le respect des accords sont également suivis à chaque réunion.*



La SEMAPA a la charge de grandes opérations d'urbanisme, très attractives pour ses collaborateurs. Cette attractivité doit aussi exister en matière d'accompagnement social afin de limiter le risque de turnover trop important ; de même un accompagnement en matière de formation professionnelle est nécessaire pour limiter le risque de sous qualification et maintenir la motivation des équipes.

Le développement de la SEMAPA repose sur la compétence et l'engagement de ses salariés. Formation, dialogue social, qualité de vie professionnelle : l'accompagnement des collaborateurs figure au cœur des priorités de la SEMAPA.

La SEMAPA souhaite offrir à chacun la possibilité de s'épanouir dans son travail et veille pour cela à réunir les conditions les plus favorables par le dialogue social, l'écoute et la qualité de l'environnement de travail.

Le stress apparaît comme l'un des risques psychosociaux majeurs auxquels les entreprises doivent faire face. C'est pour cette raison, que la SEMAPA maintient son accompagnement social, cela depuis sa création, en favorisant le développement de relations sociales fondées sur le respect des instances représentatives du personnel et un dialogue social constructif. Ce dialogue social renforcé permet d'évaluer les principaux facteurs de risque et de favoriser l'élaboration de plans d'actions adaptés.

### Un dialogue régulier

La convention collective qui s'applique aux salariés de la SEMAPA est la Convention Collective Nationale applicable au Personnel des Bureaux d'Études Techniques, des Cabinets d'Ingénieurs-Conseils et des Sociétés de Conseils (SYNTEC).

La SEMAPA a mis en place des instances de consultation du personnel qui s'inscrivent au-delà des obligations légales et réglementaires :

- Un Comité Social et Économique (CSE) qui se réunit sur une base mensuelle à l'exception du mois d'août (soit un minimum de 11 réunions par an) au siège social de l'entreprise (en place depuis le 1er avril 2018 - Ordonnance n°2017-1386 du 22 septembre 2017 - art. 1) ; les 10 membres du CSE (titulaires et suppléants participent aux réunions) sont informés et consultés régulièrement sur tous les sujets en lien avec le CHSCT et la qualité de vie au travail.
- Un syndicat (CFDT) est représenté.

Pour la SEMAPA, la durée légale de 35 heures a été mise en application depuis les lois Aubry, puis dans le cadre d'un accord d'entreprise en 2008.

La SEMAPA a mené en 2017-2018 une concertation sur les « temps au travail » pour l'ensemble des salariés. Cette démarche s'est traduite par la mise en place d'organisations de travail plus souples et un engagement pour l'amélioration de l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle.

L'accord de forfaits jours pour les cadres autonomes concerne 47 salariés (24 femmes et 23 hommes) au 31/12/2020.

Afin de veiller au respect des accords sur le temps au travail, des comités de suivi ont été mis en place (2 fois par an au minimum) permettant de développer les plans d'actions nécessaires au bon respect de nos engagements. Ce thème est également abordé à chaque réunion mensuelle avec le CSE.

L'absentéisme observé en 2020 est de 6.06% (toutes absences maladie, maternité, longue maladie, maladie non payée, absences diverses incluses) et de 2.67% pour la maladie payée (hors congés maternité) en augmentation en comparaison avec 2019 (5.57 % toutes absences maladies, maternité et 1.95% pour la maladie payée). Cette augmentation est assez exceptionnelle en 2020 et s'explique directement par le contexte sanitaire lié au COVID.

Les salariés non concernés par le forfait en jours travaillent sur la base de 37,10 heures hebdomadaires incluant la journée de solidarité annualisée ; la récupération de temps de travail est de 3 jours chaque trimestre.

<b>Durée du travail</b>		Femmes	Hommes
Effectif concerné	74	42	32
Temps complet	67	37	30
Temps partiel	7	5	2
Dont temps partiel < 25h.	0	0	0

Les astreintes à la SEMAPA ne concernent que les Directeurs pour le suivi des activités de nos fournisseurs (travaux en cours) les soirs en semaine et les week-ends et jours fériés.

#### Des accords collectifs

Le respect de la liberté syndicale accompagné d'un dialogue social fort et constructif s'est poursuivi en 2020 :

Bilan des accords collectifs signés en 2020 :

- L'Accord Égalité Hommes-Femmes du 2 mars 2020 ;
- Avenant n°3 à l'Accord d'intéressement 2018-2020 signé le 30 mars 2020 ;
- Accord d'entreprise sur le maintien des salaires et organisation des congés du 9 avril 2020 ;
- Avenant n°4 à l'Accord d'Intéressement 2018-2020 signé le 16 juin 2020 ;
- Accord sur la mise en place du Forfait Mobilités Durables du 18 décembre 2020 ;
- Négociation Annuelle Obligatoire signée le 17 décembre 2020 ;
- L'avenant à notre Accord sur le CET du 18 décembre 2020.

Ces éléments viennent en complément des nombreux accords déjà passés qui attestent de la richesse du dialogue mené au cours des années.

#### Mixité et égalité

La SEMAPA pratique l'égalité de rémunération à l'embauche.

L'étude du rapport entre les rémunérations moyennes des femmes et les rémunérations moyennes des hommes du même statut par an au sein de la société montre que les différences résiduelles sont liées à l'ancienneté ou à la différence des responsabilités exercées.

Il est à noter que 56 salariés de la SEMAPA ont le statut cadre en 2020, dont 31 femmes et 25 hommes.

Le principe d'égalité hommes/femmes se traduit notamment par :

- Emploi :
  - Processus de recrutement neutre et égalitaire.
- Rémunération et évolution professionnelle :
  - Rémunération et promotions basées sur les compétences, l'expérience, le niveau de responsabilité, les résultats et l'expertise dans la fonction occupée ;
  - Les différences de rémunération ne sont pas liées aux événements personnels, mais à l'expérience et la compétence.
- Formation :
  - Accès à la formation pour les femmes et les hommes équivalent.
- Équilibre vie privée/vie professionnelle :
  - Équilibre vie privée - vie professionnelle et prise en compte de contraintes familiales et d'éventuels aménagements du temps de travail ;
  - Les congés liés à la parentalité ne constituent pas un frein à l'évolution de carrière.

Les entreprises de plus de 50 salariés doivent publier leur index d'égalité Femmes/Hommes à compter du 1er mars 2020. Inscrit dans la loi « Avenir professionnel » votée l'été 2019, ce baromètre mesure, à partir de 4 indicateurs pour les PME, les écarts de rémunération.

Pour établir leur note, les entreprises, de plus de 50 salariés, utilisent 4 indicateurs déterminés par décret :

- L'écart de rémunération entre les femmes et les hommes (40 points) ;

- L'écart de taux d'augmentations individuelles (hors promotion) entre les femmes et les hommes (20 points) ;
- Le pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année de leur congé maternité (15 points) ;
- La présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise (10 points).

La SEMAPA a obtenu pour 2020 le score de 93 points sur 100 à l'index relatif aux écarts de rémunération entre les femmes et les hommes.

#### La lutte contre les discriminations

En termes de non-discrimination et de respect des minorités, la SEMAPA ne pratique aucune forme de discrimination et a la volonté de respecter la diversité, l'égalité des chances et l'égalité entre les hommes et les femmes, l'insertion des travailleurs handicapés.

#### Le principe de laïcité

La SEMAPA applique le principe de laïcité dans l'exercice de ses missions de délégataire de service public ou de mandataire de ses actionnaires : la Ville de Paris et la Région Ile de France.

Le principe de laïcité constitue l'une des caractéristiques essentielles de la République.

La Ville de Paris a précisé la portée de ce principe pour ses services dans le rapport de l'Observatoire Parisien de la Laïcité :

*« Le respect du principe de laïcité s'impose à l'ensemble des agents de la Ville et du Département, qui doivent s'abstenir de toute expression religieuse dans l'exercice de leurs fonctions. Cette obligation de neutralité s'étend également aux personnels des services publics délégués à des tiers. »*

*« La circonstance que le service public soit confié à des personnes privées comme des délégataires de service public, ne change pas la nature des obligations inhérentes à l'exécution de ces missions. Dans ce cas, leurs personnels sont soumis aux mêmes règles que celles applicables aux agents publics, qu'ils soient ou non en contact avec du public. »*

Le respect du principe de laïcité s'impose donc au personnel de la SEMAPA.

En conséquence, les salariés de la SEMAPA ne doivent pas manifester, dans l'exercice de leurs fonctions, leurs convictions religieuses, notamment à l'égard des usagers du service public.

#### Un turn-over limité

Comme beaucoup d'entreprises, la SEMAPA doit prévenir le risque d'un turn-over trop rapide, avec le préjudice que peut représenter le départ de salariés dont certains profils développent une forte valeur après quelques années d'expérience.

La SEMAPA a procédé, au cours de l'exercice 2020, à 6 embauches (à comparer à 13 en 2019).

Sur le même exercice, 7 salariés ont quitté la société (contre 11 en 2019) dont :

- 1 fin de contrat à durée déterminée ;
- 0 licenciement ;
- 1 départs à la retraite ;
- 5 démissions.

Soit un turn-over moyen de 8.68 % en 2020 (calculé sur les entrées-sorties du 01/01/2020 au 31/12/2020) en comparaison du turn-over moyen de 16.35% en 2019.

#### Accompagner les collaborateurs

La SEMAPA souhaite maintenir son attractivité par une rémunération concurrentielle et équitable. Rétribuer chaque collaborateur au regard de sa contribution à la vie, au développement et à la réussite des projets de l'entreprise, est un des enjeux majeurs pour la pérennisation des embauches, et pour maintenir l'engagement et la motivation des collaborateurs.

Le niveau d'expérience des salariés est pris en compte ainsi que leur niveau de rémunération, ce qui conduit à un rythme d'évolution plus fréquent pour les salariés en début de carrière du fait du développement relativement plus rapide de leur expérience et du niveau relativement plus faible de leur

rémunération. Il existe une volonté générale de maintenir une cohérence à expérience égale et qualification égale.

Les évolutions individuelles sont examinées au cas par cas dans une logique qui tient compte de la contribution du salarié à l'avancement des projets ou dossiers, et de son implication personnelle.

La rémunération de base d'un salarié peut augmenter en fonction de différents paramètres :

- Augmentation générale accordée à l'ensemble du personnel de l'entreprise ;
- Augmentation individuelle, valorisation de l'ancienneté (sans changement de poste) ;
- Autres évolutions : mutation, promotion, éléments non récurrents liés aux mouvements (remplacements et départs de salariés, évolutions internes et niveaux non homogènes de remplacement).

En janvier 2020, l'évolution des salaires a été de 2.23% (hors incidence des entrées et sorties) dont 0.80% au titre d l'évolution générale négociée dans le cadre de la NAO.

#### Cadre légal

Notre DPEF reprend l'ensemble des informations requises à l'article L.225-102-1 alinéa III du Code de Commerce, à l'exception des thèmes suivants, qui compte tenu de nos activités sont non-significatifs :

- Lutte contre le gaspillage alimentaire ;
- Lutte contre la précarité alimentaire ;
- Respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable.

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

EXERCICE 2020

### SOMMAIRE

A. MANDATAIRES SOCIAUX ET GOUVERNANCE (art. L. 225-37-4 C Com).....	128
1. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux durant l'exercice.....	128
2. Conventions particulières .....	130
3. Délégations de l'Assemblée Générale pour les augmentations de capital .....	130
4. Modalités d'exercice de la Direction Générale .....	130
5. Composition et travaux du Conseil d'Administration .....	130
6. Pouvoirs de la Directrice Générale.....	132
7. Code de gouvernement d'entreprise .....	133
8. Modalités de participation des actionnaires à l'assemblée générale.....	133
B. INFORMATIONS SPECIFIQUES (Art. L. 225-37-3).....	134
1. Rémunérations et avantages en nature versés aux mandataires sociaux durant l'exercice	
2. Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux	

Le présent rapport est établi en application de la loi Sapin 2, de l'ordonnance n°1162 du 12 juillet 2017 et de son décret d'application modifiant les obligations d'information à la charge des sociétés, par :

- la suppression du "rapport du président" sur l'activité du CA et le contrôle interne
- la création d'un rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le conseil d'administration

L'article L.225-37 du Code de Commerce modifié en conséquence mentionne :

« Le Conseil d'Administration présente à l'Assemblée Générale mentionnée à l'article L.225-100 un rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion mentionné au même article. ».

#### **A. MANDATAIRES SOCIAUX ET GOUVERNANCE (art. L. 225-37-4 C Com)**

Suite aux élections municipales des 15 mars 2020 et 28 juin 2020, la composition du Conseil d'Administration a été renouvelée. Les tableaux ci-dessous reprennent les éléments déclarés par les administrateurs en fonction durant l'exercice 2020.

##### 1. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux jusqu'au Conseil d'Administration de la SEMAPA du 15 septembre 2020.

<b>MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA</b>	<b>MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES</b>
Madame Marie ATALLAH Administratrice	Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la société anonyme d'économie mixte ELOGIE-SIEMP
Monsieur Jérôme COUMET Administrateur et Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil de surveillance d'EFIDIS</li> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de I3F</li> </ul>
Madame Edith GALLOIS Administratrice	Représentante de la Ville de Paris au Conseil de surveillance de la SAEM SOGARIS (SA)
Monsieur Bruno JULLIARD Administrateur	Pas de fonction, ni mandat déclarés par l'intéressé.
Madame Pénélope KOMITES Administratrice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de Coallia Habitat – SA d'HLM</li> <li>- Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SAE Palais Omnisport de Paris Bercy</li> <li>- Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de France Habitation – SA d'HLM</li> </ul>
Monsieur Jean-François LEGARET Administrateur	Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SEM PariSeine.
Madame Sandrine MOREY Directrice Générale	Aucun mandat, ni fonction exercés dans une autre société commerciale
Madame Annick OLIVIER Administratrice	Aucun mandat, ni fonction exercés dans une autre société commerciale
Monsieur Patrick TREMEGE Administrateur	Aucun mandat, ni fonction exercés dans une autre société commerciale

**2. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux désignés par le Conseil de Paris des 23 et 24 juillet 2020, suite aux élections municipales des 15 mars et 28 juin 2020**

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Monsieur Jérôme COUMET Administrateur et Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil de surveillance d'EFIDIS</li> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de I3F</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration de Paris Habitat</li> </ul>
Monsieur Alexandre FLORENTIN Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Membre du Conseil d'Administration d'EAU DE PARIS</li> <li>- Manager chez CARBONE 4</li> </ul>
Madame Dominique KIELEMOES Administratrice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la Société des Pompes funèbres</li> <li>- Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration du Théâtre 13</li> </ul>
Madame Johanne KOUASSI Administratrice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun mandat, ni fonction exercés dans une autre société commerciale</li> </ul>
Monsieur Jean-François LEGARET Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun mandat, ni fonction exercés dans une autre société commerciale</li> </ul>
Madame Sandrine MOREY Directrice Générale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun mandat, ni fonction exercés dans une autre société commerciale</li> </ul>
Monsieur Christophe NAJDOVSKI Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conseiller Métropolitain</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration d'EAU DE PARIS</li> </ul>
Monsieur Jean-Baptiste OLIVIER Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Membre du Conseil d'Administration de PARIS-HABITAT</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration de la FONCIERE DU LOGEMENT ABORDABLE</li> </ul>
Monsieur Eric PLIEZ Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Président et membre du Conseil d'Administration de PARIS-HABITAT</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration d'HABITATS REUNIS</li> <li>- Membre du Conseil d'Administration de SOREQA</li> </ul>

### **3. Conventions particulières**

En application de l'article L. 225-38 du Code de Commerce sur les « conventions règlementées », sont à mentionner au présent rapport les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre la société et l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société ou une autre société la contrôlant.

Pour 2020, les conventions qui ont été autorisées à ce titre par le Conseil d'Administration sont :

- **ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, Paris 13<sup>ème</sup>.**  
Avenant n°4 au traité de concession entre la Ville de Paris et la SEMAPA, qui porte sur la modification de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, qui devient la ZAC Bédier-Oudiné. Cet avenant remplace les articles 1 à 33 du traité de concession de la ZAC Joseph Bédier et de ses avenants antérieurs. Il étend le périmètre de l'opération au secteur Chevaleret-Oudiné.
- **ZAC Porte de Montreuil, Paris 20<sup>ème</sup>.**  
Traité de concession entre la Ville de Paris et la SEMAPA pour la conduite de l'opération d'aménagement.
- **ZAC Python-Duvernois, Paris 20<sup>ème</sup>.**  
Avenant n°1 au traité de concession par anticipation, qui devient traité de concession, ayant pour objet principal d'intégrer la modification de la nature de certains logements et de la durée de la concession, le programme principal restant inchangé.
- **ZAC Porte de Montreuil et Python-Duvernois :**  
Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Ville de Paris cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.
- **Contrat « Eau et climat parisien ».**  
Ce contrat signé avec l'Agence de l'eau Seine-Normandie définit les actions prioritaires à mettre en œuvre dans les opérations d'aménagement pour répondre aux enjeux de gestion à la source des eaux pluviales, de performance de gestion des eaux usées urbaines impactant la qualité des milieux naturels et de la protection des milieux aquatiques et humides. Différentes subventions pourront être sollicitées.

### **4. Délégations de l'Assemblée Générale pour les augmentations de capital**

Il s'agit des délégations éventuelles en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice

Aucune délégation n'est à mentionner à ce titre.

### **5. Modalités d'exercice de la Direction Générale**

En application de l'article L. 225-51-1 du Code de Commerce, la direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général. Dans les conditions définies par les statuts, le conseil d'administration choisit entre les deux modalités.

La dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général a été adoptée pour une durée initiale de trois ans lors de la séance du 10 février 2003, décision renouvelée pour une égale durée par le Conseil du 3 Février 2006, et celui du 3 Février 2009. Le Conseil du 3 mai 2012 a ensuite confirmé ce choix sans limitation de durée.

### **6. Composition et travaux du Conseil d'Administration**

#### ***a) Composition du Conseil d'Administration***

Le Conseil d'Administration se compose de huit membres. Monsieur COUMET a été élu Président du Conseil d'Administration lors de la séance du 2 juin 2014.



L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 Juin 2019 a pris acte de la fusion de la Commune et du Département de Paris, devenue effective au 1er janvier 2019,

La composition du Conseil d'Administration était la suivante en 2020, jusqu'au Conseil d'Administration du 15 Septembre :

Administrateurs au titre de la Ville de Paris :

Madame Marie ATALLAH  
Monsieur Jérôme COUMET  
Madame Edith GALLOIS  
Madame Pénélope KOMITES  
Madame Annick OLIVIER, Déléguée aux Assemblées Générales.  
Monsieur Bruno JULLIARD  
Monsieur Patrick TRÉMÈGE

Administrateur au titre de la Région Ile-de-France :

Monsieur Jean-François LEGARET

Suite aux élections municipales des 15 mars et 28 juin 2020, la composition du Conseil d'Administration a été renouvelée.

Ainsi, le Conseil de Paris des 23 et 24 juillet 2020, a désigné pour représenter la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SEMAPA :

Monsieur Jérôme COUMET  
Monsieur Alexandre FLORENTIN  
Madame Johanne KOUASSI, Déléguée aux Assemblées Générales  
Madame Dominique KIELEMOES  
Monsieur Christophe NAJDOVSKI  
Monsieur Jean-Baptiste OLIVIER  
Monsieur Eric PLIEZ

La représentation de la Région d'Ile-de-France reste inchangée.

Le Conseil d'Administration de la SEMAPA du 15 septembre 2020, a reconduit Monsieur Jérôme COUMET dans son statut de Président.

**b) *Activité du Conseil d'Administration en 2020***

Le Conseil d'Administration s'est réuni en 2020 à quatre reprises : les 4 Février, 12 juin, 15 septembre et 15 octobre.

A l'occasion de chaque séance, la présence effective de la majorité des Administrateurs a pu être constatée.

L'évolution de l'activité de la société a été portée à la connaissance du Conseil à l'occasion des séances. Ont été plus systématiquement traités, les points suivants :

- l'activité foncière : les acquisitions d'une part, notamment en application de l'article 23 de la loi MURCEF, et les cessions, en application de l'article 17 des statuts,
- les conventions réglementées le cas échéant,
- les études, travaux et aménagements réalisés et engagés pour les opérations Paris Rive-Gauche, Bercy-Charenton, Paul Bourget, Porte de Vincennes, Bédier-Oudiné, « 90 Vincent Auriol », Porte de Montreuil et Python-Duvernois.
- l'information sur les déplacements du Président et de la Directrice Générale.

Des points particuliers ont été traités à l'occasion de chaque séance.

Conseil du 4 Février 2020 :

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 4 novembre 2019.
- Financement de la société : Point d'information sur les émissions d'obligations. Renouvellement de l'autorisation d'émettre.

- Conventions réglementées soumises au Conseil d'Administration.
- Autorisation d'acquérir et de céder divers biens immobiliers (Application de l'article 23 de la loi MURCEF et de l'article 17 des Statuts).
- Compte-rendu de l'activité foncière en 2019 (acquisitions/cessions de droits à construire).
- Compte-rendu du fonctionnement de la commission d'appel d'offres en 2019.
- Information sur les déplacements du Président et de la Directrice Générale.
- Questions diverses : Bercy-Charenton - Information des Administrateurs sur la signature du protocole « Hôtel Logistique » entre le groupement lauréat et la SEMAPA.

#### Conseil du 12 juin 2020 :

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 4 Février 2020.
- Arrêté des comptes de l'exercice 2019 (article L.2132-1 du Code de Commerce) et informations financières prévisionnelles.
- Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire (Article L.225-100 du Code de Commerce).
- Résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire.
- Projet de rapport et résolutions à l'Assemblée Générale Extraordinaire (augmentation du capital de la société destinée aux salariés).
- Autorisation d'acquérir et de céder divers biens immobiliers.
- Examen des conventions réglementées déjà autorisées par le Conseil d'Administration et poursuivies ou signées en 2019 (Article L.225-40-1 du Code de Commerce).
- Information sur les déplacements du Président et de la Directrice Générale.
- Fixation de la date et de l'ordre du jour des Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire.
- Questions diverses.

#### Conseil du 15 septembre 2020 :

- Renouvellement partiel du Conseil d'administration :
  - Installation des nouveaux administrateurs représentant la Ville de Paris ;
  - Election du Président. Pouvoirs ;
  - Commission d'Appel d'Offres : Désignation des nouveaux membres et mise à jour du règlement intérieur.
  - Désignation des membres du Comité d'audit.
- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 12 Juin 2020.
- Présentation des opérations d'aménagement conduites par la SEMAPA.
- Focus sur les dernières réalisations ou attributions en termes de Développement Durable.
- Questions diverses.

#### Conseil d'Administration du 15 octobre 2020 :

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 15 septembre 2020.
- Documents comptables semestriels au 30 juin 2020.
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers.
- Information sur les déplacements du Président et de la Directrice Générale.
- Questions diverses.

### **Actionnariat de la SEMAPA**

Le capital social de la société s'établit à un montant de 472.287 €, divisé en 30.980 actions.

- Ville de Paris 28.480 actions : 92%
- Conseil Régional d'Ile de France 2.500 actions : 8%

### **7. Pouvoirs de la Directrice Générale**

Madame Sandrine MOREY a été désignée Directrice Générale par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2016. Ses pouvoirs s'exercent dans le cadre du mode de gouvernance retenu par le Conseil d'Administration, comportant dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Ces pouvoirs sont fixés par le Code de Commerce et l'article 18 des statuts de la SEMAPA qui précise que : « Le Directeur Général est « investi des pouvoirs les plus étendus dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration ».

## **8. Code de gouvernement d'entreprise**

La société ne se réfère pas à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

## **9. Modalités de participation des actionnaires à l'assemblée générale**

Les modalités de participation des actionnaires à l'assemblée générale sont prévues par les articles 27 à 31 des statuts.

## **B. INFORMATIONS SPECIFIQUES (Art. L. 225-37-3)**

Les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé mentionnent les informations suivantes pour chacun de leurs mandataires sociaux.

### **1. Rémunérations et avantages en nature versés aux mandataires sociaux durant l'exercice**

Les règles concernant les rémunérations accordées aux mandataires sociaux sont fixées par l'article 20 des statuts.

#### **Président du Conseil d'Administration :**

Le montant fixé par le Conseil d'Administration du 2 juin 2014 pour la rémunération du Président de la SEMAPA s'élève à 15.245 € en montant net annuel (soit 18.330 € en brut annuel) avant prélèvement fiscal.

Suite aux élections municipales des 21 et 28 juin 2020 et à la réélection de Monsieur COUMET en qualité de Président de la SEMAPA le 15 septembre 2020, le Conseil de Paris des 17 et 18 novembre 2020 a fixé la rémunération nette annuelle maximale de Monsieur COUMET au montant inchangé de 15.245 €.

La rémunération versée à Monsieur COUMET au titre de l'année 2020 s'élève donc à 15.245 € en montant net annuel.

Les avantages de toutes natures versés durant l'exercice en 2020 sont de 241.24 €, correspondant à des frais de carburant et de stationnement.

#### **Directrice Générale :**

Conformément au montant fixé par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2016, la rémunération fixe de 145.000 € (montant brut annuel) a été versée à Madame MOREY en 2020 ; aucun versement n'est intervenu sur la part variable.

Avantages de toutes natures versés durant l'exercice : néant.

### **2. Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux**

Néant.



## C - RÉOLUTIONS

## **RESOLUTIONS**

### **A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

#### **PREMIERE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration et après avoir pris connaissance du rapport des Commissaires aux comptes et de l'ensemble des documents qui, d'après la législation en vigueur, doivent être communiqués aux actionnaires, approuve le rapport de gestion ainsi que le bilan et le compte de résultats de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2020.

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus de leur gestion aux Administrateurs, et de leur mission aux Commissaires aux comptes, en fonction pendant ledit exercice.

#### **TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le résultat déficitaire de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2020 de 1.165.931,90 € en report à nouveau, ce qui portera ainsi ce dernier à un total de 8.156.118,01 €.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'application de l'article L.225-38 du Code du Commerce relatif aux conventions réglementées, approuve ces conventions pour l'exercice 2020.

#### **CINQUIEME RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie des différents documents soumis à la présente Assemblée, pour l'accomplissement des formalités prévues par la Loi.



D - RAPPORT DES COMMISSAIRES  
AUX COMPTES SUR LES COMPTES  
ANNUELS



## **SEMAPA**

Siège social : 69/71 rue du Chevaleret – 75013 PARIS  
S.P.L.A au capital de 472 287 euros

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2020





**RSM Paris**  
26, rue Cambacérès  
75 008 Paris  
France  
Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00  
Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

## **SEMAPA**

69/71 rue du Chevaleret – 75013 PARIS  
S.P.L.A au capital de 472 287 euros

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société SEMAPA,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SEMAPA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

## **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'évaluation des charges et produits figurant dans les états prévisionnels (EPPC) des conventions d'aménagement présentés dans les notes 19-A et 19- B de l'annexe aux états financiers et non encore approuvés par le concédant.

## **Justification des appréciations – Points clés de l'audit**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Stocks sur concessions d'aménagement**

### **Risque identifié**

Au 31 décembre 2020, les stocks sur concessions d'aménagement s'élèvent à 232,7 millions d'euros soit 39 % du total bilan actif. Ce poste correspond aux dépenses cumulées engagées sur les huit opérations d'aménagement déduction faite du coût de revient des lots cédés. Le détail par opération figure en note 3 de l'annexe aux Etats financiers.

Compte tenu de leurs importances significatives dans les comptes de la SEMAPA, de l'application de méthodes comptables spécifiques et de leur sensibilité aux variations des données figurant dans les Etats Prévisionnels des Produits et des Charges (EPPC) exposés en note 19 de l'annexe aux Etats financiers, nous avons considéré que la valorisation des stocks était un point clé de l'audit présentant un risque d'anomalies significatives.

### **Notre réponse**

Notre approche d'audit repose sur la revue des dépenses de l'exercice et sur la revue du calcul conduisant à la détermination du coût de revient des lots cédés. Etant précisé que ce calcul s'appuie sur les données figurant dans les EPPC.

Synthèse des travaux effectués :

- Revue de la procédure achats et rapprochement des acquisitions de terrains avec la documentation juridique
- Prise de connaissance des notes internes rédigées par la SEMAPA relatives aux EPPC 2020 et discussions avec la Direction Financière et la Direction Générale sur les principales évolutions observées en termes de résultat à terminaison
- Revue du calcul réalisé par la SEMAPA pour déterminer le coût de revient des lots cédés.

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes 2 et 3 de l'annexe aux Etats financiers.

### **Rémunération de l'aménageur**

#### **Risque identifié**

Au 31 décembre 2020, la rémunération de l'aménageur s'élève à 9,4 millions d'euros soit 100% des produits d'exploitation de la structure.

Compte tenu de leur importance significative dans la détermination du résultat de la SPLA et de la complexité de l'appréciation de ce produit aux vues notamment des dispositions contractuelles tel que précisé dans la note 8 de l'annexe aux Etats financiers, lesquelles peuvent évoluer en fonction des conventions et avenants signés, nous avons considéré que l'évaluation de la rémunération comptabilisée en produits sur la ligne «Transfert de Charges» était un point clé de l'audit présentant un risque d'anomalies significatives.

### **Notre réponse**

Notre approche d'audit repose sur la revue de la méthodologie appliquée pour déterminer le montant des rémunérations inscrites en « Transfert de Charges » au titre de l'exercice 2020.

Synthèse des travaux effectués :

- Revue des dispositions contractuelles prévues dans les conventions d'aménagement et les avenants signés à la date de nos travaux
- Revue de la procédure mise en place par la SEMAPA et conduisant à la détermination du montant à comptabiliser en produits au titre de 2020
- Discussions avec la Direction Financière et la Direction Générale

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans la note 8 de l'annexe aux Etats financiers.

## **Présentation des comptes et respect du plan comptable spécifique**

### **Risque identifié**

La SEMAPA est soumise au titre de son activité d'aménageur à des dispositions comptables spécifiques prévues par l'avis 99.5 du 18 mars 1999 émis par le Conseil National de la Comptabilité homologué par l'arrêté interministériel du 14/12/1999.

Compte tenu de ces dispositions spécifiques qui traitent notamment de la comptabilisation des dépenses, des recettes, des stocks, de la détermination du coût de revient des lots cédés, de la détermination et de l'enregistrement du résultat des opérations d'aménagement, nous avons considéré le risque de non-respect de la réglementation comptable spécifique comme une source possible d'anomalie significative dans la présentation des comptes annuels.

### **Notre réponse**

Notre approche d'audit repose sur la revue des principes comptables appliqués par la SEMAPA dans le cadre de la traduction des opérations d'aménagement.

Synthèse des travaux effectués :

– Rapprochement des principes comptables appliqués par la SEMAPA avec les principes comptables prévus par l'avis du CNC.

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans la note 2, 3 et 12 de l'annexe aux Etats financiers.

## **Provisions pour risques et charges : Contentieux fiscal**

### **Risque identifié**

La SEMAPA gère un contentieux issu d'un contrôle fiscal relatif aux exercices 2006 à 2008 et portant sur l'impôt sur les sociétés. La Cour Administrative d'Appel de Versailles a rejeté la requête de la SEMAPA en avril 2021.

Afin de tenir compte de cette décision défavorable, la SEMAPA a estimé le montant de l'impôt sur les sociétés qui pourrait être dû y compris le montant des intérêts de retard. Une provision pour risque du montant estimé à 1,25 M€ a été comptabilisée au 31 décembre 2020.

Un second litige porte sur la taxe « CVAE » et fait l'objet d'une provision pour risques et charges dans les comptes annuels pour un montant de 0,2 M€

Compte tenu de l'importance significative de ces contentieux et de la complexité des procédures, nous considérons que leur évolution dans le temps peut constituer une source possible d'anomalie significative dans les comptes annuels.

### **Notre réponse**

Notre approche d'audit repose sur la revue des événements intervenus relatifs à ces contentieux.

Synthèse des travaux effectués :

– Prise de connaissance de la documentation et discussions avec la Direction financière et la Direction générale.

– Examen de la méthodologie retenue pour déterminer le montant de la provision pour risques comptabilisée

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes 1 et 12 de l'annexe aux Etats financiers.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de Commerce.

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacré au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce.

### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

#### **Désignation du commissaire aux comptes**

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la société SEMAPA par l'Assemblée Générale du 28/06/2018.

Au 31 décembre 2020, le cabinet RSM PARIS était dans la troisième année de sa mission sans interruption.

Par ailleurs, le cabinet COREVISE, membre du réseau RSM International était précédemment commissaire aux comptes de l'entité de 2012 à 2017 dont deux années depuis que les titres émis par la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### **Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit,**

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris, le 7 juin 2021

Le commissaire aux comptes

### **RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

**Fabien CREGUT**  
Associé



## E - RAPPORT SPÉCIAL





**SEMAPA**

Siège social : 69/71 rue du Chevaleret – 75013 PARIS  
S.P.L.A. au Capital de 472 287 euros

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2020



**RSM Paris**

26, rue Cambacérés

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

## **SEMAPA**

Siège social : 69/71 rue du Chevaleret

S.P.L.A. au Capital de 472 287 euros

### **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2020

#### **A l'assemblée générale de la SEMAPA,**

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

*Ces conventions ont été autorisées par votre Conseil d'administration du 4 février 2020*

### **Avenant 4 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Joseph Bédier–Porte d'Ivry, qui devient la ZAC Bédier–Oudiné**

L'avenant a été signé en date du 20 février 2020 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet :

- De définir le programme que l'aménageur sera amené à développer dans le cadre de l'avenant à la concession (environ 55 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- De définir les espaces publics qui seront créés ou réaménagés ;
- De définir le montant de la rémunération de l'aménageur : 5 % des charges soit 5,80M€ HT ;
- De proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2030.

Cet avenant est motivé par la poursuite de l'opération Bédier.

### **Traité de concession d'aménagement Porte de Montreuil – Paris 20ème entre la VILLE DE PARIS et la SEMAPA**

La convention de concession a été signée en date du 20 février 2020 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

Le programme que l'aménageur sera amené à développer dans le cadre de la concession est d'environ 58 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La concession prévoit également un programme immobilier pour la Recyclerie ainsi qu'un kiosque. Elle définit le programme de voirie, d'espaces publics et d'espaces verts.

L'aménageur est autorisé à imputer annuellement ses charges de fonctionnement au compte conventionnel de la concession. Le montant de la rémunération est fixé à 6 450 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2028.

Cette convention est motivée par le souhait de la Ville de Paris de confier cette opération d'aménagement à la SEMAPA.

## **Avenant 1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Python- Duvernois**

L'avenant a été signé en date du 20 février 2020 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

### Nature et objet :

Cet avenant au traité de concession d'aménagement par anticipation signé le 2 août 2019 a notamment pour objet :

- D'intégrer les accords programmatiques et financiers avec l'ANRU, d'intégrer une nouvelle catégorie de logements gérée par l'OFS créée par la Ville de Paris ainsi que d'intégrer des modifications relatives au contenu des missions de l'aménageur.
- Modification de la rémunération afin de tenir compte de la baisse des charges, soit 6,5 M€ contre 6,7 M€ antérieurement.

Cet avenant est motivé par la poursuite de l'opération Python- Duvernois.

## **Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la ville de Paris cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU**

La convention a été signée en date du 19 mars 2020 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Anne Hidalgo
- La RIVP, représentée par Monsieur Serge CONTAT
- Immobilière 3F, représentée par Madame Anne-Sophie GRAVE
- Paris Habitat, représenté par Monsieur Stéphane DAUPHIN
- Action Logement Services, représenté par Madame Delphine SANGODEYI
- L'Agence Nationale de l'Habitat, représentée par Madame Valérie MANCRET-TAYLOR
- Foncière Logement, représentée par Monsieur Hugues VANEL
- La Caisse des Dépôts, représentée par Madame Marianne LOURADOUR
- Le Préfet de la Région Ile de France, Monsieur Michel CADOT
- L'ANRU, représenté par Monsieur Nicolas GRIVEL
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

### Nature et objet :

La SEMAPA, en tant que titulaire des conventions d'aménagement des opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil est signataire de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Ville de Paris concernant le secteur d'intervention des Portes du 20 - ème.

Cette convention a pour objet de définir :

- Le secteur d'intervention
- Les modalités de mise en œuvre opérationnelles
- Les montants des concours financiers et les autres financements spécifiques
- Les contreparties
- Les modalités de gouvernance, mise en œuvre et évaluation

Cette convention est motivée par la poursuite des opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

## Contrat Eau & Climat Parisien

Le contrat a été signé en date du 14 janvier 2021 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Anne HIDALGO
- L'Agence de l'eau Seine-Normandie, représentée par Madame Patricia BLANC
- Eau de Paris, représenté par Monsieur Benjamin GESTIN
- Paris & Métropole Aménagement, représenté par Monsieur Jean-François DANON
- Sem PariSeine, représentée par Madame Ariane BOULEAU-SAIDE
- SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY
- Paris Habitat, représenté par Monsieur Stéphane DAUPHIN
- RIVP, représentée par Monsieur Serge CONTAT
- ELOGIE-SIEMP représentée par Madame Valérie de BREM

Nature et objet :

La SEMAPA, en tant que titulaire des conventions d'aménagement des opérations Bercy-Charenton, Python-Duvernois, Bédier Oudiné et Porte de Montreuil est signataire du contrat qui couvre la période 2020 à 2024 et qui a pour objet de définir :

- Le territoire concerné et les enjeux eau associés
- Le contenu du programme d'actions
- Les engagements des parties
- Les modalités de fonctionnement, de suivi et de résiliation du contrat

Ce contrat est motivé par la poursuite des opérations Bercy-Charenton, Python-Duvernois, Bédier Oudiné et Porte de Montreuil dans le cadre d'un programme d'actions intégrant l'adaptation du territoire aux changements climatiques.

## **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **1) Convention de clôture de la concession de l'opération d'aménagement de la ZAC Gare de Rungis**

La convention de clôture a été signée en date du 21 juin 2019 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame la Maire de Paris
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Dans le cadre de la reddition des comptes de l'opération, la convention a pour objet de préciser les modalités de reversement liées à l'évolution des événements suivants : une procédure contentieuse en cours, des provisions pour charges engagées et des loyers non recouverts auprès d'un locataire.

Cette convention est motivée par le souhait de gérer efficacement le contentieux sans retarder la reddition des comptes.

## **2) Convention de cession d'équipement dans le cadre de la ZAC Bédier-Porte d'Ivry**

Nature et objet :

Dans le cadre du traité de concession de la ZAC Bédier-Porte d'Ivry, la SEMAPA a pour mission de reconstruire les équipements nécessaires au relogement des services municipaux dont les déplacements étaient indispensables pour réaliser l'opération d'aménagement.

La reconstruction étant achevée, la SEMAPA cèdera ces équipements à la Ville de Paris à l'euro symbolique.

Cette convention motivée par la réalisation de l'opération d'aménagement, n'est pas signée à la date d'émission de notre rapport.

## **3) Concession d'aménagement par anticipation ZAC Python-Duvernois – Paris 20 ème entre la VILLE DE PARIS et la SEMAPA**

La convention de concession a été signée en date du 2 août 2019 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

Le programme que l'aménageur sera amené à développer dans le cadre de la concession est d'environ 103 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménageur est autorisé à imputer annuellement ses charges de fonctionnement au compte conventionnel de la concession. Le montant de la rémunération est fixé à 6 705 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2026.

Cette convention est motivée par le souhait de la Ville de Paris de confier cette opération d'aménagement à la SEMAPA.

## **4) Protocole entre la Ville de Paris, la SEMAPA et ELOGIE-SIEMP dans le cadre de la ZAC Paul Bourget**

Le protocole a été signé en date du 18 avril 2019 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Sébastien DANET
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY
- ELOGIE-SIEMP représentée par Madame Valérie de BREM

Nature et objet :

Ce protocole vise à déterminer les opérations préalables et les engagements réciproques notamment calendaires et financiers des parties, en vue de permettre la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage d'ELOGIE-SIEMP, du programme des lots 10 et 12 de la ZAC Paul Bourget dans le cadre de l'opération d'aménagement confiée à la SEMAPA par la Ville de Paris.

Ce protocole est motivé par la réalisation de l'opération Paul Bourget.

**5) Concession d'aménagement ZAC Bercy-Charenton – Paris 12ème entre la VILLE DE PARIS et la SEMAPA**

La convention de concession a été signée en date du 25 octobre 2018 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

Le programme que l'aménageur est amené à développer dans le cadre de la concession est d'environ 567 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménageur est autorisé à imputer annuellement ses charges de fonctionnement au compte conventionnel de la concession. Le montant de la rémunération est fixé à 41600 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2032.

Cette convention est motivée par le souhait de la Ville de Paris de confier cette opération d'aménagement à la SEMAPA.

**6) Protocole foncier entre le Groupe SNCF, la Ville de Paris et la SEMAPA pour l'opération Bercy-Charenton**

Convention signée en date du 5 novembre 2018 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY
- La SNEF, SNCF Mobilités et SNCF Réseau

Nature et objet :

Ce protocole foncier prévoit l'acquisition de 175 121 m<sup>2</sup> de terrain dont le groupe SNCF est propriétaire moyennant le prix brut d'acquisition de 314M€ déterminé sur la base du bilan prévisionnel d'aménagement qui porte sur un programme de constructions d'environ 567 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce protocole est motivé par la réalisation de l'opération Bercy-Charenton.

### **7) Avenant 3 à la concession d'aménagement Joseph Bédier à Paris 13<sup>ème</sup> entre la VILLE DE PARIS et la SEMAPA**

Convention signée en date du 31 octobre 2018 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet :

- de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2020 ;
- d'imputer en charges de l'opération un montant de frais de fonctionnement de 106K€ non révisable

Cet avenant est motivé par la poursuite de l'opération. Joseph Bédier.

### **8) Avenant 6 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche entre la VILLE DE PARIS et la SEMAPA**

Convention signée en date du 13 décembre 2018 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet :

- de mettre à la charge de l'opération le financement de nouveaux dispositifs de vidéo-protection pour un montant de 275 K€ HT.

Cet avenant est motivé par l'installation de caméras dans le périmètre de ZAC Paris Rive Gauche dans le cadre du Plan de vidéo-protection à Paris.

### **9) Avenant 1 à la convention de partenariat du 7 novembre 2011 signée entre la VILLE DE PARIS, la SNCF (devenue SNCF Mobilités), RFF (devenue SNCF Réseau) et la SEMAPA**

Convention signée en date du 27 mars 2019 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Aurélie ROBINEAU-ISRAEL
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY
- SNCF Mobilités et SNCF Réseau



Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet de prendre en compte la mise à jour quinquennale de la convention, les nouveaux accords intervenus sur le Pôle Austerlitz et la nouvelle charte de dialogue partenarial Bruneseau Sud.

Cet avenant est motivé par la réalisation de l'opération Paris Rive Gauche.

**10) Protocole 3 bis conclu aux fins de se substituer au protocole 3 Ville de Paris–SNCF–SEMAPA du 7 janvier 2014 concernant le programme, le financement et le calendrier–objectif de l'opération Pôle d'Austerlitz de la Zac Paris Rive Gauche.**

Convention signée en date du 28 mars 2019 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- SNCF Mobilités, représentée par Monsieur Patrick ROPERT
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Le protocole 3 bis intègre des modifications portant sur :

- Le périmètre de l'opération qui est étendu pour intégrer le lot A8B
- Le programme de l'opération qui prend en compte l'ajout de deux programmes de logements ainsi que l'augmentation des surfaces de commerces et d'hôtel.
- Les sujets fonciers et de financement

Le protocole est conclu pour la durée nécessaire au déroulement de la réalisation de l'opération A7–A8 et jusqu'au 30 juin 2028.

Ce protocole est justifié par les évolutions de programme et de financement intervenues dans le projet d'aménagement du Pôle Austerlitz.

**11) Avenant 1 à la concession d'aménagement site 90 Boulevard Vincent Auriol à Paris 13ème**

Convention signée en date du 30 mai 2017 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a notamment pour objet :

- de prolonger de deux ans la durée du traité de concession dont le terme est fixé au 31 décembre 2020 ;
- d'adapter l'échéancier financier prévisionnel au nouveau calendrier ;
- de revaloriser la rémunération de l'aménageur en la portant de 1 085 K€ à 1 343 K€ en valeur 31 décembre 2015.

Cet avenant est motivé par un décalage de calendrier de l'opération en raison de la concertation qui a permis d'associer les acteurs scolaires et les habitants ainsi que l'augmentation de la durée de la fermeture de l'école maternelle qui a été portée de 2 à 3 ans.

**12) Avenant au contrat de mandat d'études préalables à l'évolution de la ZAC Joseph Bédier– Porte d'Ivry**

Convention signée en date du 5 décembre 2016 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet :

Cet avenant a pour objet de modifier :

- Le calendrier de versement de la rémunération du mandataire ;
- La durée du présent contrat dont la fin est décalée au 30 octobre 2018 ;
- Les modalités de désignation des prestataires d'étude par le mandataire.

Cet avenant est motivé par un décalage de calendrier dans le lancement des études en raison de la déclaration sans suite des premières consultations ainsi que par l'adaptation des procédures de désignation des prestataires d'études à l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015, portant réforme des marchés publics et son décret d'application n° 2016-360 du 25 mars 2016.

**13) Convention entre la Ville de Paris et la SEMAPA relative à la garantie à 80% d'émission de titres de dettes**

La convention a été signée en date du 8 juin 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée Madame la Maire de Paris
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE

Nature et objet :

Par délibération en dates du 29 et 30 septembre et du 1er octobre 2014, le Conseil de Paris a accordé sa garantie à hauteur de 80% pour des emprunts d'un montant maximum de 340 000 000 € que la SEMAPA se propose de contracter par l'émission de titres de dettes ou la souscription d'emprunts bancaires afin de financer notamment l'opération d'aménagement de la ZAC PRG.

La convention a pour objectif de fixer les modalités de garantie sous forme d'avances remboursables et rémunérées consenties par la Ville à la SEMAPA en cas d'impossibilité pour celle-ci de faire face à ses échéances.

#### **14) Avenant n°2 au traité de concession – ZAC Joseph Bédier – Porte d'Ivry entre la Ville de Paris et la SEMAPA**

Le traité de concession de la ZAC Joseph Bédier – Porte d'Ivry a été signé entre la Ville de Paris et la SEMAPA le 24 Janvier 2006 pour une durée de 10 ans soit une échéance de l'opération au 8 Février 2016.

L'avenant a été signé en date du 16 octobre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE

Nature et objet :

L'avenant n°2 a pour objectif de proroger la concession Joseph Bédier – Porte d'Ivry au 31 Décembre 2018 et d'effectuer des améliorations de rédaction et de mises à jour de la concession. Par ailleurs, dans le cadre de cette prorogation, la SEMAPA est autorisée à imputer en charge de l'opération des frais de fonctionnement complémentaires pour un montant de 320K€.

#### **15) Mandat d'études préalables sur le Secteur Bédier – Chevaleret – Oudiné entre la Ville de Paris et la SEMAPA**

Dans le cadre du projet d'aménagement du site Chevaleret-Oudiné, la Ville de Paris a souhaité confier à la SEMAPA un mandat portant sur la conclusion et le suivi de l'exécution des marchés d'études préalables nécessaires à l'évolution de la ZAC Bédier.

Le contrat de mandat a été signé en date du 14 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE.

Nature et objet :

Ce mandat a pour objectif de réaliser des études techniques et urbaines sur le périmètre Bédier et Bédier-Chevaleret.

Le montant de la rémunération contractuelle de la SEMAPA est de 113K€ HT.

Le contrat de mandat devait prendre fin le 30 juin 2018.

#### **16) Avenant 3 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche entre la VILLE DE PARIS et la SEMAPA.**

Cet avenant s'inscrit dans la prise en compte des retards pris sur la réalisation de la dalle du secteur Masséna et la libération après 2024 du site Bruneseau Sud par la SNCF.

L'avenant a été signé en date du 14 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE.

Nature et objet :

Cet avenant a pour objet :

- La prorogation de l'opération du 12 janvier 2024 au 30 juin 2028
- L'adaptation de la « rémunération » de l'aménageur pour tenir compte de la prorogation qui est portée à 251,2 M€

Cet avenant porte également sur :

- Les conditions de remise des ouvrages réalisés par l'aménageur
- La participation due par la Ville en remboursement des travaux réalisés par l'aménageur

### **17) Concession d'aménagement ZAC Porte de Vincennes– Paris 12ème et 20ème entre la Ville de Paris et la SEMAPA**

Le Conseil de Paris des 28/29 et 30 septembre 2015 a confié à la SEMAPA la concession d'aménagement de l'opération « ZAC Porte de Vincennes ».

La convention de concession d'aménagement a été signée en date du 16 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE.

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

Cette ZAC doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions d'environ 38 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant de 3 790 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2022.

### **18) Concession d'aménagement ZAC Paul Bourget Paris 13 ème entre la Ville de Paris et la SEMAPA**

La convention a été signée en date du 6 février 2014 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

A ce titre, la SEMAPA s'engage à réaliser ou à faire réaliser un programme d'environ 63 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant forfaitaire de 3 360 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2021.

**19) Protocole 3 relatif à l'organisation des consultations à lancer par la SEMAPA et la SNCF pour la réalisation de l'ensemble immobilier A7/A8a conclu en application de l'accord cadre Ville de Paris – SNCF – SEMAPA signé le 7 novembre 2011 pour l'aménagement du secteur pôle Austerlitz**

Le protocole a été signé en date du 7 janvier 2014 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SNCF, représentée par Madame Rachel PICARD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE.

Nature et objet :

La mise en œuvre de l'accord-cadre relatif à l'aménagement du secteur Pôle Austerlitz signé le 7 novembre 2011 nécessite la signature de plusieurs protocoles d'accord :

- Le protocole n°1 concernait l'aménagement de la Cour Seine
- Le protocole n°2 a pour objet la réalisation par la SNCF de bureaux dans la Grande Halle Voyageur et l'Embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz.
- Le protocole 3 a pour objet de définir le calendrier et l'organisation des deux consultations à lancer par la SEMAPA et la SNCF pour la construction :
  - dans l'îlot A7
  - dans l'îlot A8a

**20) Protocole n°2 relatif à la réalisation de bureaux dans la Grande Halle Voyageurs et l'embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz**

Le protocole a été signé en date du 17 avril 2013 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Denis PETEL,
- La SNCF, représentée par Madame Rachel PICARD
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE

Nature et objet :

La mise en œuvre de l'accord-cadre relatif à l'aménagement du secteur Pôle Austerlitz signé le 7 novembre 2011 nécessite la signature de plusieurs protocoles d'accord :

- Le protocole n°1 concernant l'aménagement de la Cour Seine a été signé le 7 novembre 2011.
- Le protocole n°2 a pour objet la réalisation par la SNCF de 9 500 m<sup>2</sup> de bureaux dans la Grande Halle Voyageur et l'Embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz.

## **21) Concession d'aménagement site 90 boulevard Vincent Auriol à Paris 13ème, entre la Ville de Paris et la SEMAPA**

La convention a été signée en date du 26 mars 2013 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Denis PETEL
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

A ce titre, la SEMAPA s'engage à réaliser ou à faire réaliser le programme suivant :

- Environ 10 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements ;
- Environ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces ou de services à rez-de-chaussée ;
- Une école maternelle de 6 classes pour environ 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant forfaitaire de 1 085 K€.

La concession expirera fin décembre 2018.

## **22) Convention pour la gestion de l'ouvrage de couverture des emprises ferroviaires dans la ZAC PARIS RIVE GAUCHE**

Dans le cadre de l'article 6-5 de la convention de partenariat signée le 7 novembre 2011 entre la Ville de Paris, la SNCF, RFF et la SEMAPA, la convention pour la gestion de l'ouvrage de couverture des emprises ferroviaires dans la ZAC Paris Rive – Gauche a été signée le 28 novembre 2012 et se substitue à celle de 2000.

La convention a été signée par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Véronique BEDAGUE-HAMILIUS
- La SNCF, représentée par Monsieur Jean Marc ROGER
- RFF, représenté par Monsieur Alain Quinet
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

L'objet de la convention est de définir :

- Les obligations respectives de RFF ou de la SNCF et des propriétaires des volumes situés au-dessus du domaine ferroviaire au titre de la gestion des « ouvrages de couverture ».
- Les modalités techniques : la convention définit les opérations de surveillance, d'entretien et de grosses réparations,
- Les dispositions financières : les propriétaires des volumes situés au-dessus du domaine ferroviaire devront s'acquitter d'une redevance pour la surveillance et l'entretien courant des ouvrages de couvertures.

### **23) Avenant 1 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche entre la VILLE DE PARIS et la SEMAPA.**

Cet avenant à la Convention Publique d'Aménagement du 12 janvier 2004 portant sur la concession de Paris Rive Gauche a été signé en date du 28 août 2012 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Elisabeth BORNE
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

L'objet de l'avenant est destiné à permettre la prise en compte, à titre principal :

- de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme votée par le Conseil de Paris, comportant des possibilités de construction d'immeubles de Grande Hauteur (IGH) et une augmentation de la constructibilité
- de la mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC portant notamment sur le programme des équipements publics
- du « Nouveau partenariat pour Paris Rive-Gauche » mis en place avec la Ville de Paris, la SNCF et RFF par une convention signée le 7 novembre 2011.
- de la prolongation de la durée de la convention dont le terme est porté de 2016 à 2024
- de l'adaptation de la rémunération de l'aménageur suite à la prolongation de la durée de la convention. La rémunération globale de l'aménageur sur la durée de la convention est portée à 211.7 M€ contre 156.1M€ auparavant.

### **24) Avenant 1 à la Concession d'Aménagement de la ZAC Joseph Bédier- Porte d'Ivry entre la Ville de PARIS et la SEMAPA.**

Cet avenant à la Concession d'Aménagement du 24 janvier 2006 portant sur la concession de l'opération Joseph Bédier a été signé en date du 15 novembre 2012 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Elisabeth BORNE
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

L'objet de l'avenant est destiné à permettre la prise en compte, à titre principal des points suivants :

- Relogement des services municipaux de la place Yersin
- Réaménagement des espaces publics existants
- Montant de la participation d'équilibre

### **25) Convention de partenariat signée avec la SNCF, RFF et la Ville de Paris**

Dans le cadre de l'opération ZAC Paris Rive Gauche, la Ville de Paris, la SNCF, RFF et la SEMAPA ont signé le 7 novembre 2011 une convention de partenariat qui se substitue à la convention du 6 novembre 1991 et à celle du 25 septembre 1996.

L'objet de la convention est de définir :

- Les nouvelles modalités d'acquisition par la Ville ou l'Aménageur des biens immobiliers en plein sol ou en volumes, propriété de RFF et de la SNCF dans la ZAC Paris Rive-Gauche ;

- Les conditions de réalisation par RFF et SNCF des travaux nécessaires à la libération des emprises ferroviaires, et par l'Aménageur, des ouvrages sur le domaine ferroviaire ;
- Les procédures de coordination entre l'Aménageur et les établissements ferroviaires ;
- Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre

La convention a également pour objet de mettre en place un dispositif de gouvernance commune pour suivre et éventuellement adapter cette convention, compte tenu de sa durée.

La convention précise les bilans financiers prévisionnels et la participation financière des partenaires.

La durée de la convention est fixée à l'achèvement des derniers travaux et cession des emprises foncières.

## **26) Accords directement reliés à la convention de partenariat signés avec la SNCF, RFF et la Ville de Paris**

L'accord-cadre signé le 7 novembre 2011 (dans le cadre de l'accord de partenariat précité) par la Ville de Paris, la SNCF et la SEMAPA, concernant le programme, le financement et le calendrier objectif de l'opération du secteur Pôle Austerlitz accompagné du protocole n°1 relatif à l'aménagement de la cour Seine.

Fait à Paris, le 7 juin 2021

Le commissaire aux comptes

### **RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

**Fabien CREGUT**

Associé





## F - RAPPORT SUR LE DPEF

**SEMAPA**

**Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion**

(Exercice clos le 31 décembre 2020)



**RSM Paris**

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 147 63 67 00

Fax : +33 (0)147 63 69 00

[www.rsmfrance.fr](http://www.rsmfrance.fr)

## **SEMAPA**

### **Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion**

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

*A l'Assemblée générale de la société SEMAPA,*

En notre qualité de professionnel de l'expertise-comptable, désigné organisme tiers indépendant de votre société, (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration de performance extra financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

### **Responsabilité de l'entité**

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité, (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

### **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

## Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

## Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale, ainsi que les informations prévues au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 22-10-36 en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2ème alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1.

- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- nous avons pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès de l'unique entité SEMAPA, et couvrent 100% des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

### **Moyens et ressources**

Nos travaux ont mobilisé les compétences de deux personnes et se sont déroulés entre novembre 2020 et avril 2021 sur une durée totale d'intervention d'une semaine.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené 13 entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

### **Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris, le 29/04/2021

L'organismetiers indépendant

**RSM Paris**

**Martine Leconte**

Responsable département RSE  
Associée

## Annexe 1: Liste des informations que nous avons considérées comme les plus importantes

Informations qualitatives et quantitatives (dont indicateurs clés de performance) :

Enjeux	Indicateurs Quantitatifs	Données qualitatives testées
MIXITE URBAINE	-	La SEMAPA agit également en faveur de l'ouverture de commerces diversifiés dans les opérations d'aménagement.
QUALITE DES ESPACES URBAINS ET DU BATI	-	Tous les bâtiments font l'objet de concours ou de consultations dont les modalités sont adaptées à chaque situation.
IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET CLIMATIQUE: BIODIVERSITE, ENERGIE, CARBONE	ICP: - Bilan d'abattage des arbres - Part des bâtiments dont la conso est inférieur à 50 kWh/m <sup>2</sup> /an - Nombre d'accroches vélos créées	- Signature du Pacte Bois-biosourcé lancé par l'interprofession Fibois. - La SEMAPA met en application le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Ville de Paris.
INNOVATIONS	-	La SEMAPA s'inscrit dans la dynamique des appels à projets « Réinventer Paris »;
PREVENTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, QUALITE DE VIE ET SANTE DES USAGERS	-	Une liste identifiant les situations d'urgence possibles a été établie.
REJETS DANS L'AIR, L'EAU ET LE SOL	ICP: -% des situations de pollution accidentelles traitées	Lors de la réalisation des études d'impact et des études préalables par la Ville de Paris ou par la SEMAPA, un tableau de mesure ERC pouvant traiter des rejets dans l'air, l'eau et le sol et spécifique à l'opération est édité.
GESTION RESPONSABLE DE L'EAU	-	Dans ce contexte, la SEMAPA, étudie dans ses projets d'aménagement la possibilité d'infiltrer localement les pluies dites « courantes » (période de retour de 6 mois) et de les traiter.

DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DIALOGUE URBAIN PARTENARIAL	-	La mise en place de clauses d'insertion dans nos marchés a été menée, dans un premier temps, sur l'opération Bédier-Porte d'Ivry et est désormais généralisée.
DECHETS, ECONOMIE CIRCULAIRE	ICP: -Part des matériaux de déconstruction valorisés (%)	La SEMAPA a élaboré des documents administratifs contractuels et entamé des démarches stratégiques afin de parer au risque de pollution générée par les déchets des chantiers.
LE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DES OPERATIONS	-	En 2020, un audit externe réalisé par Bureau Veritas a confirmé la certification de la SEMAPA
ACTIONS CONTRE LES NUISANCES SONORES ET LA POLLUTION LIEE AUX ACTIVITES	-	La Direction de la communication apporte une réponse écrite à la personne en expliquant les mesures mises en place.
DEVELOPPER LES COMPETENCES ET LE POTENTIEL DES EQUIPES	ICP: -Nombre de salariés formés -Nombre d'heures de formation	L'organisation et la mise en place du Plan de développement et d'adaptation des compétences des salariés de la SEMAPA a cependant tenu ses engagements.
DIALOGUE SOCIAL ET ACCOMPAGNEMENT	Indicateurs: -Taux d'absentéisme -Nombre d'entrées -Nombre de sorties  ICP: -Index Égalité femmes-hommes	La SEMAPA maintient son accompagnement social, cela depuis sa création, en favorisant le développement de relations sociales fondées sur le respect des instances représentatives du personnel et un dialogue social constructif.
MODELE D'AFFAIRES	Indicateurs: -Effectif et repartition par sexe, âge et anciens	-

**Annexe 2 : Version de la DPEF validée par RSM Paris**



## POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

Au quotidien et dans l'exercice de notre activité professionnelle, nous nous efforçons de faire progresser notre action et de l'adapter par le biais de notre Système de Management Environnemental à l'évolution rapide du contexte dans lequel sont pris en compte les principes du développement durable dans les opérations d'aménagement.

La SEMAPA poursuit une forte ambition environnementale au sein de ses opérations qui couvre l'ensemble des piliers du développement durable, de la dimension écologique aux questions sociales et économiques. Parmi ces thèmes, notre société s'engage fortement autour d'axes prioritaires qui sont :

- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre**, en portant la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris et de la Charte Paris Action Climat dont la SEMAPA est signataire :
  - par une exigence accrue pour la sobriété énergétique des constructions ou encore en participant au développement des modes actifs et des transports collectifs ;
  - par la réalisation de bâtiments à faible bilan carbone, en tenant compte de l'ensemble du cycle de vie des opérations, et en mettant en œuvre prioritairement des matériaux biosourcés ou recyclés et faiblement polluants, comme le bois suivant les engagements du Pacte Bois-Biosourcés signé par la SEMAPA ;
  - par l'intégration de l'économie circulaire dans la construction et sa promotion comme pratique auprès des habitants, en soutien au Plan Economie Circulaire de la Ville de Paris ;
- **La valorisation et l'amélioration de la biodiversité** dans les espaces publics comme au sein des bâtiments, dans la continuité du Plan Biodiversité de la Ville de Paris ;
- **Le traitement des eaux pluviales** à la source en application des principes du Plan Pluie de la Ville de Paris pour toutes les constructions et aménagements privés comme publics :
  - en maximisant la perméabilité des sols et les surfaces végétalisées,
  - en favorisant les techniques de gestion alternative pour minimiser le recours aux réseaux enterrés ;
- **Des chantiers propres à impact maîtrisé** en termes de nuisances pour les riverains ainsi qu'en termes de pollutions, et favorisant l'insertion sociale locale ;
- **L'innovation technique et programmatique** au service des usages et des habitants, en proposant des dispositifs et des espaces inventifs, vecteurs de progrès social et technologique.
- **La mise en œuvre de projets d'urbanisme temporaire**, au gré des opportunités, prenant place sur des terrains ou dans des locaux vacants dans le respect de la Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire, à laquelle la SEMAPA a adhéré, comme outil au service du territoire parisien, permet, tout en occupant et en valorisant ces lieux pendant des périodes intercalaires de l'opération d'aménagement, d'expérimenter des activités novatrices, de transformer l'image et l'attractivité des quartiers, de répondre aux besoins des habitants et acteurs de la ville, ou encore de préfigurer des usages futurs.

Cet engagement, pour être pleinement efficace, doit être activement relayé et expliqué à l'ensemble des acteurs amenés à intervenir et à agir sur nos territoires. C'est pourquoi nous le partageons auprès des usagers et des habitants dans le cadre de la concertation et d'actions de sensibilisation, et que nous appelons tous les porteurs de projets, constructeurs ou concepteurs à y prendre part et à faire preuve d'exemplarité.

Dans un souci constant de respect des obligations de conformité qui nous concernent, notre action s'inscrit dans la perspective d'une plus grande maîtrise des impacts environnementaux de notre activité, de la protection de l'environnement et de la prévention des pollutions. Notre politique environnementale s'applique naturellement aujourd'hui sur l'ensemble des territoires qui nous ont été confiés, autant à nos activités d'aménageur que de maîtrise d'ouvrage de bâtiments et d'espaces publics.

Pour répondre à ces enjeux, des responsables environnementaux désignés coordonnent la politique environnementale de la société, avec l'appui et l'implication permanents de tous les collaborateurs de la société amenés à construire et faire vivre l'engagement environnemental de la SEMAPA. Cette organisation collégiale est le cœur de notre démarche. Elle permet une approche et une gestion environnementale adaptée à nos activités et une meilleure prise en compte de la spécificité de chaque territoire, afin d'identifier les enjeux et les objectifs les plus pertinents pour chacun d'eux. Celle-ci facilite également, en permettant les retours d'expérience directement depuis le terrain, la mise à jour constante de nos objectifs et l'amélioration continue de nos pratiques, et donc de notre performance environnementale.

Cette mission et cette ambition sont celles que je propose à l'ensemble des collaborateurs SEMAPA et à tous nos partenaires que j'invite à s'engager à nos côtés.