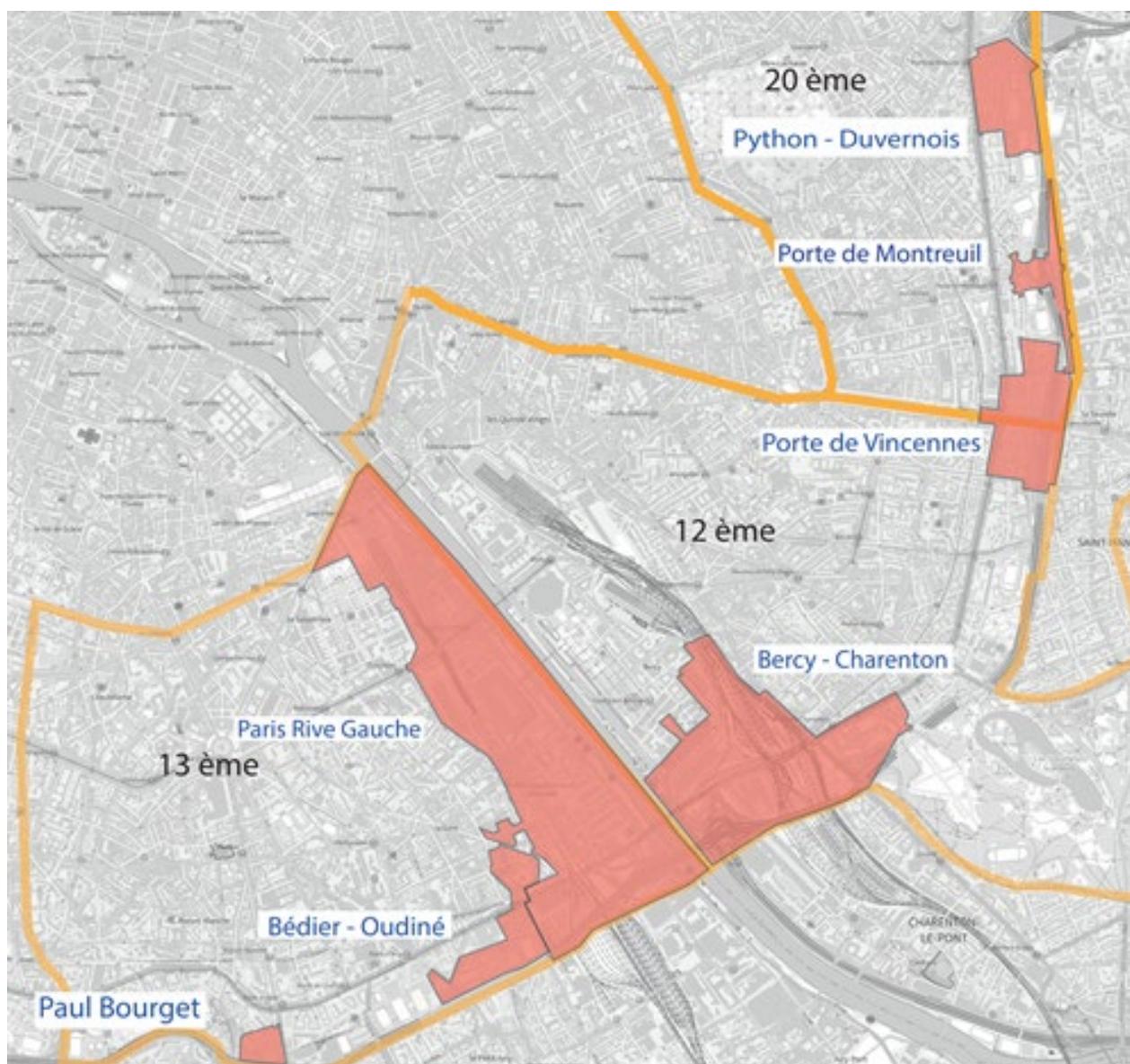


**RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
POUR L'EXERCICE 2022**



## ▪ **Partie I - Rapport d'Activité 2022 – Perspectives 2023**

I. LES AMENAGEMENTS ET LE PROGRAMME URBAIN DE L'OPERATION PARIS RIVE GAUCHE .....	9
1. SECTEUR AUSTERLITZ .....	9
2. SECTEUR TOLBIAC.....	11
3. SECTEUR MASSENA.....	13
4. SECTEUR BRUNESSEAU.....	16
5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE.....	18
II. LES AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT .....	19
A - ZAC BEDIER OUDINE.....	19
B - ZAC BERCY-CHARENTON.....	22
C. ZAC PAUL BOURGET .....	27
D. ZAC DE LA PORTE DE VINCENNES.....	29
E. PORTE DE MONTREUIL.....	32
F. ZAC PYTHON DUVERNOIS.....	37
G. "90 BOULEVARD VINCENT AURIOL.....	41
III. LES AUTRES ACTIVITES ET ACTIONS DE LA SEMAPA .....	43
A. Les commerces et services .....	43
B. Le Développement durable.....	44
C. Les interventions artistiques.....	50
D. L'urbanisme transitoire.....	52
E. Les experimentations urbaines .....	54

## ▪ **Partie II - Rapport Financier**

I. L'ACTIF .....	57
L'ACTIF IMMOBILISE : .....	57
L'ACTIF CIRCULANT.....	58
II. LE PASSIF .....	63
LES DETTES.....	64
III. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2022 .....	69
LES PRODUITS D'EXPLOITATION .....	69
LES CHARGES D'EXPLOITATION .....	73
IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	77
INFORMATIONS FINANCIERES.....	77
AUTRES INFORMATIONS.....	80
ANNEXE : RISQUES ET CONTROLE INTERNE .....	81

## ▪ **Partie III - Rapport sur le Gouvernement d'entreprise**

A – MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE .....	91
B - DELEGATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE POUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL.....	91
C - CONVENTIONS PARTICULIERES .....	91
D – LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022.....	92
E - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	94
F - PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRISE EN 2022.....	94
G - ACTIONNARIAT DE LA SEMAPA .....	95
H - CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	95
I - MODALITES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES ...	95

## ▪ **Partie IV - Rapport sur la Déclaration de Performance Extra-Financière**

1. UN MODELE D'AFFAIRES DEDIE A L'URBANISME PARISIEN.....	98
2. RISQUES ET ENJEUX STRATEGIQUES.....	109
3. RISQUES ET ENJEUX STRUCTURANTS.....	116
4. LES AUTRES RISQUES ET ENJEUX SIGNIFICATIFS.....	129
5. REFLEXION ENGAGEE SUR LA TAXONOMIE VERTE.....	136
6. NOTE METHODOLOGIQUE .....	141

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.

Le présent rapport annuel de gestion du Conseil d'administration se compose des éléments suivants :

- Partie I - Rapport d'Activité 2022 - Perspectives 2023
- Partie II – Rapport Financier
- Partie III – Rapport sur le Gouvernement d'entreprise
- Partie IV - Rapport sur la Déclaration de Performance Extra-Financière



# PARTIE I

## RAPPORT D'ACTIVITE

### *Les éléments marquants de l'année 2022 et les perspectives pour l'année 2023*

Dans la continuité du contexte de la crise sanitaire liée à la COVID19, l'année 2022 a été l'occasion d'instituer le télétravail de manière pérenne au sein de la SEMAPA, par le biais d'un accord signé en janvier 2022.

Les conséquences de la crise sanitaire se sont encore ressenties sur l'année 2022 avec notamment un coût à la hausse des matières premières, accentué par la guerre subie par l'Ukraine, engendrant par ailleurs des retards d'approvisionnement tant sur les projets d'espaces publics que sur les programmes immobiliers.

\*  
\* \*

La SEMAPA poursuit son engagement dans le cadre des opérations au travers de sa politique environnementale couvrant l'ensemble des piliers du développement durable, de la dimension écologique aux questions sociales et économiques, et s'inscrivant dans l'ensemble des **objectifs** des différents plans fondateurs de la Municipalité.

La SEMAPA est également signataire de nombreux pactes et chartes confirmant son fort engagement en matière d'exemplarité environnementale. En 2022, la SEMAPA a réaffirmé son engagement dans la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité en signant le « **Pacte Paris Action Climat Biodiversité** ». Elle impose à tous les constructeurs intervenant sur ses opérations des niveaux de performances élevées, avec notamment pour les programmes de logements des valeurs de Bbiomax et de Cep nr inférieures de 20% aux seuils de la RE2020.

La **biodiversité** constitue un 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 la végétalisation des espaces libres des lots, la création de toitures végétalisées est fortement incitée, contribuant tout à la fois à l'augmentation de la présence végétale en ville et de l'agriculture urbaine, à l'attention portée à la gestion des eaux pluviales in situ, 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 2022 (PC délivrés, PC déposés, chantiers) représentent près de 21 000 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées, dont 1 000 m<sup>2</sup> ont été livrés au cours de l'année. S'agissant de la végétalisation des bâtiments, la SEMAPA encourage la labellisation Biodivercity : trois immeubles achevés dans Paris Rive Gauche (B1A1A2, A9A1 et B1B1B3) ont d'ores et déjà reçu le label et 8 bâtiments, dont un dans l'opération Python Duvernois, sont au stade étude ou chantier (A7A8, T5B, T6B, M9A, M10E, B1A3, B1A5 et 6a7).

Les enjeux environnementaux sont placés au cœur des consultations lancées, en particulier en matière de réduction de l'empreinte carbone, avec notamment l'utilisation de matériaux bio ou géosourcés.

Concernant la construction des bâtiments, pour l'année 2022 :

À Paris Rive Gauche, le programme de logement social pour étudiants B1B4, lauréat de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « Immeubles à vivre en bois », a vu son permis de construire modificatif délivré en octobre 2022 afin de répondre aux prescriptions de la « doctrine bois » de la Préfecture.

Le second projet, lauréat de cet Appel à Manifestations d'intérêt, prévoyant des logements privés locatifs, a poursuivi son chantier en 2022, alimenté notamment par des poutres de hêtre provenant de Normandie via la Seine.

Par ailleurs, le permis de construire pour le programme de logements privés et activités B1A5, immeuble de 50 mètres, dont la conception prévoit une structure porteuse en pierre massive et des planchers bois, a été délivré en octobre 2022.

Sur l'opération Paul Bourget, le chantier du lot 6 en structure bois a démarré en février 2022, après de nombreuses itérations de conception avec les services des pompiers.

Sur l'opération Python Duvernois, les projets retenus pour les lots 8/9 et 11 ont proposé, à l'instar du lot B1A5 de Paris Rive Gauche, des solutions mixtes :

- structure principale en bois, planchers mixtes bois-béton et façades autoportantes en pierres massives pour le lot 8/9 ;
- réutilisation de la pierre issue de la démolition de la partie nord du bâtiment existant, associée à des structures intérieures privilégiant le bois, pour le lot 11.

Il est à noter que la mise en œuvre de la « doctrine bois » de la Préfecture soulève de nombreuses remarques dans le cadre des instructions de permis de construire, nécessitant parfois la production de permis de construire modificatifs comme cela a été le cas pour le programme B1B4 de l'opération Paris Rive Gauche et de ce fait, des retards dans les calendriers opérationnels.

Enfin, l'audit de suivi des 17 et 18 octobre 2022 a permis de confirmer le renouvellement de la certification du Système de Management environnemental de la SEMAPA selon les exigences de la norme Iso14001 – 2015 pour une durée de 3 ans.

Cet audit n'a relevé aucune non-conformité et mis en évidence des points forts notamment sur la maîtrise des enjeux environnementaux et la capacité d'adaptation aux besoins et attentes des parties intéressées.

Ainsi, après l'opération Vincent Auriol en 2021, la SEMAPA a reçu la distinction « Territoire bas Carbone » pour les opérations Python-Duvernois et Paul Bourget en 2022. Par ailleurs, dans le cadre de la conférence citoyenne organisée sur l'opération Bercy Charenton, la SEMAPA et la Ville de Paris se sont vues attribuer le prix Territoria d'Or.

\*  
\* \*

L'avancement des différentes opérations d'aménagement confiées à la SEMAPA s'est poursuivi en 2022. Les faits suivants peuvent notamment être soulignés :

Dans l'opération Paul Bourget, le développement des différents programmes s'est poursuivi avec le démarrage des travaux de logements intermédiaires (lot 6), de logements sociaux familiaux (lot 9) et logements sociaux familiaux et étudiants ainsi que d'une médiathèque (lot 10-12), sous maîtrise d'ouvrage Elogie-Siemp.

Les travaux de la résidence hôtelière (lot 3) ont été retardés en raison des conséquences de la crise sanitaire sur les marchés d'entreprises travaux ; l'ouverture est prévue début 2024.

La vente à Pichet Promotion du lot 11 pour la construction d'un bâtiment de bureaux/activités (Inventons la Métropole du Grand Paris) a été signée en fin d'année 2022. Les travaux doivent démarrer début 2023.

Dans l'opération Bédier-Oudiné, l'année 2022 a été consacrée à la poursuite des études et notamment à l'adaptation du plan masse en vue de l'optimisation de la conservation des arbres existants. En parallèle, ont été menées les différentes études environnementales : biodiversité, santé-confort, gestion des eaux pluviales et approvisionnement énergétique.

La consultation pour la réalisation d'un bâtiment de bureaux « Ilot Ouest Nord », sur le secteur Bédier, pour les Services municipaux de la Ville de Paris a été déclarée infructueuse. La Ville réexamine depuis son programme.

Après obtention du permis de construire, les travaux de la crèche provisoire, qui sera implantée rue Leredde, commenceront en janvier 2024.

Dans l'opération Porte de Vincennes, la maîtrise d'œuvre urbaine, désignée fin 2021, a travaillé sur différents scénarios alternatifs d'aménagement du secteur Cristino Gracia.

L'agence d'architecture Ithaque, retenue pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics du boulevard Carnot, de l'avenue Courteline, du rond-point de la porte de Vincennes, de la rue Delaporte et de la rue Maryse Hiltz, a produit la phase esquisse fin 2022.

Lors du jury du 12 décembre 2022, le groupement constitué des Ateliers O-S Architectes (mandataire), Bollinger et Grohman, Inex, Itac, Ecollard Economiste et Faar paysage, a été désigné lauréat pour la construction de l'équipement sportif qui devrait être livré fin 2025.

Concernant Bercy Charenton, le processus de réinterrogation s'est poursuivi sur l'année 2022. Une concertation publique préalable en vue d'une modification de la ZAC a été diligentée par la Ville de Paris au second semestre. Dans cette perspective, des études ont été menées ou lancées sur les évolutions du projet urbain, l'évaluation d'impact sur la santé (EIS), les déplacements, le phénomène d'îlot de chaleur ainsi que sur la caractérisation physiologique, écologique et climatique des arbres.

En parallèle, les échanges avec la SNCF se sont poursuivis et des études ont été lancées pour la réalisation d'un cheminement piéton provisoire entre Bercy village et le boulevard des maréchaux, ainsi que pour l'aménagement d'une promenade sur la petite ceinture.

Suite à la consultation lancée en 2021, un site d'urbanisme transitoire « Bercy Beaucoup » a été ouvert pour une première saison au printemps 2022 par l'équipe Yes We Camp/Coup de Pouce/Aurore/La Javelle.

Pour l'opération Python-Duvernois, en 2022, les études urbaines et générales (dossier loi sur l'eau, études environnementales, faisabilité d'un approvisionnement en énergie par géothermie, études de projet des espaces publics, ...) se sont poursuivies.

Les premières actions d'urbanisme transitoire pour la saison 2022 se sont en parallèle déroulées avec notamment l'organisation d'un festival d'inauguration sous forme d'olympiades sportives, ou encore des ateliers de création de fresques pour habiller la clôture du site.

Par ailleurs, l'année 2022 a été riche en concours pour les lots à bâtir (lots 11, 6b, 4a, 6a7) et le premier permis de construire obtenu (lot8/9). Le concours pour l'équipement multisport a également été lancé avec 5 équipes de maîtrise d'œuvre retenues au stade candidature.

Pour l'opération Porte de Montreuil, l'année 2022 a été consacrée à la poursuite des études d'espaces publics, en parallèle de l'instruction du dossier loi sur l'eau, de la préparation du permis d'aménager et de l'actualisation de l'étude d'impact. A l'été 2022, des études complémentaires relatives à l'optimisation de la conservation des arbres existants ont par ailleurs été conduites. Les études pour l'implantation des puces provisoires ont été finalisées et le permis précaire correspondant délivré en décembre 2022. Les travaux de la plateforme provisoire n'ont pu débuter au regard de l'occupation illicite des anciennes installations DEVE et DVD intervenue en juin. En parallèle, les discussions pour lever les réserves sur l'offre du lauréat pressenti de l'appel à projet Reinventing Cities se sont concrétisées par la signature d'une promesse de vente fin avril 2022. La phase de préparation des permis de construire est depuis en cours.

S'agissant enfin de Paris Rive Gauche, l'activité s'est maintenue, comme développé de manière exhaustive dans le chapitre suivant, confirmant l'attractivité de ce quartier mixte et animé. Les faits suivants sont à mettre en relief :

Dans le secteur Austerlitz, se poursuit le chantier du pont de la Salpêtrière. Le pont est désormais dans sa position définitive, après les différentes phases de lancement.

Après deux ans de procédure de recours contre le permis de construire de l'opération A7A8, le Conseil d'Etat a in fine rejeté en octobre 2022 le dernier pourvoi. Les actes fonciers ont été signés en novembre et décembre 2022, et les travaux préparatoires ont démarré fin 2022.

Une promesse de vente avec l'AFM-Téléthon a été signée le 20 décembre 2022 sur le lot A8C. Le groupement Brunet Saunier Architecture, Belval & Parquet Architectes, CET Ingénierie et Gaya Développement Durable a été désigné lauréat du concours de maîtrise d'œuvre. Ce bâtiment, porté par l'AFM Téléthon et l'Association de l'Institut de Myologie, est notamment destiné à l'accueil des malades et à des laboratoires de recherche.

Dans le secteur Tolbiac, les expertises se sont poursuivies sur l'année 2022 pour l'opération T5B suite à l'accident survenu en décembre 2020. Le chantier devrait reprendre début 2023. De même, l'opération T6B, également en bâtiment pont au-dessus des voies SNCF, devrait démarrer courant 2023 après un changement du groupement d'entreprises travaux et de maîtrise d'œuvre technique.

Ces chantiers permettront d'inclure ce secteur dans une dynamique d'aménagement, notamment pour les espaces publics environnants.

Dans le secteur *Masséna*, le chantier d'aménagement des alvéoles Watt pour le compte de la Ville, démarré en septembre 2018 et interrompu par suite d'un incendie, s'est achevé en 2022. L'association 2R2C est entrée dans les lieux fin 2022. Malgré le sinistre, l'économie circulaire a été placée au cœur de l'aménagement de cet équipement, avec par exemple la récupération de portes et du bar du théâtre de la Ville, ainsi que d'un escalier métallique et des sanitaires d'un bâtiment provisoire réalisé par la SEMAPA dans l'opération Bédier-Oudiné.

Dans le secteur *Bruneseau Nord*, le programme B3A (Tours DUO) s'est achevé avec l'inauguration du programme de bureaux/activités en septembre 2022 et l'ouverture de l'hôtel en octobre 2022.

En parallèle, la SEMAPA a réalisé l'élargissement du belvédère entre le boulevard du Général Jean Simon et le belvédère des tours, au-dessus des voies ferrées. Les travaux se sont achevés début 2022.

Le permis de construire modificatif de l'opération B1B4 et le permis de construire de l'opération B1A5 ont été obtenus en octobre 2022, pour un démarrage des travaux en 2023.

Le projet « Bruneseau Seine », désigné lauréat en 2019 dans le cadre de la consultation « inventer Bruneseau », a fait l'objet de promesses de vente en mars 2020, puis d'études qui ont conduit au dépôt des permis de construire en décembre 2021. Remis en débat en mars 2022, le projet fera l'objet d'évolutions en fonction des orientations du futur PLU de Paris en cours de révision.

Dans le cadre de la préfiguration du site, un permis de construire précaire a été obtenu par Plateau Urbain pour la mise en place d'une installation visant à animer le lieu. L'esplanade a été ouverte au public mi-décembre et les rez-de-chaussée des bâtiments bordés par l'allée Paris Ivry sont occupés par diverses activités et notamment par Emmaüs Défi.

\*  
\* \*

La Chambre Régionale des Comptes a rendu en 2022 son rapport définitif portant sur les exercices 2012 à 2019 suite au contrôle initié à l'été 2020 notamment sur l'opération Paris Rive Gauche et concernant également la Ville de Paris.

Elle a rédigé un rapport unique et a conclu sans aucune recommandation « de régularité » (rappel à la loi) et se limite à 3 recommandations de performance :

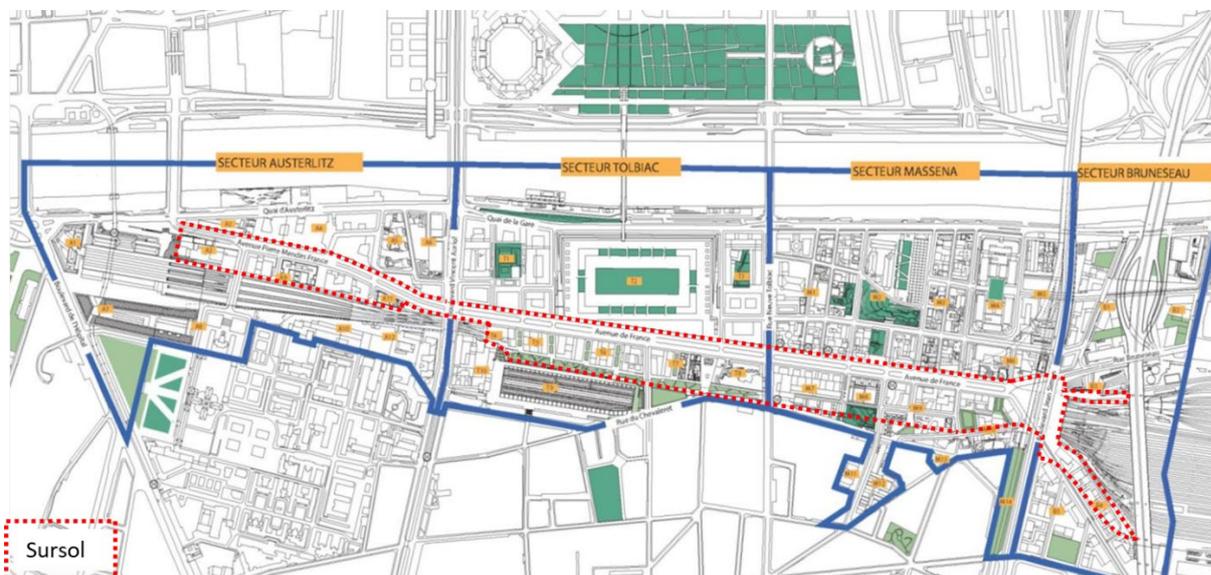
- La première recommandation est d'affiner la comptabilité analytique de la SEMAPA afin de s'assurer notamment que les conditions d'exonération de la taxe d'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche sont bien réunies.
- La deuxième recommandation préconise que la Ville de Paris verse les sommes dues au titre de la remise des équipements publics lorsqu'elle les intègre dans son patrimoine.
- La troisième recommandation propose à la Métropole du Grand Paris de s'associer aux plus importantes des nouvelles zones d'aménagement concédées à la SEMAPA et de participer au capital de la société.

S'agissant de la vie de la société, un important sinistre, suite à un dégât des eaux, est intervenu en mai 2022, rendant impraticables deux étages de bureaux au sein de la SEMAPA. Le télétravail a donc été accentué et des bureaux partagés. Malgré les mauvaises conditions d'installation, les équipes ont su montrer cette année encore leur motivation et implication.

Enfin, une journée de solidarité a été organisée dans les entrepôts de Rungis occupés par l'Equipage, entreprise d'insertion créée par Emmaüs Défi, au sein de la Banque Solidaire d'Economie. Lors de cette journée, consacrée à des montages de meubles neufs destinés aux plus démunis, les équipes ont pu joindre le très utile à l'agréable.

# 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.

Les travaux de la deuxième tranche (A5A3 et A5A2) ont pu démarrer après le relogement des habitants, la démolition des bâtiments initiaux, et après avoir effectué le diagnostic archéologique demandé par arrêté préfectoral. Le chantier du lot A5-A3 a été livré en septembre 2022. Ce lot comporte le volume clos et couvert de l'équipement de petite enfance. Initialement dédié à une crèche, la programmation reste à confirmer mais la destination petite enfance sera maintenue. Le lot A5-A2 doit, quant à lui, être achevé au premier semestre 2023.

#### Réhabilitation A4A1, A4A2, et A4C.

Trois importants projets de rénovation portés par les propriétaires (JP Morgan, BNP et Allianz), dont les études ont débuté en 2021, visent notamment à améliorer la performance environnementale des bâtiments (consommation énergétique, végétalisation, protections solaires, etc.) et à répondre aux attentes de nouveaux utilisateurs. Les permis de construire ont été déposés mi 2022 pour une délivrance début 2023.

### QUARTIER AUSTERLITZ-SUD

**Espaces publics :**

#### Voies nouvelles Austerlitz sud

Il reste 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 (immeuble des éditions du Monde) a été aménagée provisoirement, comme la rive côté A9 (immeuble occupé par Natixis). La partie centrale est, quant à elle, utilisée comme emprise chantier dans le cadre de la construction du pont.

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

Pas de développement sur ce secteur en 2022.

#### **QUARTIER AUSTERLITZ-GARE**

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

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

Les études d'avant-projet de la future rue David Bowie, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement Artélia / Richez, se sont achevées en 2022. Les études plus fines reprendront dans deux ans, pour permettre une réalisation des travaux à l'achèvement du projet A7A8 voisin.

###### Pont de la Salpêtrière

Le chantier a démarré en juin 2020. Après les opérations de lancement, le pont est désormais dans sa position définitive. Les travaux d'aménagement sont en cours. Son ouverture, dans un premier temps uniquement pour la circulation des chantiers du secteur Austerlitz-Gare, est prévue au deuxième semestre 2023.

### **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 délivré le 14 décembre 2020. En parallèle, une autorisation environnementale a été obtenue le 24 décembre 2020, ayant au préalable reçu un avis 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, s'est déroulée du 29 juin 2020 au 31 juillet 2020, à l'issue de laquelle la commission d'enquête a également émis un avis favorable.

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, 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, 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. La Cour Administrative d'Appel a rejeté le recours par décision en date du 18 novembre 2021. Au préalable, une demande de référé suspension avait été rejetée par la Cour d'Appel Administrative le 6 juillet 2021. Un pourvoi a néanmoins été engagé début 2022 devant le Conseil d'Etat qui l'a, in fine, rejeté en octobre 2022. Le permis unique est donc dès lors devenu définitif.

Les actes fonciers d'acquisitions avec SNCF Réseaux et SNCF Gares et Connexions ont été signés le 23 novembre 2022 et les actes de cessions des droits à construire pour la réalisation du lot A7/A8 avec Kaufman & Broad ont été signés le 16 décembre 2022. Les travaux préparatoires ont démarré fin 2022.

Un permis de construire unique modificatif a été déposé en décembre 2022 pour prendre en compte des modifications liées à l'approfondissement des études techniques et des évolutions permettant de répondre à la commission d'enquête publique de 2020 avec l'augmentation des stationnements des cycles notamment, et de répondre à la demande des élus avec en particulier l'augmentation des surfaces végétalisées.

#### A8C

Le projet, d'environ 9.415 m<sup>2</sup> SDP, est porté par l'AFM Téléthon et l'Institut de Myologie. Le concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du bâtiment de la Fondation de Myologie, lancé fin 2021, a permis de désigner lauréat en 2022 le groupement Brunet Saunier Architecture, Belval & Parquet Architectes, CET Ingénierie et Gaya Développement Durable.

La promesse de vente avec l'AFM-Téléthon a été signée le 20 décembre et le dépôt du permis de construire est prévu mi 2023 pour la réalisation de ce bâtiment destiné notamment à l'accueil des malades et à la recherche.

#### Haropa - Pavillons 1 et 2

Haropa a lancé en 2021 un appel à projets en vue de réhabiliter et exploiter les pavillons 1 et 2 du quai d'Austerlitz. L'objectif est de développer à la fois une activité de logistique urbaine et une programmation ouverte sur le quartier. En 2022, 2 offres ont été finalisées auprès d'Haropa, et analysées avec la contribution de la SEMAPA. Le jury s'est réuni en novembre 2022 et a retenu la proposition de SOGARIS. Celle-ci consiste à développer, en plus de la logistique, des activités de l'Economie Sociale et Solidaire en s'appuyant notamment sur les partenaires Aurore et Yes We Camp, qui occupent d'ores et déjà les locaux à titre précaire.

### 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 nouvelle relie le boulevard Vincent Auriol à la future voie de liaison et au Pont de la Salpêtrière, afin de désenclaver ce secteur.

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

Dans ce secteur achevé de longue date, le groupe MK2 a engagé une étude en vue de créer une activité hôtelière dans l'aile nord du bâtiment, en lieu et place de l'ancien restaurant. Une promesse de vente faisant état de ce changement de destination est intervenue en novembre 2022. Le permis de construire est en cours d'instruction.

### 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 remis à la Ville de Paris et ouverts au public.

Lors de cette phase, la zone située le long des voies ferrées n'a été aménagée que partiellement et de façon provisoire car elle était encore nécessaire à l'organisation des chantiers de couverture des voies ferrées. Par suite de la désignation d'une nouvelle maîtrise d'œuvre en 2019, composée du groupement SLG/MUA/EPDC, un dossier de permis d'aménager a été déposé puis obtenu en juin 2022, concernant les espaces publics de la rue Ada Lovelace, largement végétalisée, du parvis Alan Turing et de la rue Eugène Freyssinet.

L'aménagement de la rue Ada Lovelace permettra notamment l'exploitation d'une culture de houblon sur le mur vertical séparant la rue du faisceau ferré par la brasserie « La Parisienne ». Les marchés de travaux ont été notifiés fin 2022, pour un démarrage début 2023.

#### *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.

En juin 2021, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre 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) a été désignée, à savoir le groupement Artelia / Richez associés. Les études d'avant projet entamées en 2021 se sont achevées en juin 2022.

#### 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) se sont achevés en avril 2022. Les marchés de travaux pour les aménagements de surface ont été notifiés et les travaux ont débuté fin 2022 pour une durée de 18 mois.

#### Aménagement de surface de la poutre T4

A la suite de la décision d'abandonner l'implantation d'un pavillon compte tenu de son coût, la maîtrise d'œuvre DVVD / Artelia a repris des études de faisabilité pour l'habillage de la méga poutre de l'ouvrage de couverture des voies ferrées. Les propositions reçues à ce jour ne sont pas satisfaisantes et nécessitent d'engager un nouveau travail.

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

#### Alvéoles MINEFI

Les alvéoles situées sous le bâtiment du ministère des Finances, achevées fin 2021, ont été cédées à Station F le 30 août 2022. Les échanges sur les activités à implanter par Station F se poursuivent. Ils ont d'ores et déjà permis d'identifier les cibles de commerces de proximité et de services à l'attention des habitants et des Start-Up et de retenir les premières enseignes.

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

#### Station F / Œuvre d'art sur le parvis

Après l'obtention par Station F de son permis de construire pour implanter l'œuvre d'art « l'Arc » en avril 2021 (Sculpteur Urs Fischer), cette dernière a été inaugurée le 15 février 2022.

#### T7A1

Après la livraison des 2 commerces à la SEMAPA début 2022, l'exposition « hors les murs » consacrée à Jef Aérosol, ouverte à tous, a été proposée dans ces locaux par la Galerie Matgoth, spécialisée dans l'art urbain, entre juillet et novembre 2022.

#### T10

Pour réaliser ce programme de logements sociaux et intermédiaires, des négociations avaient été engagées avec la copropriété voisine pour la restitution, prévue au bénéfice de la Ville au moment de la construction, d'une parcelle comprise dans l'assiette du futur projet. Ces négociations n'ayant pu aboutir, les études des bâtiments T10A et T10B ont été reprises en 2019 sur la base d'une nouvelle assiette foncière. Les deux permis de construire ont ainsi pu être obtenus en juillet et septembre 2021. Le démarrage de travaux est aujourd'hui reporté suite au dépôt de 2 recours contentieux auprès du tribunal administratif. Un permis de construire modificatif a été en parallèle déposé pour le lot T10A en décembre 2022.

#### T5B

Cet immeuble-pont doit accueillir un hôtel et une auberge de jeunesse en structure bois (lots T5-B1 et T5-B2). Le chantier a démarré en mars 2020.

Le 1<sup>er</sup> décembre 2020, une poutre en béton armé a chuté lors de sa pose sur les voies SNCF (sous coupure ferroviaire) et a entraîné l'interruption de la circulation des trains pendant environ 15 jours. Les expertises ont été lancées et la SNCF a réalisé un audit relatif à l'organisation et au schéma directeur de la qualité, préalable au redémarrage du chantier. Les différentes expertises sont toujours en cours. Le maître d'ouvrage a finalement modifié l'organisation de ses différents intervenants, notamment sa maîtrise d'œuvre technique et a continué ses échanges avec la SNCF sur les différents sujets soulevés par l'audit. La reprise du chantier est aujourd'hui estimée en mars 2023.

#### T6B

Ce programme de logements privés, commerces et activités, en structure pont au-dessus des voies ferrées, a vu son permis de construire délivré en février 2020. Un permis de construire modificatif a été par ailleurs obtenu en décembre 2020 et l'acte de vente a été signé.

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. Par suite de difficultés rencontrées avec

l'entreprise chargée de la structure pont, le maître d'ouvrage a finalement résilié son contrat, entraînant le report du démarrage des travaux. En 2022, une nouvelle entreprise a été désignée pour réaliser la couverture des voies et l'organisation de la maîtrise d'œuvre technique a été revue. Le démarrage du chantier est prévu courant 2023.

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

Le ministère des 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 lancé les études de faisabilité qui doivent être présentées début 2023, en vue de réaliser les travaux à compter de 2027.

#### T5A et T6A

Le lancement des consultations promoteurs/architectes pour les immeubles pont T5A et T6A (logements privés et commerces/activités) a été reporté en 2023 du fait du retard du lot T5B. Le lancement est prévu avec un décalage entre chaque lot pour tenir compte des phasages de chantiers. De la même façon que pour les lots T5B, T6B et T6C, ces projets devront être réalisés en « structure pont », au-dessus du volume ferroviaire. Les consultations comporteront donc un volet ferroviaire spécifique, et donneront lieu à des offres techniques suffisamment développées pour que la SNCF puisse en vérifier la faisabilité.

### **3. SECTEUR MASSENA**

#### **QUARTIER MASSENA-UNIVERSITE :**

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 est achevé et devrait être remis à la ville de Paris début 2023 en lien avec les travaux du secteur Bruneseau. La dernière phase des travaux d'aménagement est prévue en 2025, en lien avec la livraison du lot M5A2.

##### Quai Panhard et Levassor : aménagement du parvis entre l'Ecole d'architecture et la 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 obtenu le 2 janvier 2019. Les travaux ont débuté en 2021 et se poursuivront jusqu'à fin 2023.

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

##### Aménagement des Alvéoles Watt

La SEMAPA aménage dans les alvéoles, pour le compte de la Ville, un programme 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 (récupération du bar et des portes du théâtre de la Ville ainsi que d'un escalier métallique et des sanitaires de l'immeuble provisoire réalisé par la SEMAPA dans l'opération Bédier-Oudiné).

Le chantier, démarré en septembre 2018, a été interrompu par suite d'un incendie et s'est achevé en 2022. L'association 2R2C est entrée dans les lieux fin 2022.

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

### M5A2 « In Vivo »

Le projet « In Vivo », porté par l'équipe Marignan/XTU/MU/CDC Habitat/La Paillasse, est le lauréat de l'appel à projets « Réinventer Paris » sur le lot M5A2. Dédié à un programme mixte de logements (accession, locatifs intermédiaires, étudiants/chercheurs sociaux), à un tiers-lieu et à un café, il se caractérise également par la création d'une ferme d'aquaculture. Il présente par ailleurs 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.

Les travaux, débutés fin 2021, ont bien avancé et la livraison est prévue en 2025.

En parallèle, le projet de dévoiement du câble « 63 kV », porté par la SNCF, est entré en phase travaux. Cette opération se poursuivra en 2023 en lien avec le chantier M5A2. Sa mise en fonctionnement est prévue fin 2023, permettant de libérer le trottoir du boulevard Jean Simon des installations provisoires existantes.

### Réhabilitation M1A, M3G

Ces 2 immeubles font l'objet de projet de rénovations par leurs propriétaires (respectivement Covea Immobilier et DWS). Comme pour les immeubles de l'avenue Pierre Mendès France, ces projets visent à améliorer la performance environnementale des bâtiments (consommation énergétique, végétalisation, protections solaires, etc.) et à répondre aux attentes de nouveaux utilisateurs. Les permis de construire ont été déposés en août et décembre 2022. Concernant l'immeuble M3G, la SEMAPA a engagé avec DWS des échanges en vue de lui céder les places de stationnement dont elle est propriétaire depuis l'origine.

## **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 un collège, 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, la rue Louise Bourgeois et la place Farhat Hached.

## **Espaces publics et infrastructures :**

### 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 en juillet 2024. Les délais tiennent compte des contraintes dues à l'opération ferroviaire dite de « Mistralisation » du RER C mais aussi de la complexité particulière de cet ouvrage.

Les études de faisabilité architecturale, structurelle et vibratoire pour les futurs bâtiments de l'îlot M10 ayant confirmé la pertinence d'avoir recours à des bâtiments à ossature mixte béton/bois/métal, l'élaboration de la fiche d'îlot a débuté, afin de préciser les futurs principes volumétriques des bâtiments.

L'année 2022 a aussi permis de poursuivre les réflexions opérationnelles et calendaires pour le développement des différents lots et le principe du lancement des futures consultations, dont les premières sont envisagées en 2023.

En parallèle, la SEMAPA a désigné en 2022 un assistant à maîtrise d'ouvrage DD, Alto Step, pour lui permettre d'encadrer les futurs projets depuis la définition des prescriptions environnementales jusqu'à leur livraison, puis les premières années d'exploitation.

### Dalle M10 A Partielle (déjà livrée)

Dans le cadre d'une procédure contentieuse entre l'entreprise NGE, la SEMAPA et la SNCF auprès du tribunal de commerce de Paris, un jugement en défaveur de la SNCF et de la SEMAPA a été rendu en novembre 2020. La SEMAPA et la SNCF ont fait appel le 8 janvier 2021. Cette procédure est toujours pendante devant le tribunal.

Par suite de défauts constatés sur les peintures intumescents de la dalle mixte (côté Petite Ceinture), la SNCF a relancé des études en vue d'une consultation travaux en 2022. Le marché doit être notifié tout début 2023, permettant l'achèvement des reprises pour mi-2024 en coordination avec la livraison de la dalle M10VP.

### Espaces publics îlot M9 :

Le marché de travaux pour la réalisation de la rue piétonne Jacques Lacan a été notifié fin 2022 et les travaux vont débuter en 2023, en lien avec la livraison du lot M9B1B2 prévue en septembre 2023.

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

En 2021, la SEMAPA a retenu le groupement Artelia / Ithaque pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics de la rue Emilie du Châtelet et du réaménagement d'une partie de la rue Regnault (depuis le carrefour avec la rue du Chevaleret jusqu'à l'escalier menant à la rue Louise Bourgeois). La phase Esquisse a été livrée en 2022. Parallèlement, les études d'aménagement de la Place Farhat Hached sont réalisées par Ateliers Lion/Artelia et ont débuté fin 2021. Ce périmètre d'étude s'étend jusqu'à la Gare Masséna et comprend au nord l'emprise la future station du TZEN5, pour laquelle des réunions d'interface avec Ile de France Mobilités ont permis de coordonner les deux projets.

Pour préparer la création du futur carrefour entre la voie nouvelle de l'avenue de France et le boulevard Jean Simon en 2025, la SEMAPA a confié à Arcadis une mission d'assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour l'accompagner dans ses discussions avec la RATP, la Ville de Paris, Ile de France Mobilités. Cette mission se poursuivra en 2023.

## ***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 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 la sortie du RER C dans un volume propriété de la SNCF.

Le permis de construire a été obtenu en 2021. Les travaux ont démarré en mars 2022 et doivent s'achever en 2024, d'abord par la livraison de l'Université de Chicago puis par celles des logements.

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. Le permis de construire de la gare du RER C définitive a été déposé et obtenu en 2022. La SNCF et ICADE doivent encore préciser l'organisation à venir des deux chantiers en 2023/2024.

### 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 et les travaux ont débuté en mai 2020.

Un permis de construire modificatif a été délivré en décembre 2021. Dans le cadre de cette autorisation, la Préfecture de Police a établi des demandes complémentaires relatives à la sécurité incendie, relayant la doctrine de la BSPP pour les immeubles bois, malgré l'avancement du chantier. Un échange, intervenu fin mars 2022, a permis la poursuite du chantier. La livraison initialement prévue fin 2022 a donc été reportée en septembre 2023.

### M10D - Tour du Loiret

La « tour des célibataires », qui accueillait les roulants SNCF, a fait l'objet d'une restructuration dans le cadre d'une opération de conception-réalisation lancée par ICF Novedis en Mai 2016.

Le programme de logements, comprenant 175 studios, dont l'accès s'effectue depuis la rue Louise Bourgeois, a été livré en septembre 2021. Les locaux commerciaux et d'activités en pied d'immeuble, à l'angle des rues Watt et du Loiret, ont, quant à eux, été achevés en 2022.

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

Ce lot, inclus par la Ville de Paris dans les sites « Réinventer Paris », prévoit 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, architecte.

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 obtenu en 2021 et l'acte de vente, signé en juin 2022, prévoit un démarrage des travaux au plus tard au 31 mars 2023.

L'année 2022 a aussi été l'occasion de négociations, aujourd'hui achevées, entre Hertel Investissement et la BSPP pour l'intégration des demandes de la doctrine bois. Le dépôt d'un permis de construire modificatif est aujourd'hui envisagé en 2023.

### **Consultation à lancer**

#### M10

Cet îlot est situé sur la dalle de couverture des voies ferrées en cours de réalisation à l'extrémité de l'avenue de France côté boulevard des Maréchaux. Il comprend 4 immeubles de logements sociaux et en accession, avec des commerces et services à rez-de-chaussée. Il représente une constructibilité globale de l'ordre de 23.000m<sup>2</sup> SDP. La 1ère consultation pour le lot M10B est envisagée en 2023, à la suite de la désignation du bailleur pour le lot M10A1A2.

## **4. SECTEUR BRUNESSEAU**

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 180m 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 2027.

### **QUARTIER BRUNESSEAU-NORD**

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

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

La rue Berlier est ouverte aux véhicules dans sa configuration définitive (hors emprises occupées par le chantier du lot B1B2).

Les travaux de finition et de plantation de la partie haute de la rue Bruneseau se sont achevés en 2022.

Les études d'avant-projet de la partie basse de la rue Bruneseau (entre le boulevard périphérique et le quai) se sont poursuivies et achevées en 2022. En effet, ces études ont été reprises 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, le passage du TZEN5, ainsi que la plantation d'arbres. Le périmètre du futur lot B2B, situé en vis-à-vis, a été réduit en conséquence.

Ces études et la réalisation d'une étude de flux ont permis de valider le schéma de circulation à terme : sens de circulation inversé pour les voitures sur les rues Berlier et Bruneseau. Ce scénario sera intégré dans la poursuite des études.

L'avant-projet de l'allée Paris Ivry (entre les rues Berlier et Bruneseau) a également été finalisé en 2022.

##### Aménagements du quai d'Ivry

Les travaux, prévoyant notamment la réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle et le passage du TZEN5 se sont poursuivis tout au long de l'année 2022 et doivent s'achever fin 2023-début 2024.

Ils sont menés par phases, afin de maintenir la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules.

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

La SEMAPA a mené en 2018 des études de faisabilité pour l'implantation de stations-services permettant notamment la délivrance de GNV et d'électricité, d'une part sur le quai d'Ivry et d'autre part sur la rue Bruneseau, à la sortie du site du SYCTOM. La DVD a ensuite lancé en 2020 une consultation

pour désigner le futur exploitant de la station GNV de la rue Bruneseau, en remplacement de celle existante. Cette consultation a été déclarée infructueuse à l'été 2022.

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 ou d'y développer, le cas échéant, un autre usage à définir.

### Déploiements des réseaux

Les travaux de développement de l'assainissement et des réseaux d'eau potable et non potable se poursuivent. Les travaux d'assainissement sur le quai d'Ivry devant la cité Kagan, débutés en 2021, ont été achevés en 2022.

En parallèle, CPCU a lancé une première phase de travaux pour réaliser le déploiement de son réseau depuis la conduite structurante existant sous le quai d'Ivry, en coordination avec le planning des travaux d'aménagement de la SEMAPA. Une seconde phase est prévue en 2023.

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

#### B3A (Tours Duo)

Il s'agit d'un programme comprenant des bureaux et activités, un hôtel et des commerces. Le projet est conduit par l'équipe constituée d'Ivanhoé Cambridge/Hines/Ateliers Jean Nouvel, désignée lauréate en avril 2012.

Les travaux de construction, démarrés en mai 2017, se sont achevés fin 2021. Les travaux d'aménagement intérieurs se sont engagés à la suite et le programme de bureaux/activités a été inauguré en septembre 2022. L'hôtel a, quant à lui, ouvert ses portes en octobre 2022.

En parallèle, la SEMAPA a réalisé l'élargissement du belvédère longeant le boulevard du Général Jean Simon, au-dessus des voies ferrées. Les travaux se sont achevés début 2022.

#### B1A3

Le lot B1A3 fait partie des sites sélectionnés dans le cadre de l'Appel à Manifestations 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 132 logements familiaux privés et un équipement sportif, associé à un commerce de restauration en rez-de-chaussée. L'immeuble a fait l'objet d'une vente en bloc à GECINA en 2021, qui exploitera les logements en locatif.

Le permis de construire a été délivré en mars 2019, un premier permis de construire modificatif en mai 2021 et un second en décembre 2021. Les travaux ont débuté fin 2021 pour une livraison prévue début 2024.

Le chantier de cet immeuble est approvisionné par la Seine, avec notamment des poutres en hêtre provenant de Normandie.

#### 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 le cabinet d'architecture Moreau et Kusunoki, retenus en mars 2018.

Ce projet est principalement réalisé en structure bois. Il développe au total 77 logements en accession, un commerce et un équipement privé dont la nature reste à préciser, l'exploitant initial qui avait prévu un espace culturel s'étant désisté.

Le permis de construire a été obtenu en juin 2019. Les travaux ont débuté en juin 2020 pour une livraison au premier semestre 2023.

#### B1B4

Comme pour B1A3, ce lot a été retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « Immeubles à Vivre en bois ». Il doit accueillir une résidence étudiante pour 200 jeunes chercheurs et, 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.

Les ajustements liés au volume de sortie RATP pour la future station ont eu pour conséquence de retarder le développement opérationnel du lot. Le permis de construire a ainsi été déposé en juin 2019. 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. Un permis de construire modificatif a par la suite été déposé en juillet 2021 pour prendre en compte les nouvelles demandes de la BSPP concernant la sécurité incendie du bâtiment. Ce permis a néanmoins fait l'objet d'un avis défavorable de la Préfecture de Police, au titre de l'application de la doctrine pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles diffusée en juillet 2021, ce qui a nécessité de nouvelles modifications des dispositions de sécurité.

Le Permis a finalement été obtenu en octobre 2022. Les travaux doivent débuter en 2023.

### 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 l'agence 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 se sont poursuivies en 2021 et ont permis d'aboutir au dépôt du permis de construire en décembre 2021. Celui-ci a été obtenu en octobre 2022. La signature de l'acte de vente est prévue début 2023 avec un démarrage des travaux fin 2023.

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

Le projet désigné lauréat en 2019 dans le cadre de la consultation « inventer Bruneseau » a fait l'objet de promesses de vente en mars 2020, puis d'études qui ont conduit au dépôt des permis de construire en décembre 2021. Il porte sur environ 100.000 m<sup>2</sup> de logements, bureaux, activités économiques et équipements privés, et inclut la rénovation de la « cité Kagan » en cité artisanale.

En mars 2022, le projet, remis en question dans le cadre des débats sur la hauteur et sur les constructions aux abords du périphérique, a été suspendu dans l'attente de nouvelles orientations.

### QUARTIER BRUNESSEAU-SUD

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 Sénard.

Les études préliminaires de libérations ferroviaires menées par la SNCF fin 2018 ont été remises et présentées à la SEMAPA à l'été 2021. La SNCF a précisé que de nouvelles études avaient été lancées pour étudier la réorganisation du site suite aux annonces gouvernementales relatives au maintien des trains Corail, notamment de nuit. Ces études seront présentées à l'été 2023. Le calendrier prévisionnel SNCF envisage désormais un début des travaux de libération du site fin 2027, soit un décalage de l'ordre de 2ans.

## 5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE

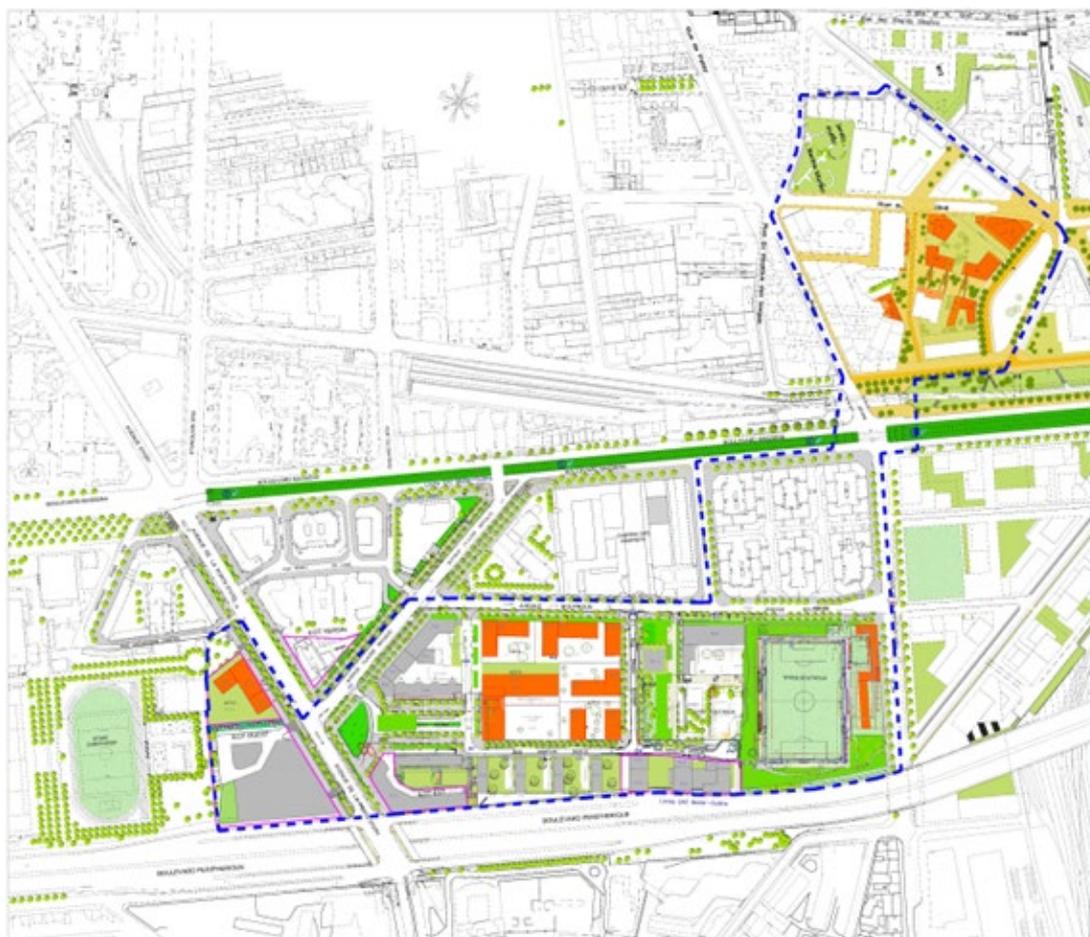
Le processus des différents groupes de travail sur le sujet de la « gestion des dalles de couverture du faisceau de la gare d'Austerlitz » a été ralenti dans le contexte particulier de la pandémie.

La convention de groupement de commande entre la SNCF et la SEMAPA pour contracter une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la poursuite de l'animation de ces différents groupes de travail a néanmoins été finalisée en 2020.

Une 1<sup>ère</sup> consultation pour désigner cet AMO, lancée en 2021, a été déclarée infructueuse mais, suite à une 2<sup>ème</sup> consultation, lancée en mai 2022, SYSTRA a été désigné pour assister la SNCF et la SEMAPA dans cette démarche et a débuté sa mission fin 2022. En parallèle, un avenant à la convention de groupement de commande a été signé pour mettre à jour le planning et le budget de la mission.

## II. LES AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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



#### **1 – Cadre contractuel et programmatique.**

La ZAC « Joseph Bédier-Porte d'Ivry » a évolué, en 2020, de manière significative. Le Conseil de Paris de décembre 2019 a en effet 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 programme et le périmètre ont ainsi été modifiés par un avenant n°4.

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

#### **2 – 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 logements 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 ;
- 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 notamment :

- 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 ;
- 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 (G20), 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 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 une mixité sociale complémentaire.

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 avec notamment 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 doit assurer également la maîtrise d'ouvrage des locaux provisoires permettant de garantir la continuité du service public préalablement à 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.

La SEMAPA doit enfin assurer la maîtrise d'ouvrage de l'immeuble d'activités/bureaux 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 cédera ensuite, achevé, à la Ville de Paris.

### **3 - Activité de l'année 2022**

Les plans masse des secteurs Bédier et Oudiné ont été réinterrogés durant l'année 2022, afin notamment de prendre davantage en compte la préservation des arbres dans le projet urbain.

Pour mener ces études, c'est le groupement d'architectes-urbanistes, Asphalt/Florent Clier Paysage, qui a été retenu sur le secteur Oudiné, et l'architecte coordonnateur Philippon-Kalt/AC&T Paysage, sur le secteur Bédier.

Les études environnementales, dont le mandataire du groupement est Franck Boutté (biodiversité, santé-confort, gestion des eaux pluviales et approvisionnement énergétique), se sont par ailleurs déroulées durant l'année 2022.

Concernant l'étude sur la stratégie d'approvisionnement énergétique, les différents scénarios étudiés seront approfondis en 2023 en vue de prioriser les options et consolider une orientation.

La consultation pour la réalisation d'un bâtiment d'activités/bureaux « Ilot Ouest Nord » sur le secteur Bédier pour les Services municipaux de la Ville de Paris, s'est conclue par un jury qui a déclaré les offres infructueuses. Dans ce contexte, la Ville de Paris a engagé la réétude de la définition de son programme pour des conclusions attendues en 2023.

Le Permis de construire de la crèche provisoire qui sera implantée rue Leredde a été obtenu.

Les travaux de montage commenceront en janvier 2024, date à laquelle la crèche provisoire actuellement située au jardin du Luxembourg aura été démontée. Le démarrage des travaux a été retardé du fait du report de la livraison des travaux de la crèche située rue Garancière à Paris 6<sup>ème</sup>, relogée provisoirement dans le jardin du Luxembourg.

### **4 - Les perspectives pour l'année 2023 :**

Les nouvelles études urbaines sur les secteurs Bédier et Oudiné doivent aboutir à un arbitrage de la Ville de Paris sur le scénario qui répondra au mieux aux objectifs attendus : désenclavement, mixité urbaine, qualité de vie, activité économique, solidaire et sociale, ainsi que sur la définition de la programmation, en particulier sur l'Ilot Ouest Nord.

Suite à l'arbitrage qui sera rendu, les pièces constitutives de l'opération et du traité de concession seront à actualiser.

Les études sur la programmation de l'école Franc Nohain sont à mener avec la Ville de Paris en vue d'un lancement d'une consultation de Maîtrise d'œuvre, en fin d'année 2023. Le calendrier de reconstruction de l'école dépendra par ailleurs de celui de l'école provisoire, qui doit être réalisée par la Ville.

Les réflexions relatives à l'urbanisme transitoire se poursuivront sur Bédier et Oudiné, en vue de valider un projet en 2023.

Les investigations du gisement d'EnR par la géothermie et la potentialité de la récupération de chaleur sur les eaux usées, seront menées en 2023.

## B. ZAC BERCY-CHARENTON PARIS 12<sup>ÈME</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 actuel 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 participatifs innovants et d'urbanisme transitoire.

- La ZAC prévoit 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% sociaux et 20% 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.

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

Un 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. Ce protocole avait 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.

Ce protocole est arrivé à son terme le 31 décembre 2020 et la Ville de Paris a, en parallèle, souhaité réinterroger l'opération.

## **3- Les principales actions menées en 2022**

### ***Etudes menées :***

- ❖ La concertation publique

Suite à la conférence citoyenne organisée par la SEMAPA en 2021, la Ville de Paris a initié en juillet 2022 une concertation publique préalable, en vue d'une modification de la ZAC Bercy-Charenton. La SEMAPA a accompagné la Ville de Paris durant tout le déroulement de cette concertation et a mandaté les maîtrises d'œuvre urbaine et son assistant à maîtrise d'ouvrage en matière de développement durable (LECLERCQ, COLOCO, ATELIERS JOURS et ALTO STEP) pour animer les balades urbaines et les ateliers thématiques qui se sont déroulés entre juillet et novembre 2022.

Le bilan de cette nouvelle concertation devrait être tiré début 2023.

Dans l'optique de fiabiliser le projet urbain eu égard aux enjeux techniques et ferroviaires, la maîtrise d'œuvre urbaine a par ailleurs approfondi les études du secteur Lamé et a réalisé une esquisse de la rue Baron Le Roy. L'étude du secteur Lamé a permis de consolider des orientations d'aménagement et d'étudier la prise en compte de contraintes fixées par la SNCF telles que la conservation du réseau d'assainissement et les interfaces avec les ouvrages d'art ferroviaires. En outre, l'esquisse Baron Le Roy, qui a été réalisée sur les secteurs Triangle et Rapée, a permis de conforter le tracé de la rue et en a précisé les caractéristiques en lien notamment avec le fonctionnement de la gare de la Rapée.

- ❖ Evaluation de l'Impact sur la Santé (EIS) du projet urbain

En juillet 2022, le Conseil de Paris a souhaité la réalisation d'une évaluation de l'impact sur la santé de l'opération Bercy-Charenton, pilotée par la Direction de la santé publique. La SEMAPA accompagne la Ville de Paris en lui apportant toutes les données d'entrée nécessaires à sa bonne réalisation et en effectuant des études annexes permettant de répondre aux besoins de l'étude.

- ❖ Etude de déplacements

L'étude de déplacements, qui avait été arrêtée en raison du requestionnement du projet urbain en 2021, a été relancée pour nourrir l'évaluation de l'impact sur la santé de l'opération.

❖ Etude du phénomène d'îlot de chaleur urbain

La SEMAPA a lancé en septembre 2022 un marché d'étude sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain de la ZAC. Cette étude vise à modéliser le phénomène de surchauffe urbaine et à élaborer des outils prescriptifs de lutte contre ce phénomène. Elle sera réalisée sur l'année 2023 et devra permettre d'améliorer le projet d'aménagement, d'alimenter l'évaluation de l'impact sur la santé et de s'inscrire dans la stratégie de résilience générale de la ZAC.

❖ Etude de caractérisation physiologique, écologique et climatique des arbres

En septembre 2022, la SEMAPA a confié à la société BELBEOC'H un marché de diagnostic phytosanitaire des arbres sur le périmètre de Bercy-Charenton. Cette première mission s'inscrit dans une étude plus large de caractérisation du rôle écologique et climatique des arbres au sein de l'opération, qui sera menée en 2023 par le groupement lauréat du marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage en matière de résilience urbaine. Ces études visent à la fois à la prise en compte de l'existant et au développement de la trame arborée dans le nouveau projet urbain de Bercy-Charenton.

❖ Aménagement de la Petite Ceinture

A la suite de la demande de la Ville de Paris d'ouvrir des tronçons supplémentaires de la Petite Ceinture sur Bercy-Charenton, le groupement Arcadis et Emma Blanc a été désigné comme maître d'œuvre d'aménagement de la Petite Ceinture. Sur la base de l'étude structurelle SNCF des ouvrages de la Petite Ceinture, l'avant-projet d'aménagement a été lancé en 2022. En raison de l'imbrication avec le volume ferroviaire du faisceau Paris Lyon, un travail de coordination est mené avec la SNCF pour valider les études.

❖ Aménagement d'un cheminement temporaire

La Ville de Paris a souhaité l'aménagement d'une connexion pour les modes doux (piétons, cycles, PMR) à travers le site afin de préfigurer le prolongement de la rue Baron Le Roy jusqu'au boulevard Poniatowski. Dans ce cadre, Artelia a été désigné comme maître d'œuvre de ce cheminement temporaire en juillet 2022 et a débuté les études d'avant-projet dans la perspective de déposer un permis d'aménager en 2023. Les modalités de conception et de gestion du cheminement sont en cours de définition avec la SNCF et la Ville de Paris, complexifiées par les interfaces avec les activités logistiques du site et le domaine ferroviaire du faisceau Paris Lyon.

**Interfaces ferroviaires :**

❖ Publication du décret en 2022

Le décret nécessaire à la réalisation de la rue Baron-Le-Roy par la création provisoire de passages à niveau sur les voies du Raccordement Sud et de la Petite Ceinture a été publié en 2022. Les modalités techniques et financières d'application restent à affiner avec l'Etat et la SNCF.

❖ Reprise des études ferroviaires

La SEMAPA et la SNCF se sont rapprochées pour permettre le lancement de nouvelles études ferroviaires conduites par SNCF Réseau et financées par la SEMAPA (la convention précise que le financement des études sera pris en compte par les partenaires du projet dans le cadre des discussions sur les négociations foncières). Cette démarche a pour objet d'étudier une solution technique permettant de prolonger dans les meilleurs délais la rue Baron Le Roy ainsi que d'aménager des secteurs prioritaires du projet urbain, notamment le secteur triangle destiné à un espace vert, en compatibilité avec les projets ferroviaires. Les études ont été lancées au premier semestre 2022 pour une durée de 15 mois.

❖ Etude de l'installation du terminal embranché (ITE)

Le programme de la ZAC Bercy-Charenton prévoit, en conformité avec le SDRIF, la création d'une installation terminale embranchée (ITE) fret, dont une partie s'étend sous le projet de couverture des voies initié par la commune de Charenton. Pour garantir la compatibilité entre l'ITE, les infrastructures ferroviaires et le projet de Charenton, il a été décidé de mettre à jour les études préliminaires de l'ITE de 2015 dans la perspective d'intégrer des mesures conservatoires dans le permis de construire de

la dalle de Charenton. Une convention de financement de ces études entre l'Etat, la SNCF, la Ville de Paris, la SEMAPA, la Ville de Charenton et son aménageur GPA, a donc été mise au point fin 2022 actant du financement à part égal entre les différents acteurs. La Ville de Paris ayant concédé à la SEMAPA une mission d'aménageur lui conférant la réalisation de l'ensemble des études du projet de ZAC, la SEMAPA a pris en charge la part de financement de la Ville de Paris. Ces études ferroviaires, d'une durée de 3 mois, préciseront le programme, le coût et le calendrier de la création de l'ITE et des mesures conservatoires y afférant.

❖ Opération du Technicentre Sud Est Européen (TSEE)

Dans le cadre de la modernisation des installations de la gare de Lyon, SNCF Voyageur doit élargir le tunnel ferroviaire existant sur la ZAC Bercy-Charenton pour accroître la desserte du TSEE. Un dossier de déclaration préalable a été déposé en 2022 pour permettre la réalisation de ces travaux. Les travaux ont débuté au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 pour une durée d'environ 2 ans. L'aménagement de la Petite Ceinture en promenade végétalisée fera suite à cette opération du TSEE : une coordination a donc été réalisée en 2022 et doit se poursuivre durant les travaux SNCF pour débiter l'aménagement du cheminement sur la Petite Ceinture dans la foulée de la libération des emprises par la SNCF.

**Programmes de construction et aménagements provisoires :**

❖ Quai Bercy (Hôtel logistique)

Pour rappel, deux protocoles concernant Quai 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.

Le groupement n'a pas pu reprendre ses études de conception en raison du report des études urbaines et ferroviaires sur le périmètre de la ZAC. Aussi, le précédent avenant qui avait été conclu pour proroger l'offre jusqu'en mars 2022, a été reconduit jusqu'en mars 2023.

❖ Site de Maintenance et de Remisage (SMR) de bus et Ligne à Haut Niveau de Service (LHNS)

Dans le cadre de l'évolution de la ZAC en 2022, les modifications du projet urbain n'ont pas permis à ce stade d'identifier des conditions d'implantation différentes du projet initial pour un SMR. Ayant toutefois confirmé son souhait de localiser un SMR dans l'opération et l'inadéquation du projet étudié, Ile de France Mobilités prévoit de préciser l'évolution de ses besoins et de ses possibilités de financement afin de poursuivre les réflexions sur cette implantation dans la ZAC Bercy-Charenton.

Par ailleurs, IDFM a lancé en septembre 2021 ses études d'émergence pour l'implantation d'une Ligne de bus à Haut Niveau de Service (LHNS), donnant la priorité au développement du tronçon Est, reliant la Gare de Lyon et Charenton, en passant par les quartiers de la ZAC Bercy-Charenton. L'étude est en cours et doit être finalisée en 2023.

❖ Urbanisme Transitoire « Bercy Beaucoup »

À la suite de l'appel à projets lancé conjointement par la Ville de Paris, SNCF Immo et la SEMAPA au printemps 2021, la SEMAPA a accompagné l'équipe lauréate, Yes We Camp/Coup de Pouce/Aurore/La Javelle, pour permettre l'ouverture du site dès le printemps 2022. Cette première saison a été l'occasion d'accueillir 85 000 visiteurs sur un site végétalisé et convivial. Un permis de construire précaire a été déposé en août 2022 pour développer l'occupation en 2023.

#### **4- Les perspectives pour 2023**

Pour prendre en compte les évolutions des enjeux environnementaux, le projet Bercy-Charenton fera l'objet d'une évaluation de l'impact sur la santé durant toute l'année 2023, qui s'organise autour d'une phase d'analyse du projet puis d'une phase de recommandations à prendre en compte lors des études de conception.

Certaines études amont telles que les études environnementales (études aérauliques et acoustiques, qualité de l'air...) doivent encore être complétées en 2023 pour que l'évaluation puisse être menée.

En outre, la programmation des équipements publics reste à stabiliser avec les services de la Ville de Paris (services sportifs attendus sur le stade Léo Lagrange, nombre de classes des groupes scolaires...) eu égard aux nouveaux habitants à accueillir et des programmes existants aux abords de l'opération.

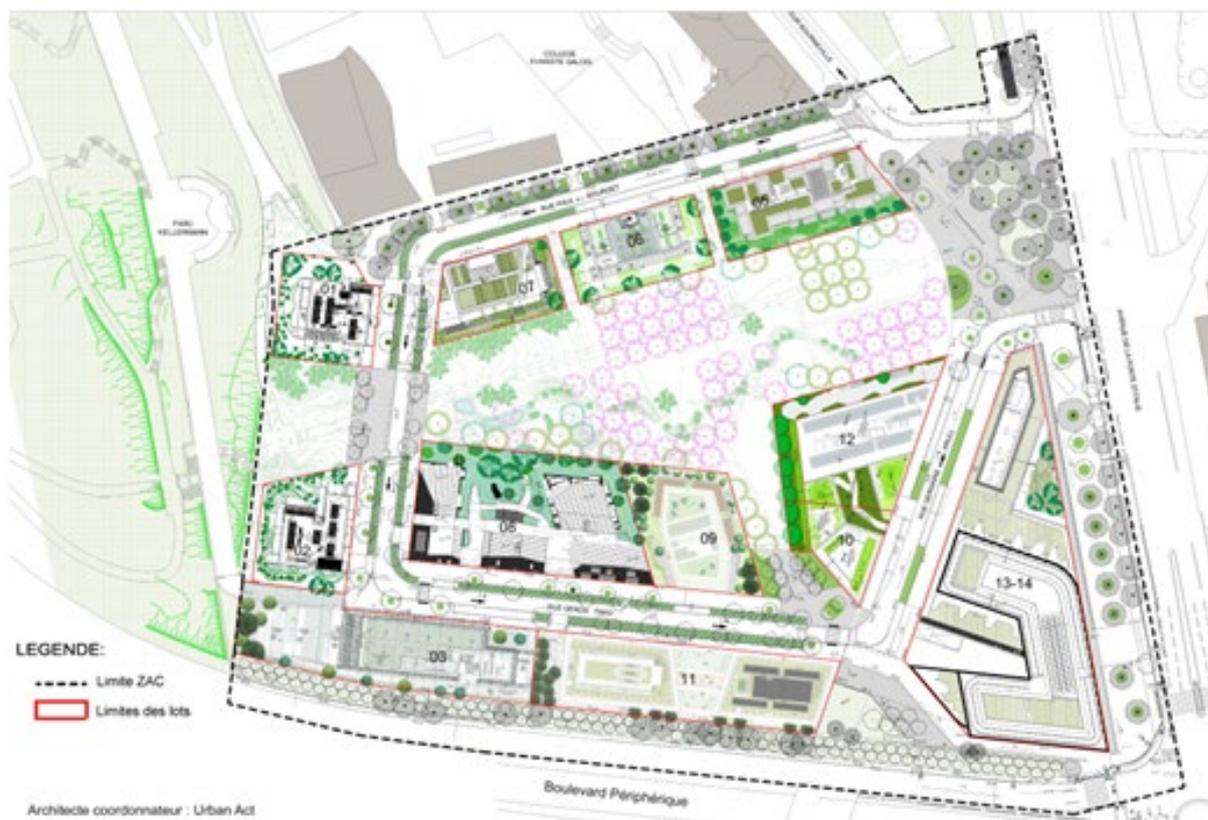
Pour prendre en compte les évolutions du contexte ferroviaire et urbain, la SEMAPA et la SNCF poursuivront par ailleurs les études engagées en 2022 pour fiabiliser les nouvelles orientations urbaines. Ces itérations devraient s'échelonner jusqu'au 2<sup>nd</sup> semestre 2023.

L'ensemble de ces éléments permettront d'engager en 2023 le travail dans la perspective d'un nouveau protocole foncier avec la SNCF d'une part, et d'autre part, de finaliser le plan masse de l'opération en vue d'une modification de la ZAC et d'un dépôt de l'autorisation environnementale.

Dans l'attente de la consolidation du projet urbain (notamment après que soit tiré le bilan de la concertation par la Ville de Paris et après les conclusions de l'évaluation de l'impact sur la santé) et des accords avec la SNCF, les études d'aménagement du cheminement temporaire pour le prolongement de la rue Baron le Roy et de la Petite Ceinture seront affinées avec la Ville de Paris et la SNCF pour aboutir au dépôt d'un permis d'aménager en 2023, sous réserve d'un accord de la SNCF, et d'en permettre les réalisations en 2024.

## 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.



### 1- Le programme

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.

Un avenant au traité de concession de l'opération d'aménagement, prolongeant sa durée au 31 décembre 2025, a été signé en 2021.

## **2- Les principales actions menées en 2022**

Les travaux du lot 6 (logements intermédiaires) ont démarré, ainsi que ceux du lot 9 (logements sociaux) et du lot 10-12 (logements sociaux familiaux, logements sociaux étudiants et médiathèque). L'ensemble de ces lots est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage d'Elogie-Siemp.

La vente à Pichet Promotion du lot 11, destiné à un programme de bureaux/activités (Inventons la Métropole du Grand Paris) a été signée en fin d'année 2022.

Les travaux de la résidence hôtelière (lot 3), dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Pichet Promotion, se poursuivent. Le retard de la livraison de ce programme est dû à la crise sanitaire qui a impliqué un arrêt de chantier et à la défaillance de l'entreprise de plomberie qui s'est conclue par une résiliation de marché, la reprise des études, avec un diagnostic d'état des lieux préalables, et la reprise des travaux déjà réalisés par cette entreprise. L'ouverture du bâtiment est prévue début 2024.

## **3- Les perspectives pour l'année 2023**

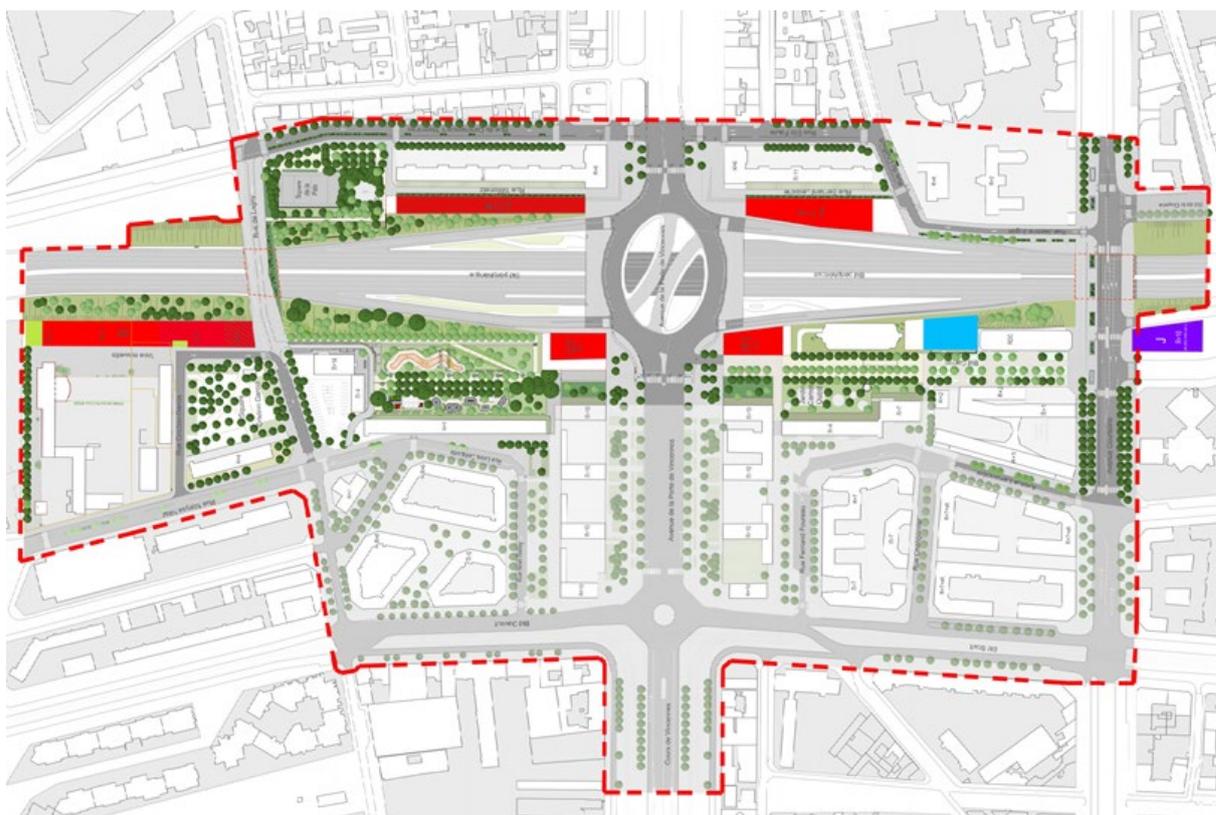
Les travaux du bâtiment de bureaux/activités (lot 11) démarreront en mars 2023.

La livraison des logements intermédiaires (lot 6) est prévue en fin d'année 2023.

Les aménagements des espaces publics se poursuivront au fur et à mesure de l'avancement des chantiers des bâtiments.

Le contrat du maître d'œuvre des espaces publics venant à terme en 2023, un nouveau maître d'œuvre sera désigné.

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



### 1 - Historique et programme de la ZAC

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.

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.

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 – Les principales actions menées en 2022 :**

### **Traité de concession :**

Un avenant de prolongation de la convention d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2023 a été signé.

### **Etudes et travaux**

#### Etudes urbaines

L'agence d'architecture Ithaque a été désignée fin 2021 pour proposer des scénarios d'aménagement alternatifs du secteur Cristino Garcia. Sa mission a été réorientée à la suite de la demande de la Ville de Paris d'étudier l'implantation d'une piscine dans ce secteur. Le travail mené en concertation avec la DCPA et la DJS a abouti à la production de plusieurs scénarios d'implantation.

#### Maîtrise d'œuvre des espaces publics

L'agence d'architecture Ithaque a été retenue pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics phase 2 concernant le boulevard Carnot, l'avenue Courteline, le rond-point de la porte de Vincennes, la rue Delaporte et la rue Maryse Hilsz.

Les études de la phase esquisse ont été rendues fin 2022.

### **Programmes de construction**

#### Lot F

Les travaux de ce bâtiment (agences d'architecture KRAFT et Mootz Pelé), construit par la RIVP et destiné à l'*Ecole bleue* (école supérieure d'Architecture intérieure et de Design), ont débuté fin 2021 et se sont poursuivis en 2022. L'achèvement de ce bâtiment est attendu fin 2023. Les travaux de réaménagement de la rue Lecache, sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, qui doivent accompagner la livraison de ce bâtiment, débuteront au printemps 2023.

#### Lot E

A la suite du retrait du CNAM, le concours lancé par la RIVP a été interrompu.

#### Equipement sportif

L'équipement sportif, qui sera réalisé au Nord du bâtiment RATP, comprendra une salle de boxe, une salle polyvalente, un DOJO ainsi qu'un mur d'escalade.

Le concours de maîtrise d'œuvre a été lancé fin mars 2022. Cinq candidatures ont été retenues lors du jury tenu le 20 juin 2022. Les projets des candidats ont été reçus le 3 novembre 2022 et le jury du 12 décembre a désigné lauréat le groupement constitué de Ateliers O-S Architectes (mandataire), Bollinger et Grohman, Inex, Itac, Ecallard Economiste et Faar paysage.

La livraison de cet équipement est prévue fin 2025.

## **3 - Perspectives pour l'année 2023 :**

Les perspectives pour l'année 2023 sont les suivantes :

L'année 2023 verra la poursuite des études de l'équipement sportif avec un objectif de dépôt de Permis de Construire fin juin et la consultation des entreprises au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, pour un début de travaux en avril 2024.

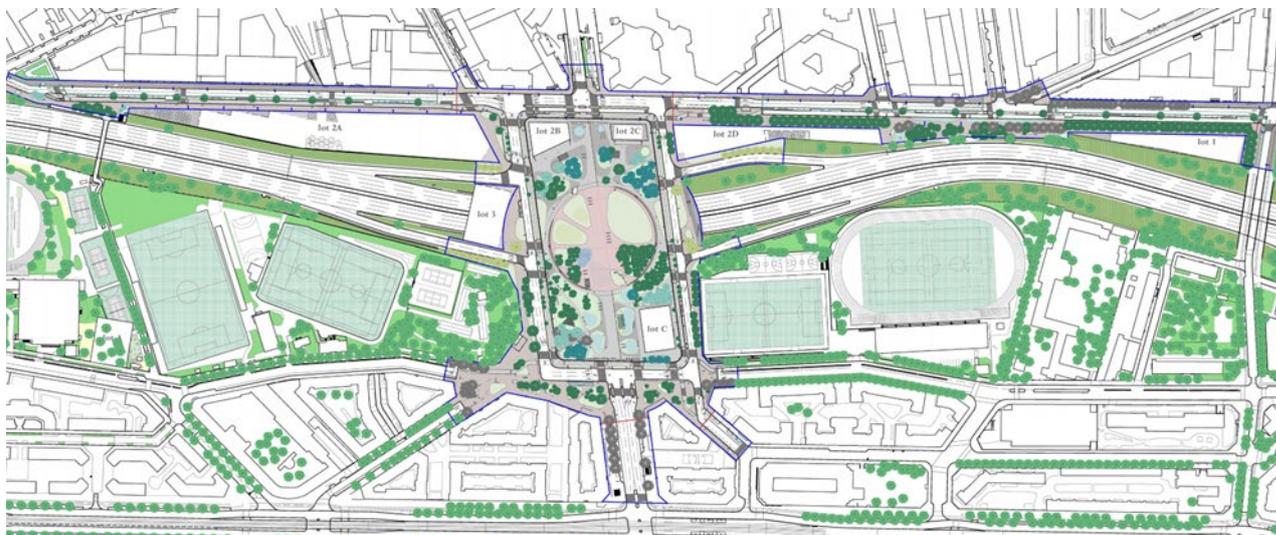
Préalablement, aura eu lieu la démolition du bâtiment du 17 boulevard Carnot (situé sur l'emprise du futur équipement sportif), après libération de ce dernier par la Direction de la Voirie et des Déplacements fin mai 2023.

En parallèle, la Ville de Paris aura engagé une modification du PLU, nécessaire à la construction de l'équipement sportif le long du boulevard Carnot (constructibilité de la parcelle et suppression de la passerelle au-dessus du boulevard périphérique). L'enquête publique préalable à cette modification aura lieu au printemps 2023.

Par ailleurs, les études d'aménagement du boulevard Carnot et du rond-point de la porte de Vincennes, sur lequel est prévu la création d'une piste cyclable en remplacement d'une voie de circulation, seront poursuivies.

Au regard du calendrier opérationnel, la signature d'un avenant de prolongation de la convention d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2026 est nécessaire et devra être soumise au vote du Conseil de Paris en 2023.

## 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 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 : des équipements sportifs cloisonnés, le marché aux puces, une recyclerie récemment créée côté Paris, une station-service côté Montreuil aujourd'hui démolie, 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.

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 Bagnolet 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 rive 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 de cette opération d'aménagement.

En parallèle, trois emprises réparties en six lots et comprenant environ 14.000m<sup>2</sup> de foncier ont été intégrées à l'appel à projets international Reinventing Cities, lancé en décembre 2017 par le Cities Climate Leadership Group (C40), réseau des métropoles mondiales impliquées dans la lutte contre le changement climatique ; l'objectif général de cette consultation étant de faire émerger un projet à la fois bas carbone et résilient face aux risques climatiques avec 10 défis, portant sur diverses composantes telles que l'efficacité énergétique, la résilience, la biodiversité et la gestion de l'eau, la mobilité, la croissance verte, la gestion des déchets et les matériaux de construction durable.

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 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.

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 prévoyait 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 2022**

### **Foncier**

Les désaffectations du foncier des lots 1, 2C, 2D et 3 ont pu être constatées sur l'année 2022, permettant le transfert de propriété de ces emprises à la SEMAPA.

## **Espaces publics**

Sur l'année 2022, ont été finalisées les études de projet des espaces publics intégrant les contraintes de calendrier imposées par le déroulement des jeux olympiques de 2024 en prévision du démarrage des travaux.

Le dossier Loi sur l'eau, déposé début 2022, a fait l'objet d'un accord tacite.

L'actualisation de l'étude d'impact a été finalisée début 2022 et soumise pour avis à l'Autorité Environnementale et aux collectivités intéressées.

Une campagne d'abattage d'arbres (77 sujets) a été menée en mars 2022, concernant uniquement des abattages nécessaires pour l'aménagement définitif, afin de permettre de lancer opérationnellement les premiers travaux d'une plateforme pouvant accueillir provisoirement le marché aux puces pendant les travaux de réalisation de la future place et la construction du lot 2A, dans lequel il sera réinstallé.

Le permis d'aménager, dont l'instruction devra porter l'actualisation de l'étude d'impact, a été finalisé en juin 2022. La Ville de Paris a alors souhaité que le projet puisse faire l'objet d'études complémentaires sur le volet paysager et la possibilité de diminuer le nombre d'arbres à abattre. Les analyses des évolutions programmatiques potentielles ont alors été menées et se sont poursuivies depuis. Elles devraient être finalisées mi 2023, ce qui permettra de mettre à jour le calendrier général prévisionnel de l'opération.

## **Puces provisoires**

Courant 2022, suite aux échanges avec les puciers, la Ville a modifié le programme relatif à la plateforme devant accueillir le marché en phase provisoire avec notamment une surface largement augmentée, la réalisation d'un mur acoustique et une configuration de fermeture à la circulation des avenues Frachon et Gaumont les jours de marché.

En mai 2022, les anciennes installations de la DEVE et de la DVD, prévues démolies, ont fait l'objet d'une occupation illicite. Une procédure a été engagée dont le jugement n'est intervenu que début janvier 2023, permettant une expulsion en avril 2023.

Le permis de démolir des bâtiments sur ces emprises, délivré en mai 2022, a fait l'objet de trois recours qui sont en cours d'instruction.

Le marché de démolition a, quant à lui, été notifié en 2022 mais l'ordre de service pour le démarrage a été reporté au regard de l'occupation illicite.

Le permis précaire pour la réalisation de la plateforme des puces provisoires a été délivré le 2 décembre 2022. La consultation pour les travaux de la plateforme devant accueillir le marché provisoire a été parallèlement réalisée au second semestre 2022. La notification a été reportée dans l'attente de la confirmation de la date d'expulsion des occupations illicites.

## **Reinventing cities**

Le processus de levée des réserves s'est poursuivi début 2022 et s'est traduit par la signature d'une promesse de vente le 26 avril 2022 avec le groupement.

Les études de permis de construire de la première tranche de réalisation ont été engagées et devraient être finalisées au second trimestre 2023.

Le groupement a également poursuivi ses études sur le volet énergétique et notamment le dispositif de géothermie en prévision de l'établissement d'un permis minier.

Le groupement a, par ailleurs, poursuivi ses études et soumis à la Ville l'avant-projet de la reconstitution du marché aux puces dans le lot 2A. Il reste nécessaire de valider définitivement ce programme.

## **4- Perspectives pour l'année 2023 :**

### **Espaces publics**

Une fois les arbitrages obtenus sur les évolutions programmatiques étudiées depuis l'été 2022, l'année 2023 devra être consacrée à la reprise des études de conception des espaces publics, à la mise à jour du permis d'aménager et, le cas échéant, à la préparation d'une mise à jour du dossier loi sur l'eau et du dossier d'actualisation de l'étude d'impact, pouvant conduire à un dépôt du permis d'aménager fin 2023 /début 2024.

Le calendrier général de l'opération devra être recalé en conséquence.

### **Puces provisoires**

Après expulsion des occupants illicites prévisionnellement en avril 2023, le reste de l'année sera consacrée aux travaux de démolition des anciennes installations DEVE et DVD ainsi qu'aux travaux de réalisation de la plateforme pour l'accueil des puces provisoires, qui devraient s'achever en janvier 2024 afin de permettre le transfert des puciers sur ce nouvel emplacement.

### **Reinventing cities**

Les études de permis de construire de la première tranche de réalisation devraient être finalisées au second trimestre 2023.

A cette même échéance, le volet énergétique devrait être stabilisé et permettre de statuer sur la nécessité de déposer un permis minier en fonction du dispositif de géothermie retenu.

Le planning de réalisation des différents lots devra être recalé en lien avec l'évolution du calendrier général de l'opération et devra faire l'objet d'un avenant à la promesse de vente.

## 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 Bagnolet (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 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 désigné la SEMAPA en qualité d'aménageur. Une concession par anticipation 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 Bagnolet, en bordure de la commune de Bagnolet 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 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 2022 :**

#### Etudes et procédures

Le dossier Loi sur l'eau a été validé en septembre 2022 par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France (DRIEAT).

Une étude de faisabilité concernant la stratégie énergétique du projet urbain a par ailleurs été menée et notamment la création d'une boucle d'eau tempérée sur géothermie peu profonde. À l'issue de cette étude et des différents scénarios présentés, le choix de la Ville s'est porté sur le développement d'un réseau de chaleur avec CPCU. La SEMAPA a donc relancé fin 2022 les échanges avec CPCU pour le développement d'un tel réseau.

Les premières procédures de modification du foncier ont été lancées avec la Ville et la RIVP (bail emphytéotique), mettant en évidence les différentes opérations à mener (déclassement, sortie de bail, divisions en volumes, servitudes, projets de délibération...).

Les études environnementales se sont par ailleurs poursuivies en précisant le bilan d'abattage / replantation des arbres, tenant compte des valeurs écologiques des sujets.

#### Espaces publics :

En matière d'espaces publics de voirie, le dossier PRO a été validé fin 2022, nécessitant encore quelques ajustements avant le lancement de la consultation travaux (hors aménagements de surface) début 2023.

En parallèle, la Ville de Paris (DEVE) a lancé sa consultation pour les travaux du parc. Les entreprises ont été désignées fin 2022.

Le travail avec les différents concessionnaires a par ailleurs permis d'affiner le programme des investissements pour le déploiement des réseaux en phase provisoire et en phase définitive. Un travail a été engagé avec ENEDIS en vue de la signature d'une convention partenariale.

#### Lots à bâtir :

La RIVP, maître d'ouvrage des lots 11, 6b et 4, a organisé durant l'année 2022 les consultations de maîtrise d'œuvre correspondantes. Les différents jurys de désignation pour réaliser ces logements sociaux et logements BRS avec l'Organisme Foncier Solidaire de la Ville de Paris se sont tenus respectivement en septembre 2022, décembre 2022 et tout début janvier 2023. Les études d'avant-projet ont débuté pour les lots 11 et 6b.

Le concours pour l'équipement multisports (lot 12), sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, a été lancé en mars 2022. Cinq équipes de maîtrise d'œuvre ont été retenues pour proposer un projet. La stabilisation du programme sportif est intervenue fin 2022, ce qui permettra de lancer la phase offre du concours début 2023.

Le premier permis de construire a été obtenu en août 2022 pour le lot 8/9, qui prévoit la réalisation de logements sociaux pour la RIVP et locatifs pour Action Logement.

A l'issue de la 3<sup>e</sup> édition de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris, le groupement mené par LINKCITY a par ailleurs été désigné lauréat de la consultation du lot 6a7 pour la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant un hôtel hospitalier, un hôtel d'entreprises, des espaces de coworking, des espaces de formation, un incubateur et un tiers lieu associatif.

#### Relogements et démolition :

Le processus de relogements a été poursuivi par la RIVP, notamment en vue de libérer la barre A pour fin 2023.

Les études pour la démolition et la revalorisation des matériaux de la barre I ont été également menées par la RIVP. La démolition est projetée à l'été 2023.

La démolition du stade de la Porte de Bagnolet a, pour sa part, débuté fin août 2022 pour un achèvement en janvier 2023.

#### Urbanisme transitoire :

Les premières actions d'urbanisme transitoire se sont déroulées en 2022 avec notamment l'organisation d'un festival sous forme d'olympiades sportives lors de l'inauguration ou encore d'ateliers de création de fresques pour habiller la clôture du site.

## **4 – Les perspectives pour l'année 2023**

Durant l'année 2023, les étapes suivantes sont attendues :

- Le choix du maître d'œuvre pour l'équipement public multisports devrait intervenir à l'été 2023 à l'issue du jury de sélection du lauréat ;
- L'étude de diagnostic et de faisabilité pour la mise en accessibilité du centre Paris Anim' à l'issue de laquelle pourra être lancée une consultation par la SEMAPA pour désigner un maître d'œuvre pour réaliser l'extension du centre (lot 13) ;
- La consultation pour désigner une entreprise travaux en vue de la construction des infrastructures de la rue Duvernois (égout et plateforme de chaussée pour desservir les chantiers de bâtiments en 2024) pour un démarrage à l'été 2023 ;
- La consultation pour réaliser les travaux des aménagements de surface des rues Lumière, Ganne et Veber ;
- Les études et consultations pour réaliser une plateforme logistique de réemploi ;
- La consultation des concepteurs pour le lot 10 (logements OFS) situé sur le boulevard Davout ;
- Le démarrage par la DEVE des travaux du parc public (phase 1) au printemps 2023 ;
- La démolition de la barre I ;
- Le lancement d'une étude de faisabilité pour la réalisation du belvédère venant élargir l'espace public de l'avenue Cartellier et modifier l'accès au boulevard périphérique intérieur.
- L'étude pour le développement d'un réseau de chaleur CPCU à l'échelle de la ZAC et des opérations limitrophes.

Un avenant au protocole NPNRU doit par ailleurs être signé pour préciser les modalités des contreparties foncières (stationnement, surfaces commerciales) avec « Action Logement ».

La RIVP devrait pour sa part déposer les permis de construire pour les lots 4, 6b et 11 en 2023 et démarrer les travaux du lot 8/9. Le permis de construire du lot 6a7 devrait être également déposé.

Enfin, le lot 5, qui se situe en bordure du boulevard périphérique au nord de l'ensemble 6a7 attribué en 2022, programmé en activités économiques, fera l'objet d'une consultation fin 2023/début 2024.

## « 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.

La Ville de Paris était propriétaire de la parcelle située 82 à 90, Bd Vincent Auriol, 94 à 96 rue Jeanne d'Arc et 1 à 11, rue Jenner dans le quartier de la Pitié-Salpêtrière. Cette emprise, d'une surface de 4 366 m<sup>2</sup>, a été constituée dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle dans le cadre de la rénovation du village de la Cité Doré. Une école provisoire y a été édifiée dans les années 50 et étendue dans les années 70 côté rue Jenner.

Des études ont été conduites par la Ville pour définir une nouvelle programmation urbaine permettant une meilleure intégration du site dans son environnement, la création de logements et l'amélioration du fonctionnement de l'équipement scolaire.

Cette opération se caractérise par une échelle modeste, de la taille d'un îlot urbain, et s'est achevée en 2021

Le plan de masse de l'opération réalisée :



Les principales ambitions du projet ont été les suivantes :

- Répondre aux besoins scolaires avec la création d'une nouvelle école confortable, plus grande, moderne et facile d'accès pour les enfants du quartier ;
- Créer des logements à destination principalement des familles de classe moyenne, afin de réintroduire une plus grande mixité sociale dans le quartier ;
- Développer une animation commerciale le long du boulevard Vincent Auriol ;
- Créer un paysage intérieur du futur ensemble de logements favorisant la biodiversité ;
- Mettre en place de nouvelles continuités urbaines et écologiques entre le square Mesureur, le futur cœur d'îlot paysager et le boulevard Vincent Auriol.

La programmation réalisée :

Programme réalisé	Surfaces Plancher
Logements locatifs intermédiaires	6 520 m <sup>2</sup>
Logements sociaux	3 478 m <sup>2</sup>
Commerces	657 m <sup>2</sup>
Reconstitution de l'école maternelle de 6 classes	1 753 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>12 408 m<sup>2</sup></b>

L'école, sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA et construite en structure bois et pierre, avec une isolation en paille pour les murs et verre recyclé pour la toiture, a été le premier équipement public à être labellisé Bâtiment Bas Carbone (BBCA), qui plus est niveau excellent.

L'opération « 90, boulevard Vincent Auriol » a ensuite reçu la distinction « Territoire bas carbone » délivrée par l'association BBCA en 2021.

Elle a été soldée dans les comptes de la SEMAPA fin 2022, après approbation du bilan de liquidation par le Conseil de Paris des 13,14,15 et 16 décembre 2022 et quitus donné à la SEMAPA.

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

#### A. LES COMMERCES ET SERVICES DANS L'OPERATION PARIS RIVE GAUCHE

La SEMAPA est propriétaire de différents commerces à rez-de-chaussée dans l'opération Paris Rive Gauche. N'ayant pas vocation à préserver ces locaux, elle les cède à ses locataires occupants pour pérenniser leur implantation.

Les principales cessions commerciales en 2022 sont les suivantes :

*Quartier Masséna :*

- Lot M9D1D2 : Local de Concept Store pour enfants « LITTLE JEANNE » à savoir vêtements, accessoires, objets mobiliers, portraits photos et ateliers créatifs – SCI LITTLE FAMILY - situé 11 rue Jeanne Chauvin à Paris 13<sup>ème</sup>.
- Lot M1C2 : Show-room professionnel de l'enseigne « GUITAR'S REBELLION » - SCI HYPTONIC SOUNDS - situé 5 bis rue Goscinny à Paris 13<sup>ème</sup>.
- Lot M6B2 : Salon de thé - bar à chocolats - chocolaterie - pâtisserie-crêperie-saladerie-glaces, le tout sous l'enseigne « CHOCCBAR » - SCI KM IMMO - situé 14 place Farhat Hached à Paris 13<sup>ème</sup>.
- Lot M1B1 : Restauration sous l'enseigne « GYMMM'S », concept basé sur une proposition d'alimentation adaptée et personnalisée aux différents régimes suivis, notamment par les sportifs - Sarl GVL CAPITAL - situé 1 rue Primo Lévi à Paris 13<sup>ème</sup>.

*Quartier Tolbiac :*

- T7B2 : Magasin de vente de vêtements et prêt à porter en RDC de la marque Agnès B et activités de production artistique en R+1, non accessible au public - SCI LES ANGES – situé 135 avenue de France à Paris 13<sup>ème</sup>.

Par ailleurs, la SEMAPA a donné différents agréments pour l'implantation de commerces, dont elle n'est pas propriétaire :

*Quartier Austerlitz :*

- Lot A9A1 : implantation d'une activité de restauration traditionnelle et de bar à salades, sous l'enseigne « LAS CAZAS » (groupe K'AUBRAC) située 53-61 avenue Pierre Mendès France d'une surface de 227m<sup>2</sup>.

*Quartier Tolbiac :*

- Lot T6C : installation de la société Van Moof pour une activité de vente de vélos, d'accessoires et marchandises connexes, de réparation, et de service après-vente au 151-155 avenue de France d'une surface de 198m<sup>2</sup>.
- Lot T6C : installation d'une activité de restauration japonaise de fruits de mer, sous l'enseigne WEITO, située 151 avenue de France d'une surface de 312m<sup>2</sup>.
- Lot T7A2 : installation d'une épicerie comprenant des produits en circuit-court sous l'enseigne « L'EPICERIE TEMPERO », située 24 Promenade Plantée à Paris 13<sup>ème</sup> d'une surface de 151m<sup>2</sup>.

## B. LE DEVELOPPEMENT DURABLE

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

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. Ce système est directement placé sous la responsabilité de la Directrice Générale qui conduit et coordonne, avec des « responsables environnementaux », la politique environnementale de la société.

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 mais également adaptée à chaque opération d'aménagement selon leurs enjeux propres. Ce Système de Management Environnemental est piloté par une équipe SME et est porté par l'ensemble des collaborateurs de la société. Suite au renouvellement d'une partie de l'équipe, une nouvelle organisation va être mise en place en 2023.

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 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 projets urbains et des processus de pilotage de ces derniers.

Ainsi, la SEMAPA applique au mieux la politique 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 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.

La certification de son Système de Management environnemental est renouvelée tous les 3 ans et un audit de suivi a lieu tous les ans. Le dernier a eu lieu les 17 et 18 octobre 2022. Il a permis de confirmer la certification de la SEMAPA selon les exigences de la norme Iso14001 - 2015.

Cet audit, réalisé par Bureau Veritas, n'a relevé aucune non-conformité, preuve de la maturité du système et de l'implication de l'ensemble des collaborateurs et partenaires dans la conduite de cet engagement et donnant confiance dans l'atteinte d'un niveau élevé de performances environnementales reconnu dans l'ensemble des opérations portées.

Plusieurs points forts ont été mis en évidence parmi lesquels :

- Maîtrise des enjeux juridiques environnementaux lors de l'acquisition et de la cession du foncier,
- Capacité d'adaptation aux besoins et attentes des parties intéressées,
- Pertinence du dispositif de traitement des plaintes de riverains,
- Réactivité, capacité d'adaptation et force de proposition des équipes suite aux évolutions opérationnelles.

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 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 projets aux parties intéressées (notamment la Ville de Paris). Cette matrice permet également de suivre la conformité 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 et/ou échanges réguliers 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 les opérations confiées à la SEMAPA. Une convention de partenariat avec EKOPOLIS va être signée en 2023, les opérations d'activités économiques et les équipements publics s'inscriront donc désormais dans une démarche Bâtiments Durables Franciliens.

Les opérations font périodiquement l'objet de reporting environnemental. 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.

Depuis 2020, la SEMAPA effectue par ailleurs un reporting annuel des performances environnementales de ses opérations auprès de la Ville de Paris, dans un format harmonisé et concerté avec l'ensemble des aménageurs parisiens. Ce reporting s'effectue selon deux moyens principaux :

- la transmission d'indicateurs sélectionnés en concertation avec les services par le biais de matrices permettant à la Ville de Paris d'avoir un suivi précis et quantifié de la performance environnementale des opérations ;
- la rédaction de fiches illustrées dites "annexes environnementales" présentées au Conseil de Paris dans le cadre des CRACL. Ce document fait suite à un vœu formulé par le Conseil et inscrit dans les objectifs du Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris en 2018.

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 nombreux pactes et chartes confirmant son fort engagement en matière d'exemplarité environnementale. En 2022, la SEMAPA a notamment réaffirmé son engagement dans la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité en signant le « Pacte Paris Action Climat Biodiversité ».

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.

A l'occasion de la semaine du développement durable 2022, la SEMAPA a proposé aux salariés de participer à une journée solidaire au sein de la Banque Solidaire d'Economie (BSE). Portée par Emmaüs Défi, la BSE est un programme de lutte contre le mal-logement qui aide les personnes en situation de précarité accédant à un premier logement, en leur proposant des équipements neufs à bas prix pour qu'ils puissent s'installer dignement et rapidement. Pour stocker tous ces équipements, la BSE fait appel à *l'Equipage* (créée par Emmaüs Défi), une entreprise d'insertion spécialisée en logistique urbaine, ainsi qu'à des bénévoles venant de tout horizon.

C'est dans ce cadre que certains salariés se sont portés bénévoles en octobre 2022 et ont donné de leur temps pour réceptionner, trier, référencer, et monter des meubles dans l'entrepôt de l'Equipage.

## **II – Lutte contre les effets du changement climatique, préservation de la biodiversité 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 du label BBCA notamment – quand le programme le permet), 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 ou géosourcés, 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 poursuivi son engagement en 2022 en faveur de la construction bas-carbone et du recours aux matériaux biosourcés ou géosourcés et renouvelables et notamment :

- En poursuivant l'accompagnement, d'une part des lots inscrits à l'expérimentation « Immeubles à vivre bois » B1-B4 (obtention PCM en octobre 2022) et B1-A3 (travaux en cours) en lien avec les associations Adivois et Fibois et d'autre part, plus largement, des nombreux autres projets en structure bois en cours (lots B1-B2, M9A, M9B1B2, T5B, T6B pour Paris Rive-Gauche et lot 6 pour Paul Bourget).
- En tant que Maître d'ouvrage dans le projet d'aménagement intérieur des alvéoles Watt (vides infrastructurels sous la rue Alice Domon & Léonie Duquet) à destination des Arts circassiens, pour le compte de la Ville de Paris. La SEMAPA a souhaité inscrire le projet dans une démarche d'économie circulaire poussée. Le chantier, retardé par un incident majeur (incendie) et relancé en 2021 après les expertises nécessaires, a été réceptionné fin 2022. Cette opération permettra de pouvoir effectuer in-fine un retour d'expérience afin d'évaluer les avantages / inconvénients / difficultés de l'intégration d'une telle démarche. Les portes et bar du théâtre de la Ville, des escaliers métalliques ainsi que des sanitaires d'un bâtiment de l'opération Bédier Oudiné voué à la démolition ont ainsi su trouver une seconde vie.
- Dans la ZAC de la Porte de Vincennes en retenant, à l'issue d'un jury, un projet d'équipement sportif intégrant une structure bois et des isolants en fibre de bois et laine de bois.
- En retenant, pour les lots B1A5 de l'opération Paris Rive Gauche et 8/9, 11 et 6A7 de l'opération Python Duvernois, des lots mixtes pierres massives/structure bois.

Dans ce contexte, la SEMAPA, dans ce contexte, s'est vu décerner le Trophée BBCA 2022 « Territoires Bas Carbone », pour les projets urbains Paul Bourget (13<sup>e</sup> arrondissement) et Python-Duvernois (20<sup>e</sup> arrondissement), récompensant ainsi son engagement dans son ambition environnementale et notamment dans le développement de bâtiments bas carbone, après l'obtention en 2021 de cette distinction pour l'opération Vincent Auriol.

Poursuivant le travail initié sur la ZAC Bercy-Charenton, une mission stratégique de gestion des déchets et d'économie circulaire a été menée sur la ZAC Python-Duvernois, 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. Cette mission a été confiée à un groupement composé de Cycle Up/Hesus/CSTB/Sisco/DvtUp/Merci Raymond. Des diagnostics poussés de l'ensemble des ressources issues des futurs ouvrages à démolir de la ZAC ont été réalisés en groupement de commande avec la RIVP, ainsi qu'un diagnostic des besoins des futures constructions et un diagnostic élargi à l'échelle territoriale afin de proposer une stratégie de fléchage des ressources, qui a été consolidée en 2022.

La mise en place d'une plateforme d'économie circulaire sur le site même de Python-Duvernois a été étudiée mais non retenue afin de tenir le planning de l'opération. L'étude de son implantation hors site, et de son ouverture à d'autres opérations de la SEMAPA voire à des partenaires extérieurs, a été engagée fin 2022 et se poursuivra en 2023.

En parallèle, la réflexion sur la réalisation de bilans « carbone » des opérations a été poursuivie avec la ville de Paris et l'ensemble des aménageurs, afin de stabiliser une méthode commune à l'échelle parisienne.

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.

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 Énergie 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 pour tous les publics.

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 a 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 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 énergétique des bâtiments et impose le recours aux énergies renouvelables par le biais de dispositifs mis en œuvre directement sur les bâtiments, et par le raccordement aux réseaux de froid et de chaud.

Dans le cadre du Pacte Paris-Action-Climat-Biodiversité dont la SEMAPA est signataire, la SEMAPA impose désormais à tous les constructeurs intervenant sur ses opérations des niveaux de performances élevées, avec notamment pour les programmes de logements des valeurs de Bbiomax et de Cep nr inférieures de 20% aux seuils de la RE2020.

Dans les locaux de la société, la consommation d'électricité 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. Une étude de mesure et de simulation de l'effet d'îlot de chaleur urbain (ENERGIO / Atelier Plantago / Drones experts service) sur le projet Python Duvernois, finalisée en 2022, a montré que le projet, et notamment la création du parc, permettait une réduction notable de l'effet d'ICU.
- 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, et la mise en œuvre de dispositifs favorables à la préservation de la faune.
- 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 et la SEMAPA s'inscrit pleinement dans le Plan biodiversité et arbres de la ville de Paris. 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 une végétalisation qualitative 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. Depuis 2014, la création de toitures végétalisées s'élève à environ 21.000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble des constructions livrées au sein des opérations de la SEMAPA dont environ 1000 m<sup>2</sup> en 2022.

Des études pour l'aménagement d'un cheminement piéton sur un tronçon de la Petite Ceinture sur Bercy-Charenton, préservant la nature qui s'y est développée, ont été lancées en 2022. Réalisé sur des emprises du domaine ferroviaire, ce cheminement permettra de relier la Petite Ceinture du 12<sup>ème</sup> arrondissement avec l'urbanisme transitoire présent sur la ZAC Bercy Charenton, et le pont National au-dessus de la Seine. Par l'ouverture au public de ce corridor de biodiversité identifié au SDRIF, les usagers pourront profiter de la biodiversité existante et bénéficier de vues exceptionnelles sur le territoire parisien (notamment au niveau de la Seine).

La SEMAPA encourage également la labellisation des bâtiments vertueux en termes de prise en compte de la biodiversité, via la labellisation Biodivercity.

Enfin, une étude a par ailleurs été lancée sur la ZAC Python-Duvernois afin de proposer une nouvelle méthode pour mieux prendre en compte le rôle éco-systémique de l'arbre en ville. Cette étude, suivant le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser), conduite en lien avec les services de la Ville de Paris, se décompose en 3 volets :

- Un volet d'inventaire et de caractérisation écologique de chaque sujet, sur la base d'un barème valorisant la contribution de l'arbre à la biodiversité et à l'atténuation des risques climatiques.
- Une étude d'optimisation du bilan des arbres, au regard de la contribution des arbres en adaptant le projet urbain.

- Une étude de compensation à court et à long termes des arbres abattus sur le plan écologique. Menée en 2022, elle a permis de définir des mesures compensatoires qualitatives prenant en compte les contraintes opérationnelles (calendrier, implantation, etc.).

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 de la santé des usagers et futurs habitants. Au-delà, la SEMAPA veille à intégrer dans la programmation de ses rez-de-chaussée des cabinets médicaux de secteur 1, afin que tout le monde puisse disposer d'un accès au soin, notamment dans les quartiers politique de la Ville qu'elle aménage.

La SEMAPA s'inscrit pleinement dans les orientations de la Ville de Paris notamment retranscrites dans les Plans Vélo, Biodiversité, Arbres et Paris Santé Environnement ainsi que dans les stratégies « Paris piéton » et « Handicap, inclusion et accessibilité universelle ». Elle réalise ainsi des espaces publics accessibles à toutes et tous, favorisant les mobilités douces et la diversité d'usages.

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 son assistant à maîtrise d'ouvrage 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.

Enfin, la mise en œuvre du Plan Paris Pluie conduit également à cet enjeu majeur, par la mise en place de dispositifs visant à contenir ou réduire les nuisances en cas de forte pluie, par une infiltration maximale (sols perméables, toitures végétalisées, création de réservoirs, de noues). Dans l'opération Paul Bourget notamment, aucun réseau de récupération des eaux pluviales n'a été créé.

## C. 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 :**

#### **Chantiers en cours :**

##### Paris Rive Gauche

- 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 a proposé 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.
- 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.
- B1B2 (logements privés) : intervention lumineuse en façade proposée par Yann Kersalé – SNAIK.
- B1A3 (logements privés) : intervention en plafond du 8ème étage de l'immeuble, espace collectif en double hauteur visible depuis l'espace public (Artiste à désigner).

##### Paul Bourget

- Lot 6 (logements intermédiaires) : création d'une fresque en rez de chaussée de l'immeuble. Artiste pressenti : Gilles Nicolas.

#### **Chantiers à venir :**

##### Paris Rive Gauche

- T10 (logement sociaux, étudiants, et intermédiaires) : intervention de Georges Rouse constituant une anamorphose, située dans le jardin et visible depuis l'espace public.
- T6B (logements privés) : Installations lumineuses programmables conçues par le collectif 1024, sous forme de barres LED, qui accompagnent les déplacements dans la faille et en cœur d'îlot en faisant varier l'intensité et le rythme selon divers paramètres.
- B1B4 (logements étudiants) : mise en valeur artistique du hall (Artiste à désigner).

- 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 :

En Février 2022 a été inaugurée une œuvre du sculpteur Urs Fischer : "l'Arc", implantée sur le parvis Alan Turing, à proximité de l'entrée principale de Station F. Cette installation est issue d'une proposition de la SDECN (société propriétaire de la halle). L'emplacement fait l'objet d'une convention d'occupation du domaine public avec la Ville de Paris.

## D. L'URBANISME TRANSITOIRE

La SEMAPA s'est engagée en faveur de la mise en œuvre d'actions d'urbanisme temporaire. Déjà 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, elle a confirmé son engagement en signant le 24 juin 2021 la charte pour l'occupation temporaire et transitoire, qui lui fait suite.

### Paris Rive Gauche

Dans le secteur Bruneseau Nord, l'opérateur Plateau Urbain, membre du groupement lauréat de l'APUI « Inventer Bruneseau », est chargé de mettre en œuvre des 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, des locaux situés à proximité immédiate du site.

Les animations, événements et installations sont notamment définis dans le cadre d'appels à projets thématiques lancés par Plateau Urbain. Les bénéfices provenant des événements sont systématiquement réinjectés dans le projet de préfiguration.

Les installations se situent dans un premier temps principalement le long de l'allée Paris-Ivry déjà réalisée et le long de la rue Berlier. Il est prévu qu'elles se déploient ensuite progressivement, de façon modulable, selon les projets, les opportunités et les emprises disponibles.

Après la mise à disposition en 2021, de locaux en pieds d'immeuble du lot B1A4, implanté à l'angle de la rue Berlier et de l'allée Paris Ivry dans lesquels a notamment pris place Emmaüs défi, les locaux commerciaux du lot B1B1B3 situé en vis-à-vis ont été remis sous forme de Convention d'occupation temporaire en 2022 à Plateau Urbain, dans le but d'y accueillir des activités de l'ESS sélectionnées dans le cadre d'appels à projets. Les premières installations ont eu lieu fin 2022.

En parallèle, au niveau de la future allée Paris Ivry, le long de la rue Berlier, une esplanade et des modules préfabriqués destinés à accueillir diverses animations et événements, qui avaient fait l'objet d'un permis de construire en 2021, ont été réalisés et inaugurés en septembre 2022. L'accueil du public a débuté en décembre 2022.

Plateau Urbain prévoit également la création d'un espace événementiel implanté sous les voies du périphérique 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, en cours d'instruction.

Enfin, Atelier 21 a déposé une demande de permis de construire en vue de créer un "musée des EnR" sous le boulevard Jean Simon. Il s'agira d'un espace d'expositions et d'événements, dédié à l'histoire des énergies.

Dans le même secteur, la SEMAPA a mis un local à la disposition de l'artiste Joko et de son association dédiée au street-art, Spot 13, qui organisera des ateliers ouverts notamment aux enfants.

Enfin, dans le quartier de la BnF, la SEMAPA a mis à disposition de la galerie Mathgoth à partir de juillet 2022 les 2 locaux commerciaux de l'immeuble T7A1, et l'a accompagnée pour la mise en place d'une exposition conçue par l'artiste Jef Aérosol, qui s'est déroulée d'octobre à novembre 2022.

### Python Duvernois

Sur la base des diagnostics effectués en 2021 par le groupement Plateau Urbain / Le sens de la Ville / Unity Cube, un appel d'offres a été lancé en janvier 2022 afin de désigner l'opérateur chargé d'occuper et d'animer les friches dites "E & F", issues des démolitions des immeubles de logements de la RIVP.

Le groupement composé de La Belle Friche, Yes We Camp, Les Compagnons Bâisseurs et Humanitaria a été retenu en avril 2022 avec le projet "PLaine Air", comprenant activités sportives, culturelles et paysagères. Les associations déjà présentes sur le site sont également mobilisées pour animer la friche.

Les travaux d'aménagement du terrain se sont déroulés de juin à septembre et l'inauguration a été marquée par l'organisation d'un Festival sous forme d'olympiades sportives. Les activités se poursuivent en saison basse avec la présence de l'association la Conciergerie Solidaire sur le site 5 jours par semaine. Elle accueille et renseigne les usagers. La saison haute démarrera en avril 2023 avec un renforcement du temps de présence de La Belle Friche et des associations partenaires. Un Festival se tiendra avant l'été.

### Bercy Charenton

A la suite de l'appel à projets lancé en 2021 par la Ville de Paris, SNCF immobilier et la SEMAPA, le groupement, constitué de Yes we camp, Plateau Urbain, l'association Coup de pousses (développement de programmes périscolaires) et Ancoats, a développé sur des emprises ferroviaires des aménagements préfigurant une nouvelle centralité autour du boulevard Poniatowski. Le lieu, baptisé "Bercy Beaucoup", a été ouvert en mai 2022 sur environ 9000 m<sup>2</sup>. Il accueille tous publics sur la base d'une programmation qui combine culture, fête, spectacles, activités et expérimentations associatives et solidaires. Un permis de construire précaire a été déposé en août 2022 pour prolonger l'occupation en 2023.

Un centre d'hébergement d'urgence a par ailleurs été installé dans les entrepôts Géodis situés de l'autre côté du boulevard Poniatowski.

Enfin, la mobilisation d'un tronçon de la petite ceinture est en cours d'étude pour compléter l'activation du site et initier un premier parcours qui aura vocation à rejoindre les aménagements de la petite ceinture déjà ouverts du 12<sup>ème</sup> arrondissement.

## E. LES EXPERIMENTATIONS URBAINES

L'année 2022 a été marquée par la mise en place de nouvelles expérimentations au sein de la ZAC Paris Rive Gauche dans le cadre de la saison 2 des Quartiers d'Innovation Urbaine, pour lesquels la SEMAPA est partenaire de l'Urban Lab de Paris&Co :

- Mobily Pod

Il s'agit de la première vélostation cargo inclusive et en libre-service. Cette station permet de réserver et d'emprunter sur le créneau horaire de son choix un vélo-cargo parmi quatre modèles différents, chacun étant adapté à un public particulier. Le service met l'accent sur l'accessibilité universelle : séniors, familles avec enfants, personnes à mobilité réduite...Le service a été inauguré le 29 mars 2022 sur le parvis de la gare d'Austerlitz.

- DUCKT

DUCKT a développé un réseau de bornes de stationnement sécurisé pouvant accueillir différents modèles de trottinettes électriques (des opérateurs comme des particuliers). Outre le service de sécurisation, la borne permet de recharger les véhicules électriques grâce à un adaptateur universel, et permet également de suivre les véhicules (entrée ou sortie en station). DUCKT propose ainsi un service « trois en un ». Le service est effectif depuis le 14 octobre 2022 à différents endroits de la ZAC Paris Rive Gauche et ses alentours. L'inauguration du dispositif a eu lieu sur le parvis de la gare d'Austerlitz où se trouve une station expérimentale.

- Vertuo

Vertuo propose une nouvelle génération de mobiliers urbains végétalisés, alliant design et autonomie en eau. Ludique par son design et pouvant servir de support pédagogique aux professeurs, ce mobilier urbain proposera une approche innovante et une réponse opérationnelle entrant parfaitement en adéquation avec la démarche des cours Oasis de la Ville de Paris. L'inauguration d'un prototype a eu lieu dans la cour Oasis de l'école élémentaire Patay le 20 octobre 2022.

- Ezymob

Ezymob est une application audio destinée à guider les personnes ayant une déficience visuelle ou des troubles cognitifs dans les transports ou bâtiments publics. La SEMAPA a mis ses locaux à disposition entre mars et juin 2022. Après avoir effectué des relevés numériques, les équipes d'Ezymob ont mené une série de tests avec la participation des collaborateurs de la SEMAPA.

Urban Lab a prévu en 2023 de réaliser les retours d'expériences de l'ensemble des expérimentations de cette saison 2 des Quartiers d'Innovation Urbaine de Paris Rive Gauche.

L'année 2022 aura aussi été l'occasion de lancer une saison 3 des quartiers d'innovation urbaine pour la ZAC Paris Rive Gauche. Ce nouvel appel à candidatures, lancé le 22 juin, s'est articulé autour de 6 grandes thématiques :

- Pour une mobilité plus efficace
- Pour une gestion des déchets plus responsable
- Pour une meilleure qualité de vie, du logement au quartier
- Pour des réseaux et des énergies plus durables
- Pour une logistique urbaine repensée et apaisée
- Pour une nature en ville au bénéfice de tous

Les candidats ont eu entre le 22 juin 2022 et le 15 octobre 2022 pour transmettre leur dossier à l'Urban Lab. L'analyse a été réalisée dans un premier temps par l'Urban Lab et des auditions ont été menées lors d'un jury les 5 et 6 janvier 2023, dans lequel 20 candidats présélectionnés ont pu défendre leur dossier. 15 lauréats ont été choisis à la suite de ces deux jours de jury.

## Partie II - Rapport Financier

Cette partie explicite les différentes rubriques du bilan et du compte de résultat, puis mentionne les informations complémentaires prévues par le Code de Commerce.

### BILAN SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022

ACTIF	31/12/2022 K EUROS			31/12/2021 K EUROS	ECART K EUROS
	BRUT	AMORT / PROV	NET	NET	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
Immobilisations incorporelles	63	63	0	0	0
Immobilisations corporelles	5 498	1 596	3 902	4 288	-387
Immobilisations financières	604		604	602	2
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>6 164</b>	<b>1 659</b>	<b>4 505</b>	<b>4 890</b>	<b>-385</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Stock sur encours	131 328		131 328	210 690	-79 362
Fournisseurs, acomptes versés	0		0	59 387	-59 387
Créances clients et comptes rattachés	259 062	504	258 558	162 682	95 876
Autres créances	33 269		33 269	8 626	24 642
Valeurs mobilières de placement et Disponibilités	206 688		206 688	296 093	-89 405
Charges constatées d'avance	83		83	66	17
Prime d'émission sur emprunt obligataire	445	250	196	231	-36
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>630 875</b>	<b>754</b>	<b>630 121</b>	<b>737 776</b>	<b>-107 656</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>637 039</b>	<b>2 413</b>	<b>634 626</b>	<b>742 666</b>	<b>-108 040</b>

Le bilan de la SEMAPA contient à la fois des éléments relatifs aux opérations d'aménagement concédées par la Ville de Paris à savoir la concession d'aménagement de :

- La ZAC Paris Rive Gauche (Fin de la concession le 30 juin 2028)
- La ZAC Bédier-Oudiné (Fin de la concession le 31 décembre 2030)
- La ZAC Paul Bourget (Fin de la concession le 31 décembre 2025)
- La ZAC Porte de Vincennes (Fin de la concession le 31 décembre 2023)
- La ZAC Bercy Charenton (Fin de la concession le 31 décembre 2032)
- La ZAC Python Duvernois (Fin de la concession le 31 décembre 2026)
- L'opération « porte de Montreuil » (Fin de la concession le 31 décembre 2028)
- L'opération 90 bld Vincent Auriol (reddition des comptes effectuée)

et des éléments liés au fonctionnement propre de la société (structure)

Le bilan de la SEMAPA au 31 décembre 2022 reflète l'activité des opérations d'aménagement, de la structure et la stratégie financière mise en œuvre depuis 2015 qui comporte chaque année des émissions obligataires, pour les financements à moyen et longs termes, et des NEUCP (Negotiable European Commercial Papers, ex-billets de trésorerie) pour le financement à court terme.

## I. L'ACTIF

### L'ACTIF IMMOBILISE :

Actif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Actif immobilisé	3 830		-	-	-	-				676	4 505	4 890

Ce poste correspond aux immobilisations :

- incorporelles : logiciels liés à la comptabilité et à la gestion
- corporelles : installations et agencements des bureaux, matériel informatique, mobilier de bureaux et aux commerces acquis dans la ZAC Paris Rive Gauche dans le cadre de Vente en état futur d'achèvement ;
- financières : dépôt de garantie, fonds de roulement sur les commerces, prêt action logement ( effort construction) .

Elles passent à 4 505 K€ à fin 2022 contre 4 890 K€ à fin 2021 soit une diminution de – 385 K€

Cette diminution est liée à :

- une dotation aux amortissements de - 126 K€ dont 34 K€ sur la structure et 92 K€ sur les commerces.
- des entrées d'immobilisations pour + 32 K€ dont 6 K€ pour la climatisation de la salle des serveurs, 9 K€ d'installation de visioconférence et 2 K€ relatif à un prêt action logement.
- des sorties à la valeur nette :
  - de deux commerces acquis précédemment en VEFA à hauteur de - 212 K€
  - de travaux d'agencement des bureaux, devenus propriété du bailleur à l'échéance du renouvellement du bail de la société à hauteur de - 79 K€.

## L'ACTIF CIRCULANT

### ▪ Stock encours : - 79 362 K€

Actif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Stock encours	61 290		0	0	0	9 089	11 933	7 044	41 971	-	131 328	210 690

Il passe à 131 328 K€ à fin 2022 contre 210 690 K€ à la clôture 2021, soit une diminution - 79 362 K€ dont :

- Paris Rive-Gauche - 77 059 K€
- Paul Bourget - 12 874 K€
- Porte de Vincennes + 1 018 K€
- Bercy Charenton + 3 126 K€
- Python Duvernois + 3 740 K€
- Porte de Montreuil + 2 687 K€

Le stock correspond aux charges relatives aux éléments non encore cédés. Son montant s'élève à 131.328 K€ dont Paris Rive Gauche pour 61.290 K€, Porte de Vincennes pour 9.089 K€, Bercy Charenton pour 11.933 K€, Python Duvernois pour 7.044 K€ et Porte de Montreuil pour 41.971 K€.

Conformément à l'avis du Conseil national de la comptabilité du 18 mars 1999, l'encours de stock résulte de la différence entre les dépenses comptabilisées (dépenses d'aménagement : acquisitions, études, travaux et frais divers) à la fin de l'exercice et le coût de revient des éléments cédés (cessions). Il correspond au stock cumulé en fin d'exercice, diminué de celui estimé des éléments cédés.

Le coût de revient des éléments cédés est calculé en fonction de l'avancement comptable des différentes opérations (Rapport des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participation du concédant sur le montant global des produits hors participation du concédant prévu au dernier bilan ou compte rendu financier approuvé par la Collectivité, appliqué au coût de revient global prévisionnel de l'opération prévu au dernier bilan ou compte rendu financier approuvé)

Au 31 décembre 2022, le pourcentage d'avancement comptable, (produits réalisés, hors participation du concédant, sur recette totale, hors participation du concédant), s'élève à :

Pourcentages d'avancement des opérations en 2021 et 2022	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2022	80,63%	98,20%	9,06%	35,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Au 31 Décembre 2021	75,14%	50,90%	9,06%	35,61%	0,00%	0,00%	0,00%

### ▪ Fournisseurs, acomptes versés : -59 387 K€

Il passe à un solde nul à fin 2022 contre 59 387 K€ à la clôture 2021, soit une diminution – 59 387 K€.

Cette diminution est liée à la signature des actes d'acquisitions avec les ferroviaires du secteur A7A8 sur Paris Rive Gauche pour lequel des acomptes / avances avaient été versés à hauteur de 59 387 K€, y compris la rémunération de ces derniers.

### ▪ Créances clients et comptes rattachés : + 95 876 K€

Actif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Créances clients	257 431		0	0	1 127	0	0	0	0	-	258 558	162 682

Elles s'élèvent à 258 558 K€ fin 2022 contre 162 682 K€ à fin 2021 soit une hausse de +95 876K€.

Ce poste est constitué principalement des créances issues des actes de ventes signés non encore encaissés sur les opérations (255.247 K€). Ces créances sont assorties de garanties émises par des établissements bancaires ou, par exception, de suretés réelles sur les créances notamment pour le projet T5B ayant fait l'objet d'un avenant mais qui est garanti à hauteur de 10%.

A fin 2022, elles correspondent à :

Sur Paris Rive Gauche

- 254 000 K€ de créances (solde après acte) sur cessions de charges foncières
  - 157 221 K€ correspondant au solde du lot A7/A8
  - 8 225 K€ correspondant au solde des alvéoles MINEFI
  - 30 000 K€ correspondant au solde de l'acte des Tours Duo
  - 22 280 K€ correspondant au solde de l'acte du lot T6B
  - 32 878 K€ correspondant au solde du lot T5B2
  - 3 396 K€ correspondant au solde du lot T5B1

Sur Paul Bourget

- 1 247 K€ de créances Ville de Paris sur la cession du terrain d'emprise du parc

Les autres créances, constituant ce poste à hauteur de 3.311 K€, correspondent à :

Sur Paris Rive Gauche

- 2 586 K€ de créances Ville de Paris sur participation aux travaux d'infrastructures
- 845 K€ de créances liées à la gestion locatives des commerces

Sur Paul Bourget

- 120 K€ de régularisation avec Elogie Siemp

La variation sur 2022 de 95 876 K€ est liée au solde des actes A7/A8 (157 221 K€), des alvéoles MINEFI (8 225 K€), du foncier Paul Bourget (1 247 K€) compensé par le règlement des échéances à terme en 2022 sur les lots suivants : B3A (10 000 K€), T6B2 (23 450 K€), M9A (35 629 K€), opération boulevard Vincent Auriol (308 K€) et commerces (723 K€) et au solde sur la cession Ville de Paris alvéoles WATT(707 K€).

▪ **Autres créances : + 24 642 K€**

Actif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Mandats	Mandat	Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil					
Etat, TVA	31 129	0	103	44	234	108	72	500	357	-		308	32 855	8 314
Créances sur Région	-		-	-	-	-						134	134	134
Autres créances	79		-	-	-	-				-		201	280	178
													33 269	8 626

Elles s'élèvent à 33 269 K€ fin 2022 contre 8 626 K€ à fin 2021 soit une hausse de + 24 642 K€.

Ce poste correspond :

- aux créances de TVA (remboursement de crédit de TVA à recevoir, TVA récupérable, TVA sur factures non parvenues) pour un montant de 32 855 K€ dont 308 K€ sur la société et 32 547 K€ sur les opérations d'aménagement.

- à une créance auprès de la Région Ile de France de 134 K€ sur la réalisation du Pôles des langues.
  - à divers produits à recevoir pour 280 K€ dont 201 K€ sur la société (dont 13 K€ de prise en charge par l'assurance du sinistre Elis) et 79 K€ sur Paris Rive Gauche.
- **Valeur mobilière de placement et disponibilités :- 89 405 K€**
  - **Prime d'émission : - 36 K€**

Le tableau suivant distingue la trésorerie des concessions d'aménagement et de la société (structure).

TRESORERIE En K€	concessions d'aménagement										Mandats*	Structure	31/12/2022	31/12/2021
	PRG	Rungis *	Bédier	BVA *	P.Bourget	Porte de Vincennes	B. Charenton	P.Duvernois	Pte de Montreuil	Total opérations				
a/ Trésorerie avant emprunts	-284 748	323	8 858	6 457	50 665	-8 921	-11 061	-6 748	-41 946	-287 119	16	11 018	-276 086	-342 616
b/ Avance Ville de Paris	30 490									30 490			30 490	30 490
c/ Trésorerie issue des emprunts **	383 804	0	0	0	0	8 921	11 061	6 748	41 946	452 479			452 479	608 451
d/ placements / trésorerie après emprunts (c=a+b+c)	129 546	323	8 858	6 457	50 665	0	0	0	0	195 849	16	11 018	206 883	296 325

\* Les redditions des comptes sont effectuées, mais il reste encore des points en suspens pour Rungis, le reversement à la Ville pour 90 bld Vincent Auriol est en cours. Le mandat avec la région ile de France doit être soldé pour le pôle des langues.

\*\* Dont NeuCP 0 M€ fin 2022 contre 120 M€ fin 2021.

La situation de trésorerie globale de la SEMAPA, avant financement, passe à - 276 086 K€ fin 2022 contre - 342 616 K€ fin 2021, soit une variation de trésorerie de + 66 547 K€.

La trésorerie de Paris Rive Gauche s'améliore à -284 748 K€ (contre – 325 080 K€ à fin 2021) et avec celle de Paul Bourget à 50 665 K€ (contre 15 662 K€ à fin 2021).

La prime d'émission passe à 196 K€ à fin 2022 contre 231 K€ à fin 2021, soit une diminution de – 36 K€. Cette prime amortissable est liée à une émission d'un titre de dettes négociable (EMTN) émis en décembre 2015 pour 50 000 K€, à échéance au 29 juin 2028, et pour lequel la dotation annuelle est de 36 K€.

La diminution du besoin de financement global est venue pallier la diminution des financements de -155 972 K€ due notamment à l'arrêt du financement court terme par l'intermédiaire des NeuCP, limitant ainsi la baisse de la trésorerie à - 89.441 K€ (prime d'émission comprise).

### **Impact des financements sur les disponibilités : - 155 972 K€**

Ils passent de 608 451 K€ fin 2021 à 452 479 K€ fin 2022, soit un désengagement de – 155 972 K€ correspondant à :

- Hausse des encours du financement par émission d'un titre de dettes négociables (EMTN) pour +10 000 K€ compensé par le remboursement d'un autre EMTN à échéance en 2022 pour - 30 000 K€,
- Abandon du programme de NeuCP à partir d'août 2022 de par la hausse des taux d'intérêt - 120 000 K€.
- Remboursement de trois emprunts bancaires en cours pour un montant total de 16 230 K€,
  - 5 000 K€, souscrit en 2016 auprès du Crédit Agricole Ile de France,
  - 3 730 K€, souscrit en 2019 auprès du Crédit Coopératif,
  - 7 500 K€, souscrit en 2019 auprès de la Banque Postale.
- Augmentation des intérêts courus non échus de 258 K€.

- **Charges constatées d'avance : +17 K€**

Elles concernent la société et passent à 83 K€ à fin 2022 contre 66 K€ à fin 2021, soit une hausse de 17 K€.

Elles correspondent à des charges sur la structure dont les factures reçues jusqu'au 31 décembre 2022 et se rapportant à l'exercice suivant (frais d'annonces et d'insertions, maintenance informatique, abonnement).

## BILAN SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022

PASSIF	31 / 12 / 2022 K EUROS	31 / 12 / 2021 K EUROS	ECART K EUROS
<b><u>CAPITAUX PROPRES</u></b>			
Capital	472	472	0
Réserve légale	47	47	0
Report à nouveau	8 179	8 156	23
Résultat	1 371	23	1 348
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10 070</b>	<b>8 699</b>	<b>1 371</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>16 424</b>	<b>9 223</b>	<b>7 201</b>
<b>DETTES</b>			
Emission de titres de créances négociables	291 203	431 066	-139 863
Autres emprunts et dettes assimilées	161 276	177 385	-16 109
Clients sous promesses, acomptes perçus	5 573	13 435	-7 862
Dettes fournisseurs et cptes rattachés	18 400	29 311	-10 911
Dettes fiscales et sociales	56 331	14 792	41 539
Autres dettes	38 102	31 813	6 288
Neutralisation du résultat aux risques et profits du concédant	37 042	26 726	10 315
Produits constatés d'avance	205	215	-10
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>608 132</b>	<b>724 744</b>	<b>-116 612</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>634 626</b>	<b>742 666</b>	<b>-108 040</b>

## II. LE PASSIF

### LES CAPITAUX PROPRES :

Ils passent de 8 699 K€ à fin 2021 à 10 070 K€ à fin 2022, soit une augmentation de 1 371 K€. Ils se décomposent ainsi :

- 472 K€ de capital social
- 47 K€ de réserve légale
- 8 179 K€ de report à nouveau
- 1 371 K€ pour le résultat de l'exercice 2022

Passif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De montreuil			
Provision pour risques & charges	0		6 761	0	9 663	0	0	0	0	0	16 424	9 223
Emission de titres de créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291 203	431 066
Emprunts et dettes / ets. crédit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161 276	177 385
Clients (avances reçues)	5 573	0	0	0	0	0	0	0	0	-	5 573	13 435
Dettes fournisseurs	15 634	0	96	1	87	214	944	796	382	245	18 400	29 311
Dettes fiscales et sociales	46 861	0	0	0	7 367	0	0	0	0	2 103	56 331	14 792
Autres dettes	739	323	4	6 500	30	0	0	0	0	0	7 596	1 307
Avances reçues de Ville de Paris	30 490		-	-	-	-	-	-	-	-	30 490	30 490
Avances reçues du conseil rég. IDF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Neutralisation des RIP	-	-	2 101	0	34 878	63	0	0	0	-	37 042	26 726
Produits constatés d'avance	205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205	215
<b>Total passif</b>	<b>99 501</b>	<b>323</b>	<b>8 962</b>	<b>6 501</b>	<b>52 025</b>	<b>276</b>	<b>944</b>	<b>796</b>	<b>382</b>	<b>12 418</b>	<b>634 626</b>	<b>742 666</b>

### LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 16 424 K€ à fin 2022 contre 9 223 K€ à fin 2021 soit une augmentation de + 7 201 K€.

K Euros	Provisions au 31 décembre 2021	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 2022
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - 90 bd Vincent Auriol (1)	55			0	55	0
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Bédier Oudiné (2)	7 697			0	936	6 761
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paul Bourget (3)	0	0	0	9 663	0	9 663
Provisions pour contentieux fiscal * Structure (4)	1 471	0	1 471	0	0	0
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>9 223</b>	<b>0</b>	<b>1 471</b>	<b>9 663</b>	<b>991</b>	<b>16 424</b>

Si le coût de revient des cessions calculées en fonction de l'avancement théorique du projet est supérieur au cumul des charges constatées à la fin de l'exercice, il est passé une provision pour charges prévisionnelles au passif ainsi qu'un complément en stock à l'actif.

Ainsi, pour les opérations d'aménagement, en application de l'avis du Conseil National de la comptabilité du 18 mars 1999 (promulgué par l'arrêté interministériel du 14 décembre 1999), dont le coût de revient des éléments cédés est inférieur au cumul des charges comptabilisées :

- ZAC Bédier-Oudiné : a été ajustée une provision à hauteur de 6 761 K€ ;
- 90 Boulevard Vincent Auriol : a été reprise intégralement la provision faite au 31 décembre 2021 car la reddition des comptes a été effectuée en 2022 ;
- Zac Paul Bourget : a été constituée une provision pour charges prévisionnelles à venir à hauteur de 9 663 K€ à la clôture de cet exercice.

Sur la société (structure), il a été procédé à la clôture des comptes à la reprise intégrale :

- de la provision de 1.250 K€ constituée à fin 2020 pour tenir compte des aléas fiscaux, suite au contentieux devant le Conseil d'Etat, qui concernaient les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008. L'Ordonnance du Conseil d'Etat rendue le 6 janvier 2023 a reconnu le bien fondé des déficits fiscaux de la SEMAPA au 31 décembre 2008.
- de la provision de 221 K€, constituée au vu du redressement en matière d'impôts locaux (CVAE) par l'administration fiscale, au titre des exercices 2012 à 2013, du fait de la notification en date du 6 avril 2022 de l'admission totale de la réclamation de la SEMAPA (décision du Conseil d'Etat).

## **LES DETTES**

### **Emprunts et dettes assimilées**

Les emprunts et dettes assimilées passent de :

- 431 066 K€ à fin 2021 à 291 203 K€ à fin 2022, soit une diminution de - 139 863 K€ pour les émissions de titres de créances négociables.

Ce poste intègre l'émission d'un nouvel emprunt obligataire qui s'inscrit dans le cadre du programme de titres de créances engagé depuis 2015. Une seule émission a été réalisée au cours de l'exercice pour un montant de 10.000 K€, les conditions devenant moins favorables, s'ajoutant aux 309 300 K€ souscrits à fin 2021, 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. Ces émissions ont été assorties d'une garantie à hauteur de 80% de la Ville de Paris, après délibération par le Conseil de Paris.

Un remboursement ayant été effectué en 2022, l'encours obligataire s'élève à fin 2022 à 289.300 K€ (+ intérêts courus non échus pour 1.903 K€).

La SEMAPA a par ailleurs stoppé en cours d'exercice l'émission de billets de trésorerie (Neucp) du fait des conditions de marché devenant moins favorables, contre un encours au 31 décembre 2021 à 120 M€.

- 177 385 K€ à fin 2021 à 161 276 K€ à fin 2022 soit une diminution de - 16 109 K€ pour les autres emprunts et dettes assimilées.

L'encours de 161 276 K€ au 31 décembre 2022 correspond à :

- 40 000 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit agricole Ile de France, mobilisé en 2016 et 2018, amortissable par échéance de 5 000 K€ de 2023 à 2027 et une échéance de 15 000 K€ en 2028,
- 30.000 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit agricole Ile de France, mobilisé en 2020, à échéance 2026,
- 8 489 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit Coopératif, mobilisé en 2019 et 2020, amortissable trimestriellement, (amorti à hauteur de 3 730 K€ en 2022), à échéance 2025,
- 22 500 K€, emprunt souscrit auprès de la Banque Postale, mobilisé en 2019 et 2020, amortissable par tranche de 7 500 K€ à compter de 2022 et jusqu'en 2025,
- 60.000 K€, deux emprunts souscrits auprès de la Caisse d'épargne Ile de France, mobilisés en 2021 dont 40 000 K€ à échéance in fine en 2024 et 20 000 K€ à échéance in fine en 2025

Soit un encours global des emprunts bancaires à 160 989 K€ (+ intérêts courus non échus pour 287 K€).

L'endettement financier global s'établit à 452 479 K€ à fin 2022 contre 608 451 K€ à fin 2021.

▪ **Clients sous promesses, acomptes perçus : - 7 862K€.**

Les acomptes passent de 13 435 K€ à fin 2021 à 5 573 K€ à fin 2022, soit une diminution de -7 862K€.

Ce poste enregistre les acomptes perçus au cours de l'exercice et des précédents, à la suite de la signature de protocoles de vente ou de baux emphytéotique, pour lesquels les actes de transfert de propriété ne se sont pas encore réalisés au 31 décembre 2022.

Ce montant à fin 2022 correspond à des acomptes versés sur des promesses signées sur l'opération Paris Rive Gauche.

La diminution de ce poste provient notamment du solde des acomptes versés sur les actes de vente 2022 correspondant au parking Charcot (-1.750 K€), au gymnase Charcot (-431 K€), à la cession du jardin de l'opération Paul Bourget (-9.366 K€) et, a contrario, à l'augmentation des acomptes versés sur le lot B1A5 (+3 685 K€).

▪ **Dettes fournisseurs : - 10 911 K€**

Elles passent de 29 311 K€ à fin 2021 à 18 400 K€ à fin 2022, soit une diminution de - 10 911 K€.

Passif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De montreuil			
Dettes fournisseurs	15 634	0	96	1	87	214	944	796	382	245	18 400	29 311

Les dettes fournisseurs sont liées à l'activité courante : elles correspondent notamment à des factures de frais divers ou demandes d'acomptes sur les marchés d'études, MOE, travaux enregistrés mais non encore réglés au 31 décembre 2022 ou à des factures non encore parvenues à la date de la clôture pour un montant de :

- 18 155 K€ sur les opérations d'aménagement selon la décomposition par opération ci-dessus
- 245 K€ sur la société.

▪ **Dettes fiscales et sociales : + 41 539 K€**

Elles passent de 14 792 K€ à fin 2021 à 56 331 K€ à fin 2022 soit une augmentation de + 41 539 K€.

Passif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De montreuil			
Dettes fiscales et sociales	46 861	0	0	0	7 367	0	0	0	0	2 103	56 331	14 792

Elles se composent à la fin de l'exercice de dettes sociales pour 1.776 K€ et fiscales pour 54 555 K€ dont 53.129 K€ de TVA décaissée en janvier 2023 du fait d'actes de vente signés en fin d'année 2022, notamment sur Paris Rive Gauche pour les actes du lot A7/A8.

Sur la société, elles correspondent à 1 776 K€ de dettes sociales (provisions congés payés, compte épargne temps, participation salariés, URSSAF, prévoyance), et 327 K€ de dettes fiscales (prélèvement à la source, TVA sur factures à établir, taxes à payer : d'apprentissage, de formation, Agefiph, impôts sur les sociétés...).

Sur les opérations d'aménagement, ce sont des dettes fiscales (notamment TVA, Organic) dont

- 46 861 K€ sur Paris Rive Gauche,
- 7 367 K€ sur Paul Bourget.

▪ **Autres dettes : + 6 288 K€**

Elles passent de 31 813 K€ à fin 2021 à 38 102 K€ à fin 2022 soit une augmentation de + 6 288 K€.

Passif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De montreuil			
Autres dettes	739	323	4	6 500	30	0	0	0	0	0	7 596	1 307
Avances reçues de Ville de Paris	30 490		-	-	-	-	-	-	-	-	30 490	30 490
Avances reçues du conseil rég. IDF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16

Elles sont constituées :

- principalement d'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 à hauteur de 30 490 K€,
- une avance Région Ile de France de 16 K€ sur le pôle des langues,
- 6 500 K€ de reversement concernant l'excédent de l'opération « 90 boulevard Vincent Auriol » suite à sa reddition en 2022, versement effectué début 2023,
- et à des dépôts de garantie sur les opérations d'aménagement (caution, convention d'occupation temporaire....).

▪ **Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires (RIP) : + 10 316 K€**

La neutralisation des résultats intermédiaires provisoires passe de 26 726 K€ à fin 2021 à 37 042 K€ à fin 2022 soit une augmentation de + 10 316 K€.

La différence de 6 483 K€ avec les 16 799 K€ de dotations aux provisions pour neutralisation des RIP provient de l'opération 90, boulevard Vincent Auriol au 31 décembre 2021, non repris dans le tableau de calculs des RIP, la reddition des comptes ayant été effectuée en 2022 (comptes annuels page 12, rubrique 3, ligne G).

Passif 2022 en K€	CONCESSION D'AMENAGEMENT									Sté	Total 2022	Rappel 2021
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P Bourget	P. Vincennes	B. Charenton	P. Duvernois	P. De montreuil			
Neutralisation des RIP	-	-	2 101	0	34 878	63	0	0	0	-	37 042	26 726

Ce poste représente les résultats intermédiaires provisoires excédentaires des opérations au 31 décembre 2022. 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.

Pourcentages d'avancement des opérations en 2021 et 2022	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2022	80,63%	98,20%	9,06%	35,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Au 31 Décembre 2021	75,14%	50,90%	9,06%	35,61%	0,00%	0,00%	0,00%

Le détail du calcul de ces RIP figure aux comptes annuels (page 12, 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 2022 de Paris Rive Gauche reste équilibré à zéro, conformément au CRACL 2021 approuvé de l'opération.

Les RIP cumulés fin 2022 s'établissent à 37.042 K€ et concernent :

- Bédier 2 101 K€
- Paul Bourget 34 878 K€
- Porte de Vincennes 63 K€

- **Produits constatés d'avance : - 10 K€**

Ils passent de 215 K€ à fin 2021 à 205 K€ à fin 2022 soit une diminution de - 10K€.

Ils correspondent aux loyers perçus d'avance ne concernant pas l'activité de l'exercice (lot M3H1 de l'opération Paris Rive Gauche).

## LE COMPTE DE RESULTAT SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022

COMPTE DE RESULTAT	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021	Ecart
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>K EUROS</b>	<b>K EUROS</b>	<b>K EUROS</b>
Production vendue (biens) : Produits sur opération d'aménagement	283 068	121 496	161 572
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES</b>	<b>283 068</b>	<b>121 496</b>	<b>161 572</b>
Reprise aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	0	0	0
Variation des charges sur concession d'aménagement	187 219	95 765	91 455
Coût de revient des éléments cédés	-266 999	-118 061	-148 938
<b>PRODUCTION STOCKEE</b>	<b>-79 780</b>	<b>-22 296</b>	<b>-57 484</b>
Transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur	9 106	9 100	6
Transfert de charges - impôt sur bénéfice aux opérations	0	73	-73
Transfert de dépréciation de créances sur opérations d'aménagement	400		400
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	991	734	256
Transfert de charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	9 663	55	9 609
Reprise de provisions, transfert de charges d'exploitation et produits divers	270	36	234
<b>REPRISES SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES</b>	<b>20 430</b>	<b>9 998</b>	<b>10 433</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>223 719</b>	<b>109 198</b>	<b>114 521</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Charges sur concession d'aménagement	186 915	95 500	91 415
Dotations aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	16 799	3 755	13 044
Autres charges et charges externes	1 853	2 016	-163
Impôts, taxes et versements assimilés	210	130	80
Salaires et traitements	4 344	4 347	-3
Charges sociales	2 559	2 462	98
Dotations aux amortissements	161	191	-29
Dotations aux provisions dépréciation de créances	400	15	386
Transfert de produits sur reprise de provision pour charges	991	734	256
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	9 663	55	9 609
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>223 896</b>	<b>109 205</b>	<b>114 691</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-177</b>	<b>-7</b>	<b>-170</b>
Produits financiers	58	32	26
Charges financières	0	0	0
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>58</b>	<b>32</b>	<b>26</b>
<b>RESULTAT COURANT Avant impôt</b>	<b>-119</b>	<b>24</b>	<b>-144</b>
Produits exceptionnels	2 184	320	1 864
Charges exceptionnelles	291	152	140
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 893</b>	<b>168</b>	<b>1 725</b>
Participation des salariés aux résultats et intéressement	119	88	31
Impôt sur les bénéfices	284	82	202
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>225 961</b>	<b>109 549</b>	<b>116 412</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>224 590</b>	<b>109 526</b>	<b>115 064</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 371</b>	<b>23</b>	<b>1 348</b>

### III. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2022

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

- 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,
- ZAC Bercy Charenton,
- ZAC Python Duvernois,
- Opération « Porte de Montreuil »
- Opération 90, boulevard Vincent Auriol (reprise de provision suite à la reddition des comptes)
- et les mouvements propres à la Société (structure)

Compte de résultat 2022 en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Bld Vincent Auriol	Porte de Montreuil	Société	Total 2022	Total 2021
Chiffres d'affaires	242 302	40 731		35						283 068	121 496
Production stockée	-77 476	-12 874	1 018		3 126	3 740		2 686		-79 780	-22 296
Transfert de charges de fonctionnement (rémunération concessionnaire)									9 106	9 106	9 100
Transfert de charges impôt sur bénéfices aux opérations											73
Transfert de dépréciation de créances sur opérations d'aménagement	400									400	0
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement				936			55			991	734
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement		9 663								9 663	55
Reprise de prov et Transfert de charges									270	270	36
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>165 226</b>	<b>37 521</b>	<b>1 018</b>	<b>971</b>	<b>3 126</b>	<b>3 740</b>	<b>55</b>	<b>2 686</b>	<b>9 376</b>	<b>223 719</b>	<b>109 198</b>
Charges sur concession	165 252	11 058	1 018	35	3 126	3 740		2 686		186 915	95 500
Dotations neutralisation R.I.P.		16 799		-1						16 799	3 755
Autres achats & charges externes									1 853	1 853	2 016
Impôts et taxes									210	210	130
Salaires & charges sociales									6 903	6 903	6 809
Dotations aux prov pour charges prévisionnelles		9 663								9 663	55
Transfert de produits				936			55			991	734
Dot aux amortissements et provisions	492								69	562	206
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>165 744</b>	<b>37 521</b>	<b>1 018</b>	<b>971</b>	<b>3 126</b>	<b>3 740</b>	<b>55</b>	<b>2 686</b>	<b>9 036</b>	<b>223 896</b>	<b>109 205</b>
Produits et charges financiers / exceptionnels	518								1 433	1 951	200
Participation salariés / intéressement									-119	-119	-88
Impôt sur les bénéfices									-284	-284	-82
<b>Résultat net</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 371</b>	<b>1 371</b>	<b>23</b>

#### LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ils s'élèvent à fin 2022 à 223 719 K€ contre 109 198 K€ à fin 2021, soit une hausse de + 114 521 K€  
Ils comprennent en 2022 :

- le chiffre d'affaires pour 283 068 K€,
- diminué de la production stockée de – 79 780 K€
- et augmenté de la reprise de provisions et transfert de charges pour 20 430 K€.

#### ▪ **Le chiffre d'affaires : + 161 572 K€**

Il s'élève à fin 2022 à 283 068 K€ contre 121 496 K€ à fin 2021, soit en augmentation de + 161 572 K€

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 le délai entre la signature des promesses et la signature des actes authentiques est de l'ordre de deux ans (études pour dépôt du PC, instruction, purge, obtention des financements pour les bailleurs sociaux...), voire supérieur en cas de recours.

Le chiffre d'affaires 2022 de 283 068 K€ se compose en :

- 279 802 K€ de cessions foncières,
- 717 K€ de participations de la Ville,
- 2 441 K€ de loyers et autres produits,
- 108 K€ de produits financiers.

Dont :

Sur Paris Rive Gauche : 242 302 K€ correspondant à :

239 144 K€ pour les cessions de charges foncières selon les actes ci-après :

**Lot M6B2**

- Le 4 janvier 2022 : cessions de 5 places de stationnement avec Intermarché groupe les mousquetaires 12 K€

**Lot T7B2**

- Le 1<sup>er</sup> février 2022 : cession d'un local commercial de 138 m<sup>2</sup> avec la SCI les anges 650 K€

**Lot M9D1D2**

- Le 13 juillet 2022 cession d'un local commercial de 56 m<sup>2</sup> avec Little Family (Little Jeanne) 180 K€

**Lot M6B2**

- Le 13 décembre 2022 cession d'un local commercial de 71 m<sup>2</sup> avec la société KM Immo 387 K€

**Lot A7/A8**

- Le 16 décembre 2022 avec la SNC PARIS AUSTERLITZ (Kaufman&Broad) Cession portant sur 63 077 m<sup>2</sup> sdp dont 52 146 m<sup>2</sup> de bureaux, 6 562 m<sup>2</sup> d'hébergement hôtelier, 4 369 m<sup>2</sup> d'équipements d'intérêt collectif et services publics 222 102 K€
- Le 23 novembre avec Gares et Connexions : cessions de différents volumes d'une contenance globale de 7 268 m<sup>2</sup> 5 244 K€
- Le 23 novembre : cession d'un foncier de 341 m<sup>2</sup> à Gares et Connexions 244 K€

**Lot T7C – Parking Charcot**

- Le 30 novembre cession de 10 places de stationnement avec la mutuelle Tutelaire 350 K€

**Station F – Parking Charcot**

- Le 30 août : cession de 150 places de stationnement 1 750 K€ (avec un à valoir de 5 000 K€)

**Station F – alvéoles MINEFI**

- Le 30 août : cession de locaux commerciaux de 1 602.2 m<sup>2</sup> SU 8 225 K€

**Soit 239 144 K€**

717 K€ de participation Ville relatives aux travaux des alvéoles de la rue WATT.

2 441 K€ d'autres produits concernant la gestion locative.

- Sur la ZAC Paul Bourget : 40 731 K€ dont

40 658 K€ pour les cessions de charges foncières selon les actes ci-après :

**Lot 11 - Banque postale leasing et factoring natio credit bail (financière Pichet)**

- Le 28 novembre : cessions de 7 570 m<sup>2</sup> de charges foncières de bureaux/activités et 354 m<sup>2</sup> sdp de commerces 26 000 K€

**Lot 10-12 : Ville de Paris – Elogie Siemp**

- Le 24 juin cession à la Ville de Paris d'un volume pour un équipement culturel de 3 201 m<sup>2</sup> sdp 1 395 K€
- Le 1<sup>er</sup> juillet : cession de charges foncières pour une résidence étudiante de 1 975 m<sup>2</sup> sdp à Elogie Siemp 2 269 K€
- Le 1<sup>er</sup> juillet : signature d'un bail emphytéotique pour 5 175.9 m<sup>2</sup> sdp avec Elogie Siemp 1 424 K€

**Lot 9 - Elogie Siemp**

- Le 1<sup>er</sup> juillet : cession de 2 595 m<sup>2</sup> sdp de logements sociaux 726 K€

**Emprise du futur jardin public – Ville de Paris**

- Le 9 décembre, cession d'une emprise foncière de 7 215 m<sup>2</sup> pour le futur jardin public 8 844 K€

73 K€ de produits financiers.

Sur la ZAC Bédier Oudiné : 35 K€ de produits financiers

- **La production stockée : - 57 484 K€**

Elle s'élève à fin 2022 à – 79 780 K€ contre – 22 296 K€ à fin 2021 soit en augmentation de 57 484 K€

*Principaux mouvements relatifs aux opérations*

Mouvements sur concessions en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier	B. Charenton	ZAC B. Duvernois	P. de Montreuil	Total
Coût de revient des éléments cédés * (A)	243 032	23 932	0	35	0	0	0	266 999
Charges / variations des charges sur concession (B)**	165 556	11 058	1 018	35	3 126	3 740	2 686	187 219
Production stockée/ variation de stock sur concession (C = B - A)	-77 476	-12 874	1 018	0	3 126	3 740	2 686	-79 780

\* 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 2022

La « production stockée » (ou déstockée) résulte de la somme algébrique des postes « variation des charges » et « coût de revient des éléments cédés ». En 2022, ce poste diminue à 79 780 K€, la valeur des travaux et autres charges de l'exercice étant inférieure 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 », poste qui passe de 95.765 K€ en 2021 (dont 265 K€ de commerces) à 187 219 K€ en 2022 (dont 304 K€ de commerces).

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 derniers bilans ou compte rendu financier approuvé) appliqué au coût de revient global prévisionnel de l'opération prévu au dernier bilan ou compte rendu approuvé. Les pourcentages d'avancement qui ont servi au calcul du coût de revient sont rappelés dans le tableau suivant :

*Pourcentages d'avancement des opérations*

Pourcentages d'avancement des opérations en 2021 et 2022	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2022	80,63%	98,20%	9,06%	35,63%	0,00%	0,00%	0,00%
Au 31 Décembre 2021	75,14%	50,90%	9,06%	35,61%	0,00%	0,00%	0,00%

Les pourcentages d'avancement des opérations ont très peu évolué à l'exception des ZAC Paris Rive Gauche et surtout de la ZAC Paul Bourget, du fait des cessions intervenues dans l'année 2022.

▪ **Reprise sur provisions et transfert de charges : + 10 432 K€**

Ils s'élèvent à fin 2022 à 20 430 K€ contre 9 998 K€ à fin 2021 soit en augmentation de + 10 432 K€.

Compte de résultat 2022 en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	BVA	Porte de Montreuil	Société	Total 2022	Total 2021	Variation 22/21
Transfert de charges de fonctionnement (rémunération concessionnaire)	0	0	0	0	0	0		0	9 106	9 106	9 100	6
Transfert de charges impôt sur bénéfices aux opérations											73	-73
Transfert de dépréciation de créances sur opérations d'aménagement	400									400	0	400
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	0	0	0	936	0	0	55	0	0	991	734	257
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	0	9 663	0	0	0	0		0	0	9 663	55	9 608
Reprise de prov et Transfert de charges									270	270	36	234
<b>Reprise sur provisions et transfert de charges</b>	<b>400</b>	<b>9 663</b>	<b>0</b>	<b>936</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>9 376</b>	<b>20 430</b>	<b>9 998</b>	<b>10 432</b>

○ Sur les opérations d'aménagement : 11 054 K€

Le calcul de ces provisions résulte de l'application de l'arrêté interministériel du 14 décembre 1999 (JORF n°302 du 30/12/1999). Dans les cas où le coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées à la clôture, il est alors constitué une provision pour charges prévisionnelles à venir d'un montant de :

- 400 K€ pour dépréciation de créances sur la gestion locative des commerces sur Paris Rive gauche
- 936 K€ de reprise de provision sur Bédier Oudiné, par suite de l'augmentation des coûts 2022 sans modification de l'avancement. Il est comptabilisé une reprise de provision et un transfert de produit négatif pour neutraliser le résultat.
- 9 663 K€ de provisions par suite des cessions intervenues sur l'opération Paul Bourget en 2022 et au calcul du coût de revient de ces dernières. Il est comptabilisé une dotation en 2022 et un transfert de produit pour neutraliser le résultat.

La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au titre de l'opération 90, boulevard Vincent Auriol pour 55 K€ au 31 décembre 2021 a été intégralement reprise. La reddition de cette opération ayant été effectuée au cours de l'exercice 2022, il est comptabilisé la reprise de provision et un transfert de produit négatif pour neutraliser le résultat.

Soit un montant total de reprise sur provisions et transfert de charges sur les opérations d'aménagement de 11 054 K€ à fin 2022 contre 789 K€ à fin 2021.

○ Sur la société : 9 376 K€

La rubrique « Transferts de charges (rémunération concessionnaire) » enregistre la rémunération de l'aménageur, contrepartie des frais de gestion imputés aux concessions d'aménagement.

Pour l'année 2022, elle s'élève à 9 106 K€ contre 9 100 K€ soit + 6 K€ dont

- 4 399 K€ pour la ZAC Paris Rive Gauche,
- 436 K€ pour la ZAC Bédier-Oudiné,
- 30 K€ pour l'opération « 90 Vincent Auriol »,
- 282 K€ pour la ZAC Paul Bourget,
- 485 K€ pour la ZAC Porte de Vincennes,
- 1 913 K€ pour la ZAC Bercy Charenton,
- 1 080 K€ pour la ZAC Python Duvernois
- 481 K€ pour l'opération Porte de Montreuil.

La rémunération est calculée en fonction des temps passés et du coût de revient du personnel affecté à chaque opération d'aménagement, exception faite de celle relative à l'opération «90 boulevard Vincent Auriol » qui correspond au solde du forfait de la rémunération pour l'établissement du dossier de clôture.

Elle se situe globalement au même niveau que l'exercice précédent.

Les autres produits d'exploitation, à hauteur de 270 K€, concernent :

- 221 K€ de reprise de provision sur le litige CVAE portant sur les exercices 2012 et 2013, suite à la notification en date du 6 avril 2022 faisant droit à la réclamation de la SEMAPA.
- 13 K€ d'un produit à recevoir sur le remboursement par l'assurance de frais liés au sinistre dû à la fuite d'une fontaine à eau au sein des locaux de la SEMAPA.
- 36 K€ de transfert de charge lié à la dotation d'une prime d'émission de 447K€ amortie sur 12,5 ans d'un emprunt obligataire de 50 000 K€.

Soit un montant total de reprise sur provisions et transfert de charges sur la société (structure) de 9 376 K€ à fin 2022 contre 9 209 K€ à fin 2021.

## **LES CHARGES D'EXPLOITATION**

Elles s'élèvent à fin 2022 à 223 896 K€ contre 109 205 K€ à fin 2021, soit une hausse de + 114 691 K€.

Elles comprennent en 2022 :

- les charges sur concession d'aménagement pour 186 915 K€,
- les dotations aux provisions pour neutralisation des résultats intermédiaires provisoires pour 16 799 K€,
- les autres charges pour 20 182 K€.

Les charges d'exploitation sont essentiellement liées à la réalisation des opérations d'aménagement qui se trouvent inscrites sous la rubrique « Charges sur concessions d'aménagement<sup>1</sup> ».

### ▪ **Charges relatives aux opérations d'aménagement + 91 415 K€**

Compte de résultat 2022 en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2022	Total 2021
Charges sur concession	165 252	11 058	1 018	35	3 126	3 740	2 686	0	186 915	95 500

Elles s'élèvent à 186 915 K€ à fin 2022 contre 95 500 K€ à fin 2021, soit une augmentation de 91 415 K€, notamment sur Paris Rive Gauche.

En 2022, elles représentent 186 915 K€, dont

- o 165 252 K€ provenant de la ZAC Paris Rive Gauche,
  - o 35 K€ provenant de la ZAC Bédier Oudiné du fait de la reprise de provision pour charges prévisionnelles à hauteur de 936 K€,
  - o 11 058 K€ provenant de la ZAC Paul Bourget,
  - o 1 018 K€ provenant de la ZAC Porte de Vincennes,
  - o 3 126 K€ provenant de la ZAC Bercy Charenton,
  - o 3 740 K€ provenant de la ZAC Python Duvernois
  - o 2 686 K€ provenant de l'opération Porte de Montreuil.
- ZAC Paris Rive-Gauche

Le poste « acquisitions foncières et mise en état des sols » représente 122 161 K€ en 2022 (contre 21 687 K€ en 2021). Dans ce poste où apparaissent des frais et des recettes accessoires à hauteur de – 2 005 K€, les acquisitions foncières représentent 123 930 K€ et concernent principalement les diverses acquisitions auprès des partenaires ferroviaires sur le secteur Austerlitz (129 925 K€), la résolution de l'acquisition de l'emprise KAGAN (-7 578 K€) et l'acquisition de l'emprise E20 (1 572 K€) sur le secteur Bruneseau.

<sup>1</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 travaux d'aménagement sont principalement constitués par les travaux de couverture des voies ferrées (22.414 K€) et les travaux de voiries et réseaux divers « V.R.D » (6 613 K€) détaillés ci-dessous.

Le poste « Couverture des voies ferrées » constate principalement la continuation des travaux du Pont de la Salpêtrière (7 571 K€), de couverture de l'îlot M10 et du débouché de l'avenue de France au droit de cet îlot dans le secteur Masséna (8 470 K€), des travaux sur l'avenue de France devant MO6 (2 555 K€) et de l'opération de libérations ferroviaires du secteur Tolbiac (3 697 K€).

Les travaux de voiries et réseaux divers (V.R.D) concernent principalement et des travaux à hauteur de (900 K€), le début de la VEFA concernant le local associatif (322 K€) sur le secteur Austerlitz, des travaux sur Tolbiac concernant l'escalier T4 (346 K€) et des travaux de voiries et réseaux sur le secteur Bruneseau nord (4 798 K€).

Les charges enregistrées sur le poste Aléas correspondent principalement aux travaux de dévoiement de la ligne 10 sous maîtrise d'Ouvrage RATP (1 763 K€) dans le secteur Austerlitz.

Les dépenses d'exploitation enregistrent principalement les frais de gestion des ouvrages à la charge de la SEMAPA (entretien, éclairage, surveillance, redevance CALCIA sur Bruneseau), les frais de gestion des commerces, parkings et autres immeubles en propriété, les impôts sur les sociétés liés aux commerces fiscalisés, la contribution Organic (1.6/1000 du chiffre d'affaires) et les dépréciations des comptes clients. Elles se sont élevées à 1 576 K€ en 2022 contre 796 K€ en 2021, augmentation due à l'augmentation de l'impôt sur les sociétés à la contribution Organic (+ 357 K€) et à la dépréciation de deux créances sur des commerces (+ 400 K€).

Les charges immatérielles de PRG (10 148 K€) comprennent :

- les frais financiers supportés au titre des emprunts, qui se sont limités à 2 380 K€, contre 2 028 K€ en 2021, hausse résultant à la fois de la hausse des taux variables et surtout de l'arrêt du programme Neucp.
- la rémunération de l'aménageur pour PRG imputable à l'exercice 2022 (4 399 K€).
- les autres charges immatérielles de PRG (3 369 K€), 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.

- Autres opérations concédées :

- o Charges relatives à la ZAC Paul Bourget : les charges de l'exercice totalisent 11 058 K€ dont 9 663 K€ de dotation aux provisions pour charges prévisionnelles et de régularisation de frais d'acquisitions (-195 K€), les autres charges étant principalement des travaux de dépollution (301 K€), des travaux d'aménagement et de réseaux (1007 K€) et la rémunération de l'aménageur (282 K€).
- o Charges relatives à la ZAC Porte de Vincennes : les charges de l'exercice s'élèvent à 1 018 K€, correspondant principalement à des honoraires d'études et de MOE (184 K€), à des travaux d'aménagements (278 K€), à la rémunération de l'aménageur (485 K€) et à des frais divers (71 K€).
- o Charges relatives à la ZAC Bédier-Oudiné : les charges de l'exercice, correspondant à 35 K€, sont la résultante des charges globales de 971 K€ constituées essentiellement de frais d'études et de maîtrise d'œuvre (465 K€) et de la rémunération de l'aménageur (436 K€), annulées en quasi-totalité par la reprise de provisions sur charges prévisionnelles constituée en 2020 à hauteur de 936 K€.
- o Charges relatives à la ZAC Bercy Charenton : les charges de l'exercice, qui s'élèvent à 3 126 K€, correspondent principalement à la rémunération de l'aménageur (1 913 K€), à des frais d'études (960 K€) et de communication liée à la préparation de la reprise de la concertation (187 K€) et à des frais divers (66 K€).

- Charges relatives à la ZAC Python Duvernois : les charges de l'exercice, qui s'élèvent à 3 740 K€, concernent principalement des travaux de dépollution et de démolition (1 051 K€), l'urbanisme transitoire (482 K€), des études et des honoraires (604 K€), des travaux d'aménagement et d'équipement (272 K€), des travaux en bordure du périphérique (168 K€), la rémunération de l'aménageur (1 080 K€) et des frais divers (83K€).
  - Charges relatives à l'opération Porte de Montreuil : les charges de l'exercice qui s'élèvent à 2.686 K€ concernent principalement des acquisitions (133 K€), des travaux d'aménagement (1 667 K€), des honoraires et études (106 K€), les frais financiers (256 K€), la rémunération de l'aménageur (481 K€) et des frais divers (43 K€).
- **Dotation aux provisions pour neutralisation des résultats intermédiaires provisoires : + 13 044 K€**

Compte de résultat 2022 en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2022	Total 2021
Dotation neutralisation R.I.P.	0	16 799	0	-1	0	0	0	0	16 799	3 755

Elle s'élève à 16 799 K€ à fin 2022 contre 3 755 K€ à fin de 2021, soit une augmentation +13 044 K€.

Ce poste correspond à la variation positive des résultats intermédiaires provisoires des opérations d'aménagement. Les résultats intermédiaires provisoires (RIP) de l'exercice proviennent de la différence entre les produits sur opérations d'aménagement réalisés au 31 décembre 2022 et le coût de revient des éléments cédés.

L'augmentation des résultats intermédiaires provisoires des opérations d'aménagement de 16.799 K€ en 2022 concerne principalement l'opération Paul Bourget.

Le résultat intermédiaire provisoire au 31 décembre 2022 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.

▪ **les autres charges : + 10 232 K€**

Compte de résultat 2022 en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Bld Vincent Auriol	Porte de Montreuil	Société	Total 2022	Total 2021
Autres achats & charges externes									1 853	1 853	2 016
Impôts et taxes									210	210	130
Salaires & charges sociales									6 903	6 903	6 809
Dotation aux prov pour charges prévisionnelles		9 663								9 663	55
Transfert de produits				936			55			991	734
Dot aux amortissements et provisions	492								69	562	206
<b>Total autres charges</b>	<b>492</b>	<b>9 663</b>	<b>0</b>	<b>936</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>9 036</b>	<b>20 182</b>	<b>9 950</b>

Elles s'élèvent à 20 182 K€ à fin 2022 contre 9 950 K€ à fin 2021, soit une augmentation de + 10 232 K€ dont

- Sur les opérations d'aménagement : 11 146 K€
  - 492 K€ sur Paris Rive Gauche dont 400 K€ de provisions de créances sur les commerces et 92 K€ de dotations pour amortissement des commerces
  - 9 663 K€ sur Paul Bourget correspondant à une dotation de charges prévisionnelles à venir liée à la neutralisation du résultat intermédiaire
  - 936 K€ sur Bédier Oudiné de transfert de produits lié aux écritures d'inventaires
  - 55 K€ sur « 90, boulevard Vincent Auriol » de transfert de produits lié aux écritures d'inventaires

- Sur la société : 9 036 K€

Les autres charges d'exploitation représentent les frais de fonctionnement de la SEMAPA. Elles s'élèvent à 9 035 K€ en 2022 contre 9 048 K€ en 2021 soit – 13 K€

Les dépenses de personnel passent de 6 809 K€ en 2021 à 6 903 K€ en 2022, soit + 94 K€, l'effectif moyen passant de 71,8 à 70,1 (en équivalent temps plein hors mandataires sociaux).

Le poste « autres achats et charges externes » diminue à 1 853 K€ en 2022 contre 2 016 K€ en 2021, l'économie la plus significative étant sur le poste « Indemnités de départ en retraite » puisqu'aucun versement complémentaire n'a été nécessaire en 2022.

Les impôts et taxes s'élèvent à 210 K€ en 2022 contre 130K€ en 2021 soit + 80K€ lié à un reclassement de la taxe sur les bureaux et des impôts fonciers dans ce poste.

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.

Ainsi, le résultat d'exploitation 2022 s'élève à – 177 K€ contre – 7 K€ à fin 2021, soit une diminution de 170 K€

- **Le résultat financier et exceptionnel de la société**

- Le résultat financier : + 26 K€

Il s'élève à fin 2022 à 58 K€ contre 32 K€ à fin 2021, lié à la trésorerie positive de la société et à un meilleur rendement sur 2022.

- Le résultat exceptionnel : + 1 725 K€

Il s'élève à fin 2022 à 1 893 K€ contre 168 K€ à fin 2021, soit en augmentation de + 1 725 K€

Le résultat exceptionnel est la résultante :

de produits exceptionnels pour 2 184 K€ dont

- 730 K€ pour les cessions intervenues en 2022 relatives à des commerces immobilisés et 204 K€ pour le transfert de charge d'impôt sur les sociétés relatif aux opérations d'aménagement
- 1 250 K€ pour la reprise de provision sur le litige fiscal concernant l'impôt sur les sociétés relatifs à la rémunération d'aménageur de 2006 à 2008 suite à l'ordonnance du Conseil d'Etat du 6 janvier 2023 faisant droit à la réclamation de la SEMAPA.
- 204 K€ pour le transfert de charge d'impôt sur les sociétés relatif aux opérations d'aménagement

déduction des charges exceptionnelles pour 291 K€ dont

- 212 K€ de valeur résiduelle des commerces vendus
- 79 K€ de valeur résiduelle de travaux d'aménagement des locaux réalisés par la SEMAPA à la sortie des immobilisations, travaux devenus la propriété du bailleur à échéance du bail dans le cadre de son renouvellement,

- Le résultat de l'exercice 2022 : + 1 348 K€

Ainsi, **le résultat de l'exercice 2022 est de 1 371 K€**, après participation des salariés de 119 K€ et impôt sur les sociétés de 284 K€, contre 23 K€ en 2021, soit en augmentation de + 1 348 K€

## IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Les éléments qui suivent regroupent des informations prévues par diverses dispositions du Code de commerce.

### INFORMATIONS FINANCIERES

#### TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Réf : C Com article R. 225-102.

#### RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2018 (Euros)	2019 (Euros)	2020 (Euros)	2021 (Euros)	2022 (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	73 385 384,36	139 920 182,40	89 553 724,97	121 495 628,81	283 067 915,70
b) Bénéfices avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	155 842,81	1 248 654,37	914 438,37	176 643,65	132 382,18
c) Impôts sur les sociétés (revenant à la structure)	-	-	32 694,00	8 388,00	80 039,00
d) Participation des salariés et intéressement	91 800,00	95 700,00	84 300,00	87 800,00	119 286,00
e) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	55 719,90	1 401 576,65	-1 165 931,90	23 265,96	1 370 835,82
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	2,07	36,81	24,78	0,23	-8,73
b) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	1,8	45,24	-37,63	0,75	44,25
c) Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés au 31 décembre	73	75	74	75	75
b) Montant de la masse salariale	4 281 347,42	4 477 931,81	4 500 941,88	4 347 172,18	4 343 705,14
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc..)	2 432 707,84	2 496 165,53	2 536 499,32	2 461 705,15	2 559 331,71

#### DIVIDENDES

Aucun dividende n'a été distribué au cours des derniers exercices

Réf : article 243 bis du code général des impôts

#### FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant : aucune filiale ou prise de participation n'est à mentionner.

Réf : C Com, art L 233-6 et L 247-1.

#### TITRES DE CAPITAL

Néant : aucune information à communiquer.

- 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

## **INSTRUMENTS DE COUVERTURE - FINANCEMENT**

En référence à l'article L.225-100 4° 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 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.

## **DELAIS DE PAIEMENT**

En application du Code de Commerce (articles L. 441-6-1 al. 1 et D.441-4-1°), les précisions suivantes sont apportées :

Les créances comportant des retards de paiement concernent de manière récurrente la gestion locative des commerces. A fin 2022, figurent par ailleurs un solde sur l'acte avec la Ville relatif au jardin de l'opération Paul Bourget (2022 : 1,2 M€) et un solde sur participation Ville relatif à l'opération Paris Rive Gauche (2021 : 2,6 M€).

Le tableau suivant indique les montants totaux de ces retards et le pourcentage par rapport au chiffre d'affaires réalisé en 2022.

	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					158
Montant total des factures concernées HT	1,13M€	0,09M€	0,00M€	3,16M€	4,38M€
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice					
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	0,40%	0,03%	0,00%	1,12%	1,54%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>					
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€
<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 2022 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					236
Montant total des factures concernées HT	0,62M€	0,49M€	0,10M€	0,48M€	1,67M€
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,34%	0,27%	0,05%	0,26%	0,93%
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	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€
<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				

## PRETS

Montant des prêts inter-entreprises consentis dans le cadre de l'article L. 511-6 3 bis du code monétaire et financier : néant.

## CHARGES FISCALEMENT NON DEDUCTIBLES

Néant. Réf : articles 223 quater et 223 quinques du code général des impôts

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **INFORMATIONS SPECIFIQUES « 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). La Semapa a émis des obligations EMTN admises à la cote officielle Euronext Paris, dont les échéances s'étendent jusqu'en 2028.

- **Risques liés au changement climatique et stratégie bas-carbone**

Cf. partie I du présent Rapport de gestion : 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 Partie IV du présent Rapport de gestion : Rapport sur la Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF), qui succède depuis 2018 au rapport « RSE » (Responsabilité Sociétale des Entreprises), et qui fait partie intégrante du rapport de gestion.

- **Informations sociales, sociétales et environnementales**

Cf. Rapport sur la Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF), en partie IV du présent Rapport de Gestion.

### **AUTRES PRECISIONS**

Réf.: Art L 232-1, II C Com.

**a) Evénements post clôture**

Néant : pas d'événements post clôture

**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)

## ANNEXE : RISQUES ET CONTROLE INTERNE

### A. PRINCIPAUX RISQUES CONCERNANT LA SOCIETE

Réf. Art. L 225-100-1 -3° modifié.

Les activités de la SEMAPA sont par nature soumises aux aléas économiques et en particulier à la nature cyclique du secteur de l'immobilier.

#### **DOMAINES D'ACTIVITES 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 de travaux ou d'ouvrages d'infrastructure), 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>2</sup> relative à la maîtrise d'ouvrage<sup>3</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>4</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 dans le cadre des concessions 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 concessions d'aménagement par la Ville de Paris, et par la garantie financière qu'elle peut accorder à hauteur de 80% du montant des emprunts nécessaires et ce, 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 (CRA), comportant l'Etat Prévisionnel des Produits et Charges révisé de l'ensemble de l'opération, le plan de trésorerie et l'ensemble des informations justifiant ces états.

#### **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.

<sup>2</sup> Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique

<sup>3</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>4</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 ».

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.

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 mais aussi son équilibre à coûts constants.

Les niveaux de coûts retenus pour une opération doivent également pouvoir être analysés au rythme de son exécution. Dans une opération de long terme, 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.

Il est à préciser que nos concessions d'aménagement sont au risque du concédant, la collectivité.

#### ▪ **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 habituel de ces 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.

#### ▪ **Risque 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 la concession d'aménagement).

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,
- notation financière par FITCH Ratings depuis 2014 avec une note long terme seulement un cran inférieure à celle de la Ville,
- trésorerie en back-up des émissions de Neucp,
- consultations bancaires.

## **FACTEURS PARTICULIERS :**

Le principal élément stabilisateur pour l'opération Paris Rive Gauche est constitué par la convention passée entre les propriétaires ferroviaires du groupe SNCF, la Ville et la SEMAPA en 2011, avenantée en 2019. 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 ré-interrogation de la programmation 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 dans le compte rendu financier annuel, notamment 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 et ouvrages 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 22-10-35.

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'Ile-de-France, 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 2019, signée avec les propriétaires ferroviaires.
- 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, la Chambre Régionale des Comptes a rendu en 2022 son rapport définitif portant sur les exercices 2012 à 2019 suite au contrôle initié à l'été 2020, notamment sur l'opération Paris Rive Gauche et concernant également la Ville de Paris.

Elle a rédigé un rapport unique et a conclu sans aucune recommandation « de régularité » (rappel à la loi) et se limite à 3 recommandations de performance :

- La première recommandation est d'affiner la comptabilité analytique de la SEMAPA afin de s'assurer notamment que les conditions d'exonération de la taxe d'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche sont bien réunies.
- La deuxième recommandation préconise que la Ville de Paris verse les sommes dues au titre de la remise des équipements publics lorsqu'elle les intègre dans son patrimoine.
- La troisième recommandation propose à la Métropole du Grand Paris de s'associer aux plus importantes des nouvelles zones d'aménagement concédées à la SEMAPA et de participer au capital de la société.

### **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 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, la Directrice Foncier, Administratif et Financier, 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 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 le service Foncier et des Affaires Juridiques, 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 de 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.

Le service Foncier et des Affaires Juridiques prépare et exécute les opérations foncières en liaison avec les notaires ; elle est responsable des 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 Foncière, 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 à la Directrice Foncier, 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 autres services, 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. Il assure 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 Foncière, 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 systématiquement 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, Administrative et Financière 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-DFAF
- élaboration des budgets prévisionnels de charges : DIC-DFAF
- maîtrise foncière et cessions : DFAF

- études préalables à la réalisation des travaux, et à l'exécution des travaux : DIC
- suivi budgétaire des programmes, des budgets prévisionnels, et réclamations : DIC+DFAF
- financement : DFAF

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 notamment). 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 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 avec notamment la mise à jour du réalisé, les perspectives relatives au calendrier des cessions et cautions reçues.
- les prévisions de trésorerie 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 :

- le suivi des 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.

**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 garanties, suretés et 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 la Directrice Foncier, 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 72 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, 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'appuie 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).

## **Partie III - Rapport sur le Gouvernement d'entreprise.**

L'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet ainsi que le décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés ont instauré un rapport sur le gouvernement d'entreprise.

### **A – MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE**

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.

#### **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. Ils 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 pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs 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 ».

### **B- DELEGATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE POUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Il s'agit des délégations éventuelles en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires au Conseil d'Administration 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.

### **C- CONVENTIONS PARTICULIERES**

L'article L. 225-37-4 2° du Code de Commerce vise : « *Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales* ».

Aucune convention n'est à mentionner à ce titre.

Précisons que par ailleurs, en application de l'article L. 225-38 du Code de Commerce sur les « conventions règlementées », sont soumises à l'autorisation du Conseil d'Administration les conventions « *intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % (...)* »

Pour 2022, ont été autorisées à ce titre par le Conseil d'Administration :

- 10 mai 2022 :
  - o ZAC Python Duvernois à Paris 20<sup>ème</sup>
    - Avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Python Duvernois confiant la maîtrise d'ouvrage d'un équipement petite enfance à la SEMAPA.
    - Convention d'engagements réciproques relative à l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris – III », pour le lot 6A7 entre la Ville de Paris, la SEMAPA et la Métropole du Grand Paris.
- 22 novembre 2022 :
  - o ZAC Paris Rive Gauche à Paris 13<sup>ème</sup>  
Avenant n°7 au traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche autorisant la SEMAPA à déposer les permis d'aménager nécessaires à la réalisation des espaces publics dont elle a la charge.
  - o ZAC Porte de Vincennes à Paris 12<sup>ème</sup> :  
Avenant n°1 au traité de concession, ayant pour objet principal de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2023 et d'augmenter la rémunération de l'aménageur en conséquence.

## **D – LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022**

L'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet ainsi que le décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 prévoient que figure dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, la liste de l'ensemble des fonctions exercées dans toutes sociétés commerciales, par chacun des mandataires sociaux.

Figure donc ci-après la liste de l'ensemble des fonctions exercées par les mandataires sociaux de la SEMAPA, au cours de l'année 2022, établi à la suite d'une circularisation envoyée à l'ensemble des Administrateurs en date du 9 février 2023.

Il est précisé que, par dérogation pour les représentants d'une collectivité territoriale administrateurs d'une SEM, ce mandat n'est pas pris en compte dans la règle de cumul des mandats (5 au maximum).

### Administrateurs représentant la ville de Paris

<b>MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA</b>	<b>MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES</b>
Monsieur Jérôme COUMET Administrateur et Président	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SA d'HLM « La Sablière »</li> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la RIVP</li> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH (EPIC<sup>5</sup>)</li> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la CPCU (SEM)</li> <li>- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SPL « SOREQA »</li> </ul>
Monsieur Alexandre FLORENTIN Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directeur chez CARBONE 4 Académie (SASU<sup>6</sup>)</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 SEM des Pompes funèbres</li> </ul>

<sup>5</sup> EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial

<sup>6</sup> SASU : société par actions simplifiée unipersonnelle

<b>MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA</b>	<b>- MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES</b>
Madame Johanne KOUASSI Administratrice	- Cadre au sein du Groupe bancaire BPCE
Monsieur Christophe NAJDOVSKI Administrateur	- Conseiller de la Métropole du Grand Paris - Membre du Conseil d'Administration d'Eau de Paris (EPIC)
Monsieur Jean-Baptiste OLIVIER Administrateur	- Membre du Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH - Membre du Conseil d'Administration de la Foncière du Logement Abordable (GIP <sup>7</sup> )
Monsieur Eric PLIEZ Administrateur	- Président de Paris Habitat-OPH - Président d'Aximo - Président de l'Habitation Confortable - Président de la Fondation Paris Habitat - Membre du Conseil d'Administration de la Spl Soreqa - Membre du Conseil d'Administration des Canaux - Membre du Conseil d'Administration d'Habitat Réuni - Conseiller de la Métropole du Grand Paris - Membre du Conseil d'Administration du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris - Membre du Conseil de Surveillance du GHU Paris - Membre du Conseil fédéral et du Comité fédéral d'autocontrôle de la fédération Nationale des OPH

Administrateurs représentant la Région Ile de France

<b>MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA</b>	<b>MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES</b>
Madame Carine MARTINI-PEMEZEC Administratrice (démissionnaire depuis le 13 décembre 2022)	- Aucun mandat, ni de fonction exercés dans une autre société commerciale déclarés

Direction générale

<b>MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA</b>	<b>MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES</b>
Madame Sandrine MOREY Directrice Générale	- Aucun mandat, ni de fonction exercés dans une autre société commerciale

<sup>7</sup> GIP : Groupement d'Intérêts Publics

## **E- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2022**

Les représentants des deux actionnaires au Conseil d'Administration de la Semapa sont désignés par leurs assemblées délibérantes dans le respect des principes de diversité prévus à l'article L 22-10-35 du Code de Commerce.

Par délibération du Conseil de Paris des 23 et 24 juillet 2020, par suite des élections municipales des 15 mars et 28 juin 2020, ont été désignés les sept représentants de la Ville de Paris au Conseil d'Administration et le délégué spécial pour assurer la représentation au sein des assemblées générales de la SEMAPA.

#### Administrateurs/rices représentants de la Ville de Paris :

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

Par délibération du Conseil de la Région Ile-de-France en date du 23 septembre 2021, suite aux dernières élections régionales des 20 et 27 juin 2021, a été désigné le seul représentant de la Région Ile-de-France au Conseil d'Administration et le délégué spécial pour assurer la représentation au sein des assemblées générales de la SEMAPA.

#### Administratrice représentante de la Région Ile-de-France :

Madame Carine Martini-PEMEZEC jusqu'au 13 décembre 2022.

Par délibération du Conseil d'Administration de la SEMAPA du 15 septembre 2020, Monsieur Jérôme COUMET a été reconduit dans son statut de Président du Conseil d'Administration.

## **F - PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRISE EN 2022**

Le Conseil d'Administration s'est réuni en 2022 à trois reprises : les 15 février, 10 mai et 22 novembre 2022.

A l'occasion de chaque séance, la présence effective de la majorité des Administrateurs a pu être constatée comme le requiert le quorum pour se réunir.

Au cours de l'exercice, le Conseil d'Administration a été régulièrement informé de l'avancement des opérations d'aménagement, mais aussi a été amené à se prononcer sur des décisions stratégiques et de gestion ainsi que sur le fonctionnement de la société.

#### **▪ Conseil du 15 Février 2022 :**

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 19 octobre 2021.
- Financement de la société : Point d'information sur les émissions d'obligations. Renouvellement de l'autorisation d'émettre.
- 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 2021 (acquisitions d'emprises foncières, cessions de droits à construire, promesse de ventes).
- Compte-rendu du fonctionnement de la commission d'appel d'offres en 2021.
- Adoption du plan stratégique de la SEMAPA.
- Déplacements du Président et de la Directrice Générale.
- Questions diverses – Point d'information sur le secteur Bruneseau.

#### ▪ **Conseil du 10 mai 2022 :**

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 15 Février 2022.
- Arrêté des comptes de l'exercice 2021 (article L.232-21 du Code de Commerce) et informations financières prévisionnelles.
- Adoption du rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire (Article L.225-100 du Code de Commerce).
- Fixation de la date de l'assemblée générale et adoption des projets de résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2022.
- Adoption des conventions réglementées soumise au Conseil d'Administration :
  - o Avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Python Duvernois confiant la maîtrise d'ouvrage d'un équipement petite enfance à la SEMAPA.
  - o Convention d'engagements réciproques relative à l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris – III », pour le lot 6A7 entre la Ville de Paris, la SEMAPA et la Métropole du Grand Paris
- Autorisation donnée pour la signature d'une convention relative au financement de reprise et poursuite d'études ferroviaires entre la SEMAPA et la SNCF Réseau - ZAC Bercy Charenton.
- Examen des conventions réglementées déjà autorisées par le Conseil d'Administration et poursuivies ou signées en 2021 (Article L.225-40-1 du Code de Commerce).
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers (application de l'article 23 de la loi MURCEF et de l'article 17 des Statuts).
- Attribution de la part variable de la directrice générale au titre de l'année 2021 et adoption des critères d'attribution au titre de l'année 2022.
- Déplacements du Président et de la Directrice Générale.
- Questions diverses - Point d'information sur le contrôle de la Chambre Régionale de Comptes.

#### ▪ **Conseil du 22 novembre 2022 :**

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 10 mai 2022.
- Changement d'un administrateur représentant la Région Ile de France.
- Rapport d'observations définitives de la chambre Régionales des comptes.
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers (application de l'article 23 de la loi MURCEF et de l'article 17 des Statuts).
- Dossier de clôture de l'opération d'aménagement « 90 bld Vincent Auriol ».
- Autorisation de signer les avenants aux traités de concession suivants :
  - o Avenant n°1 au traité de concession de la ZAC Porte de Vincennes prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2023 et augmentant la rémunération de l'aménageur.
  - o Avenant n°7 au traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche autorisant la SEMAPA à déposer les permis d'aménager nécessaires à la réalisation des espaces publics dont elle a la charge.
- Adoption du budget prévisionnel révisé de la société 2022.
- Adoption du budget prévisionnel de la société 2023.
- Documents financiers liés à la loi du 1<sup>er</sup> mars 1984 et à son décret d'application du 1<sup>er</sup> mars 1985.
- Focus sur les dernières réalisations ou attributions en termes de développement durable.
- Informations sur les déplacements du Président et de la Directrice générale.

### **G - ACTIONNARIAT DE LA SEMAPA**

Le capital social de la société s'établit à un montant de 472.287 €, divisé en 30.980 actions.

- 92 % détenu par la Ville de Paris soit 28.480 actions
- 8% détenu par la Région d'Ile de France soit 2.500 actions.

### **H - 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.

### **I - MODALITES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES**

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont prévues par les articles 27 à 31 des statuts.

## INFORMATIONS SPECIFIQUES (Art. L. 22-10-9)

### **REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE VERSES 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 15 mars 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 2022 s'élève donc à 15.245 € en montant net annuel. Aucun avantage en nature n'est à indiquer par ailleurs.

#### **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 2022 ; ainsi qu'un montant de 14 500 € (montant brut annuel) au titre de la part variable de la rémunération, assise sur les résultats 2021. Aucun avantage en nature n'est à indiquer par ailleurs.

### **ENGAGEMENTS DE TOUTE NATURE PRIS PAR LA SOCIETE AU BENEFICE DE SES MANDATAIRES SOCIAUX**

Néant.

\* \* \* \*

# Partie IV - Rapport sur la Déclaration de Performance Extra-Financière

## EXERCICE 2022

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>8</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 ;
  - À 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>8</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.

# 1 UN MODELE D'AFFAIRES DEDIE A L'URBANISME PARISIEN

## 1.1 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. 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 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris : Bédier-Oudiné, Paul Bourget.

En dehors de cet arrondissement, la SEMAPA s'est vu confier l'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes (12<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements), l'importante opération Bercy Charenton (12<sup>ème</sup> arrondissement), ainsi que, plus récemment, les opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil situées dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement.

Elle réalise également des missions de maîtrise d'ouvrage, étroitement liées à la réalisation des opérations d'urbanisme en cours.

Opérations de la SEMAPA Au 31/12/2022 :

<b>Paris Rive Gauche</b>	Ville de Paris	30-juin-28	4 427,1
<b>Bédier - Oudiné</b>	Ville de Paris	31-déc-30	175,4
<b>Paul Bourget</b>	Ville de Paris	31-déc-25	86,1
<b>Porte de Vincennes</b>	Ville de Paris	31-déc-23	95,7
<b>Bercy Charenton</b>	Ville de Paris	31-déc-32	964,8
<b>Python-Duvernois</b>	Ville de Paris	31-déc-26	140,2
<b>Porte de Montreuil</b>	Ville de Paris	31-déc-28	135,3

« M€ » désigne les « millions d'euros » ; « HT » signifie « hors taxes ».

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, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. (...) »*

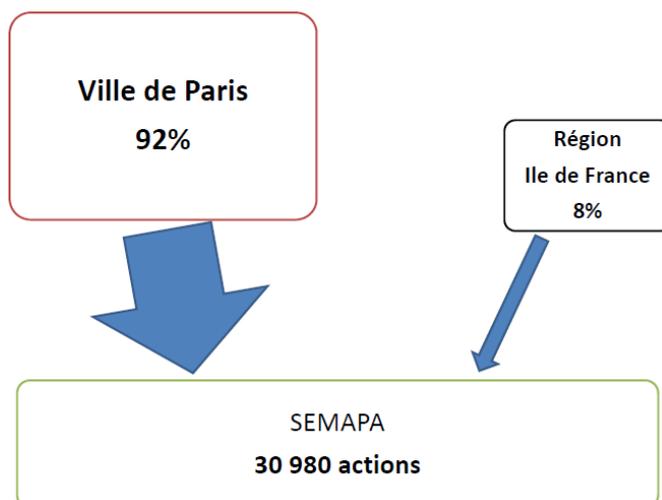
Du fait de son statut de SPLA (cf. § Informations juridiques), la SEMAPA ne peut exercer ses activités qu'au profit de ses actionnaires : la Ville de Paris (92%), et la Région Ile de France (8%). Les collectivités locales actionnaires sont en effet les donneurs d'ordres exclusifs de la SEMAPA, en application 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 du Conseil d'administration composé des représentants des actionnaires (sept administrateurs représentant la Ville de Paris, un administrateur représentant la région Ile de France), 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.



## 1.2 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.

2013 : Concession d'aménagement de la ZAC Paul Bourget (13e arrondissement) créée en octobre par le Conseil de Paris, confiée à la SEMAPA.

2015 : Concession d'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes (12e-20e 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.

2020 : Signature avec la Ville de Paris des concessions d'aménagement des opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil (20e arrondissement), avenant à la ZAC Bédier-Porte d'Ivry devenant Bédier-Oudiné (13e arrondissement) délibérées par le Conseil de Paris en 2019.

### 1.2.1 LA CREATION DE VALEUR POUR LA COLLECTIVITE

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, sans en être lui-même détenteur en tant que tel.

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.

## 1.2.2 DES LOGEMENTS ET DES EQUIPEMENTS 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.

## 1.2.3 CREER DES OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

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 résidentielle, et les équipements.

en m <sup>2</sup> sdp	PRG	Bédier Oudiné	Paul Bourget	Porte de Vincennes	Bercy Charenton	Porte de Montreuil	Python Duvernois
Activités	1 150 000	13 400	33 761	31 400	281 000	51 400	66 500
Habitat	585 000	35 400	31 259	2 700	258 000	0	25 200
Équipements	720 000	6 800	975	4 050	28 500	6 600 <sup>9</sup>	11 500
Total	2 455 000	55 600	65 995	38 150	567 500	58 000	103 200

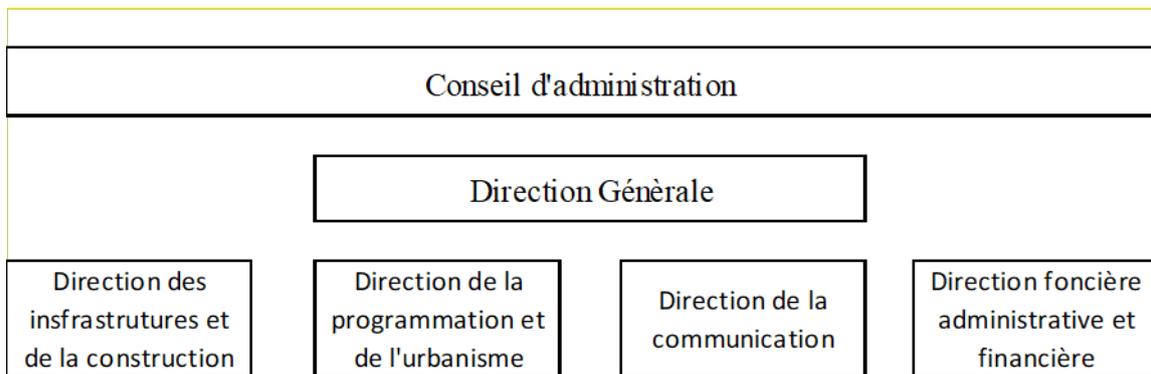
## **1.3 LES RESSOURCES HUMAINES ET FINANCIERES MOBILISEES**

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.

### 1.3.1 DES EQUIPES 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 :

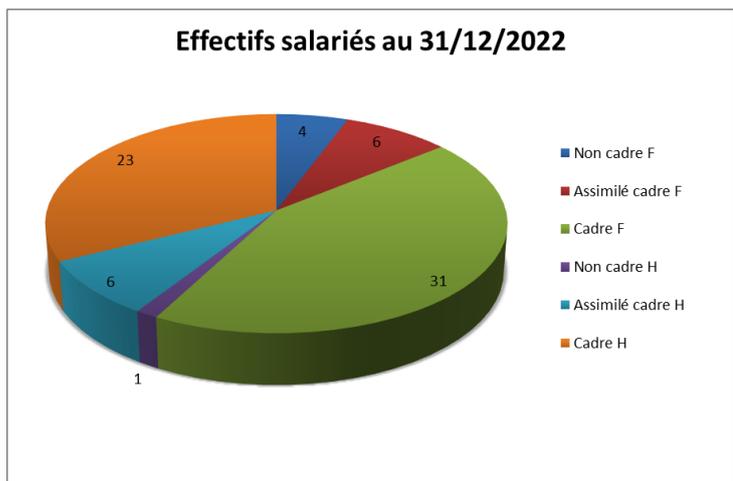
<sup>9</sup> Nouvelle halle du marché aux puces.



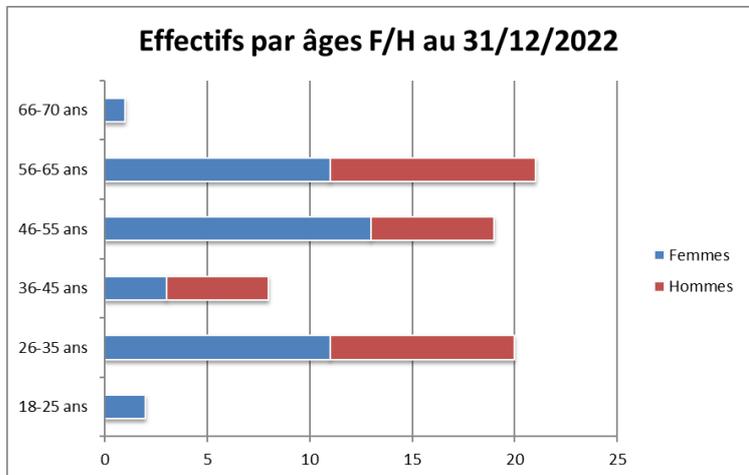
### Effectifs et répartition

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 2022, l'effectif de la SEMAPA était de 71 salariés**, dont 5 salariés à temps partiel. L'effectif de la SEMAPA était composé de **41 femmes et 30 hommes** (comparé à 43 femmes et 32 hommes au 31/12/2021).



En 2022, l'âge moyen au niveau de la société était de **46.92 ans** et l'ancienneté moyenne de **13.62 ans**, en hausse par rapport à l'année précédente (45,65 ans pour la moyenne d'âge et 13,12 ans d'ancienneté en 2021).



### 1.3.2 UNE STRATEGIE DE FINANCEMENT AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT

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 janvier 2023 sont :

- Pour la note de long terme : AA- assortie d'une perspective négative (seulement un cran en dessous de celle de la Ville de Paris<sup>10</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 NEU CP) de 250 M€ depuis 2015 visé par la Banque de France chaque année. En raison de la montée des taux, ce programme n'est plus utilisé depuis août 2022
- 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.

Financements (en ME) : capital restant dû au 31 décembre 2022

Crédits bancaires	161,00
Obligations EMTN	209,30
Financements NSV	80,00
Avance Ville de Paris	30,50
Dette LT totale	480,80

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 décembre 2022 était de 358,70 M€ en incluant l'avance de la Ville, pour un plafond de garantie de 504 M€.

#### 1.4 **UNE APPROCHE DEONTOLOGIQUE D'ENSEMBLE**

La SEMAPA exerce une activité fortement réglementée (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 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 et assure un suivi attentif de ses obligations fiscales.

<sup>10</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.

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 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 et deux Conseiller/es de Paris, tous trois représentants au sein du 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 la Directrice Foncier, Administratif et 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 de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de l'Île de France (DREETS).

Cette approche déontologique et ces actions visent à prévenir les risques de corruption et d'évasion fiscale. Enfin précisons pour les actions concernant les droits de l'homme, que la SEMAPA intervient exclusivement à Paris et, dans ce cadre, respecte le droit en vigueur en France. Aucune action spécifique en faveur des droits de l'homme n'est entreprise pour le moment.

Pour autant, la SEMAPA reconnaît et affirme son attachement aux valeurs supérieures énoncées dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, aux principes énoncés dans les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail, ainsi que son engagement à respecter les lois, normes et réglementations nationales et internationales.

Aucun incident de discrimination n'a été déclaré à la SEMAPA.

## **1.5 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 les compétences aménagement et urbanisme sur son territoire.

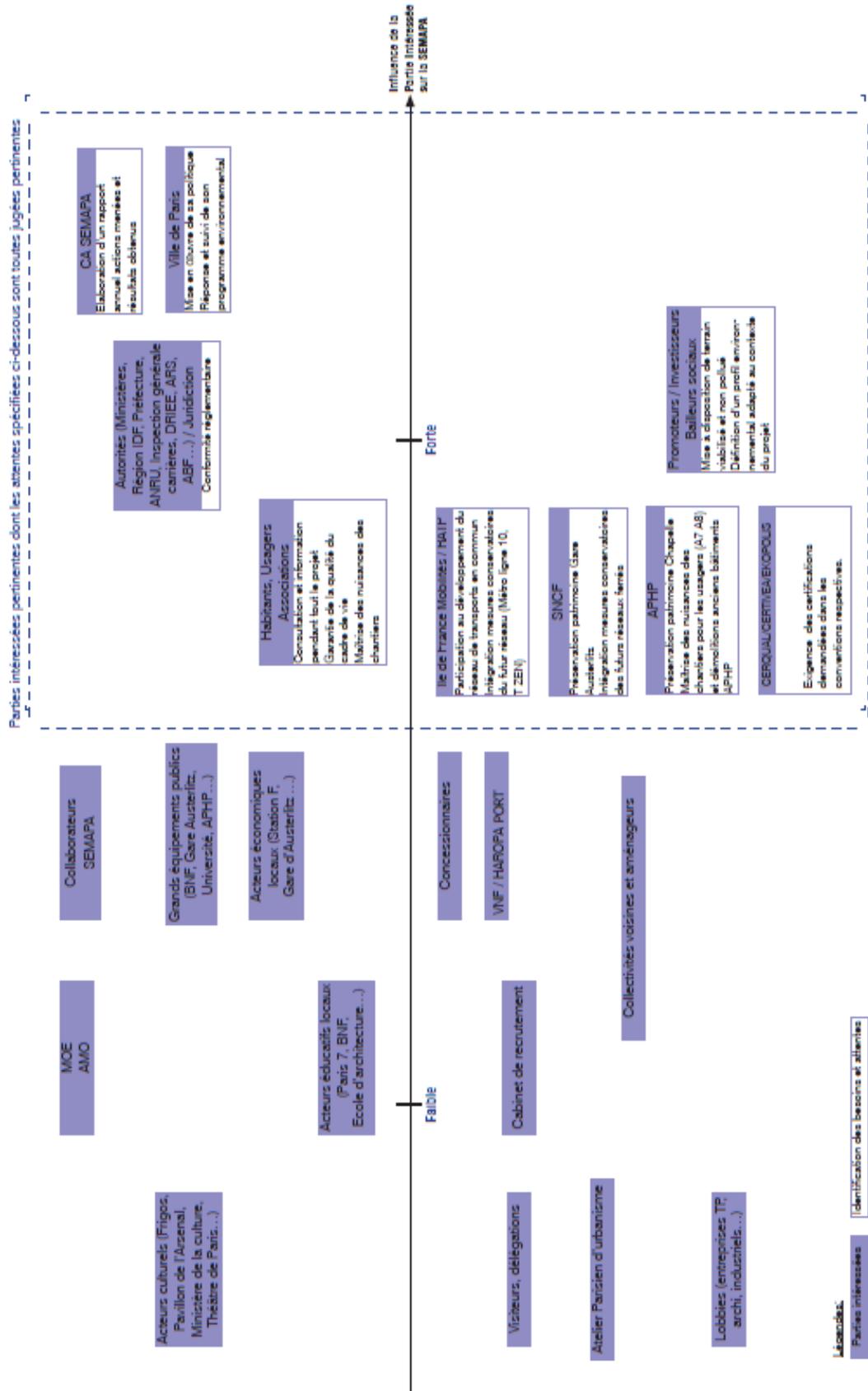
Pour la SEMAPA, rappelons que la Ville est également l'actionnaire à 92% et qu'elle dispose du « contrôle analogue » sur son aménageur.

Par ailleurs, la SEMAPA a établi à la demande de la Ville de Paris un Plan Stratégique, Ce document, validé par le Conseil d'Administration de la SEMAPA lors de sa séance du 15 février 2022, fixe divers objectifs et indicateurs afférents pour la période 2020-2026.

## 1.5.1 CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES

### ANALYSE DES PARTIES INTERESSEES

Version du 31 janvier 2022



## 1.5.2 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 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, de lutte contre le dérèglement climatique et de préservation de la biodiversité. 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 a 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 trois 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 notamment, ne pas autoriser 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 tel que Cerqual. Elle s'apprête à signer une convention avec EKOPOLIS (Démarche Bâtiments Durables Franciliens).

Le recours à la certification et à la labellisation est généralisé pour toutes les opérations de construction selon la typologie de bâtiment :

- Démarche BDF niveau argent pour les programmes d'activités économiques et les équipements ;
- NF Habitat HQE (profil territorialisé Ville de Paris) pour les programmes de logements ;
- BBCA pour l'ensemble des programmes lorsque le contexte le permet ;
- Label Biodiversity lorsque les lots se situent sur des territoires à forts enjeux (secteur sur dalle, corridor écologique à proximité immédiate, etc.).

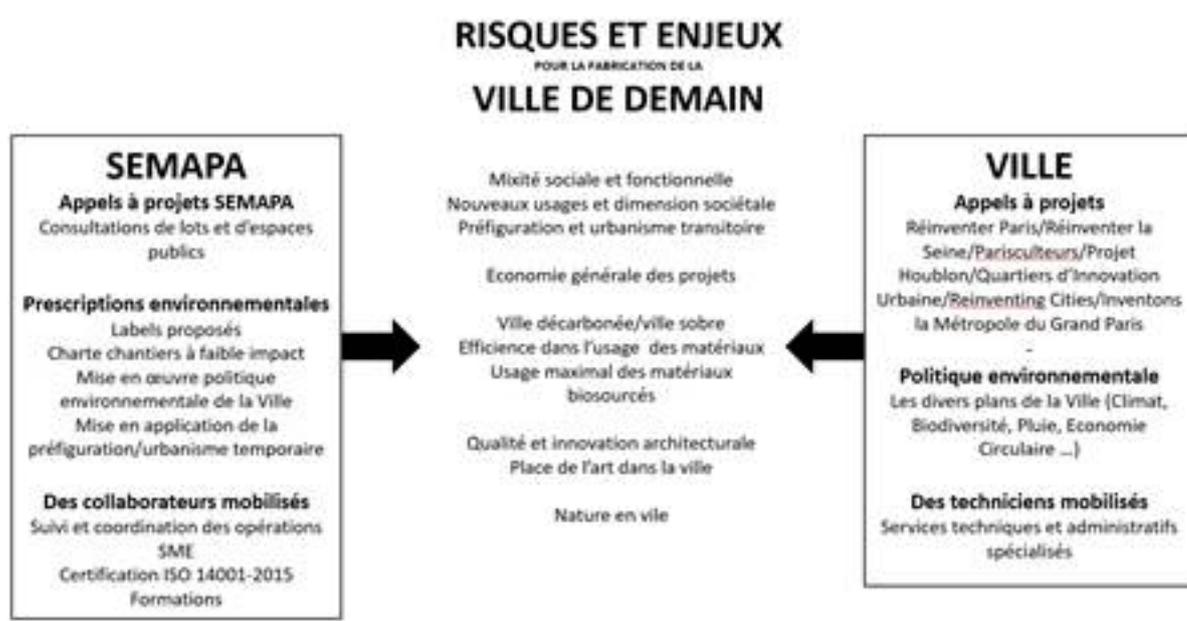
Par ailleurs, la SEMAPA encourage les promoteurs à recourir à des certifications/labels complémentaires (Bâtiments Biosourcés, BEPOS, etc.).

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, sécheresse, ...) 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



### 1.6 RISQUES ET ENJEUX - MATRICE DE MATERIALITE

La DPEF s'attache aux risques et 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 les principaux risques et les grands enjeux qui en découlent.

Ces risques et 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 et notamment la Ville de Paris, principal actionnaire, sur la base des orientations qu'elle fixe en matière d'objectifs des projets urbains qu'elle nous confie ; ils forment la trame principale de la DPEF.

Ces risques et enjeux sont classifiés selon leur position dans cette « matrice » :

**Risques et 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**, ils ont une dimension stratégique pour la SEMAPA et la Ville de Paris, principale partie prenante car ils représentent sa raison d'être comme aménageur urbain.

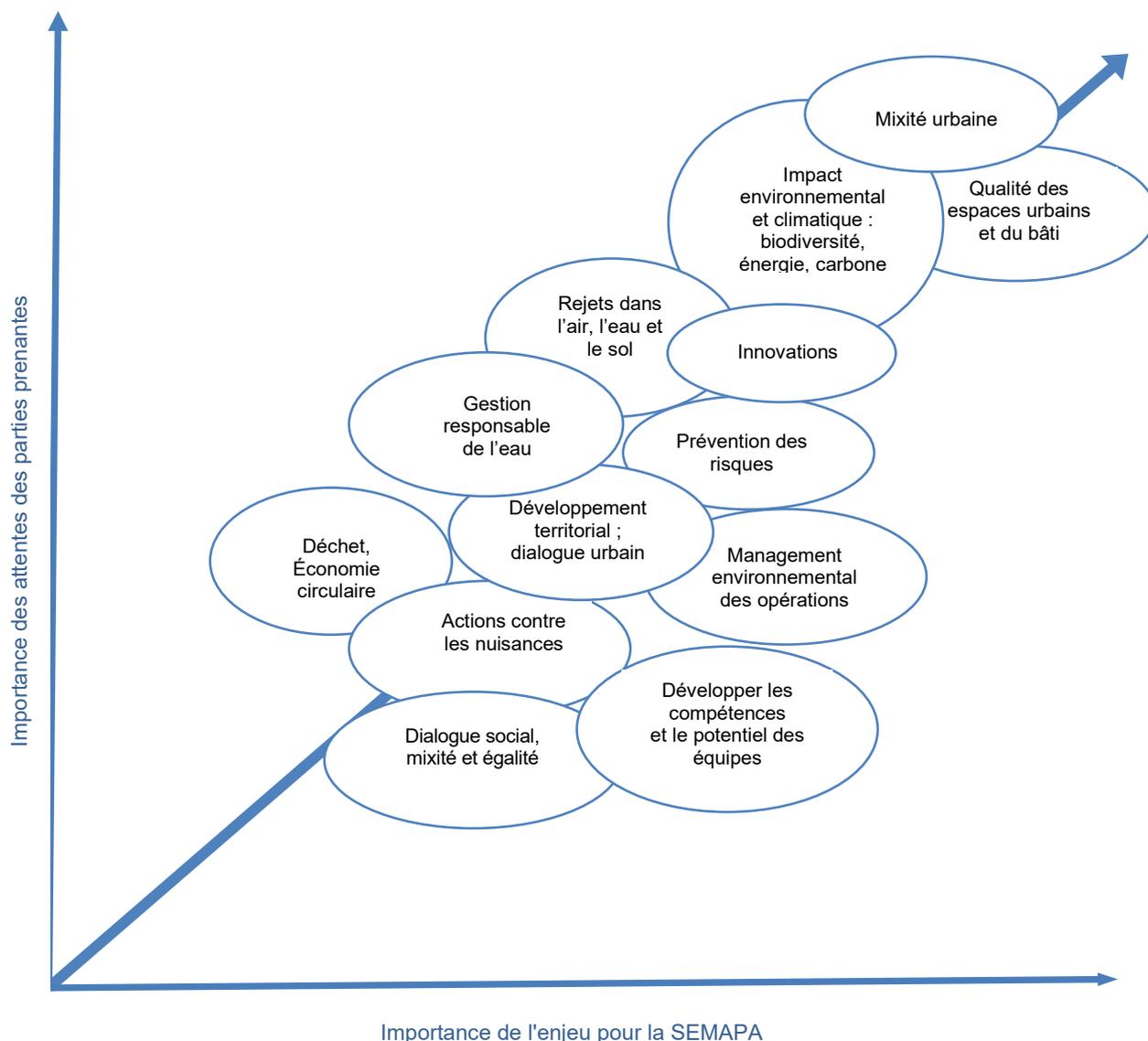
**Risques et enjeux structurants** : déterminants pour notre performance, ils sont considérés comme les plus importants pour les parties prenantes ou pour la SEMAPA elle-même :

- 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

**Risques et enjeux significatifs** : ils constituent un risque ou une opportunité mais ne sont pas considérés comme « structurants » pour les parties prenantes :

- Développer les compétences et le potentiel des équipes
- Dialogue social, mixité et égalité

### Matrice de matérialité des principaux risques et enjeux



La matrice de matérialité ci-dessus traduit la hiérarchie des risques et des enjeux associés. Elle s'inscrit en cohérence avec le Plan Stratégique établi à la demande de la Ville de Paris et qui fixe divers objectifs et indicateurs afférents pour la période 2020-2026.

Les développements qui suivent présentent les risques et opportunités de ces enjeux et objectifs, par ordre de signification, en commençant par les risques et enjeux les plus importants.

## **2 RISQUES ET ENJEUX STRATEGIQUES :**

### **2.1 RISQUE DE NON-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, de l'Économie Sociale et Solidaire, 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, au sein de 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.

### **2.2 RISQUES LIES AU NIVEAU DE 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.

### 2.2.1 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 a regroupé 4 agences pour réaliser un ensemble comprenant une école et trois immeubles de logements.

### 2.2.2 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. § Favoriser les innovations urbaines).

### **2.3 BIODIVERSITE, ENERGIE, CARBONE : IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET CLIMATIQUE ET RISQUES ASSOCIES**

*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, désimperméabiliser, 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*

#### 2.3.1 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 opérateurs immobiliers à s'engager sur des solutions innovantes s'inscrivant pleinement dans ces objectifs de prévention.

De manière complémentaire, ces mesures et solutions participent à la fois à l'adaptation au changement climatique et à la lutte contre le réchauffement climatique et ses conséquences, telles que notamment :

- Les îlots de chaleur urbains, par la réalisation d'îlots de fraîcheur en renforçant la place de l'eau, la réalisation d'espaces verts publics et en prescrivant aux constructeurs la végétalisation du bâti et des espaces libres permettant 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, et la mise en œuvre de dispositifs favorables à la préservation de la faune ;
- Certaines pathologies du 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 des eaux pluviales.

La SEMAPA s'attache aujourd'hui à l'aménagement d'espaces publics durables et au suivi de leurs qualités environnementales. Elle assure par ailleurs un suivi sur l'ensemble des projets (lots, démolition et espaces publics) par le biais d'un tableau de suivi environnemental complétés à chaque phase de projet, du concours à la livraison.

En 2022, la SEMAPA a notamment réaffirmé son engagement dans la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité en signant le « Pacte Paris Action Climat Biodiversité ».

### **2.3.1.1 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.

La SEMAPA participe à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain en réalisant des espaces plantés publics les plus qualitatifs et vastes possible, elle se soucie par ailleurs 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 fiches de suivi environnemental complétées à chaque phase du projet, du concours à la réalisation.

Depuis 2014, la création de toitures végétalisées s'élève à environ 21.000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble des constructions livrées au sein des opérations de la SEMAPA. Durant l'année 2022, ce sont 960 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées en toiture qui ont été livrés (lot A5A3 sur Paris Rive Gauche).

Le contexte particulier de Paris Rive Gauche a notamment 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. La reconstitution d'un espace naturel sur l'infrastructure avec une épaisseur de terre viable pour la biodiversité est mise en œuvre. Malgré les contraintes techniques et en particulier de descentes de charges et d'étanchéité, les épaisseurs de terre mises en place sont 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 l'intégration d'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, notamment au lancement des consultations de promoteurs, et sont intégrés aux espaces verts réalisés.

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.

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. Lorsque qu'une opération est située sur un secteur à fort enjeu en termes de préservation et valorisation de la biodiversité la SEMAPA prescrit désormais le label Biodiversity.

De nombreux lots ont déjà engagé cette démarche :

- 3 lots labellisés sur Paris Rive Gauche : B1A1A2, B1B1B3, A9A1
- 7 lots en cours de démarche : 6 sur Paris Rive Gauche (B1A3, B1A5, T5B, T6B, A7A8, M9A) et 1 sur Paul Bourget (lot 11)

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. La SEMAPA vise ainsi la plantation de 1000 arbres entre 2020 et 2026. 86 arbres ont été plantés en 2022.

Ayant conscience de l'importance de la contribution de l'arbre en ville en termes écologique et de services écosystémiques, la SEMAPA a notamment expérimenté 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.

Cette étude, suivant le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser), se décompose en 3 volets :

- Un volet d'inventaire et de caractérisation écologique de chaque sujet, sur la base d'un barème valorisation la contribution de l'arbre pour la biodiversité et sur l'atténuation des risques climatiques ;
- Une étude d'optimisation du bilan des arbres, au regard de la contribution des arbres mais en tenant compte des marges possibles d'adaptation du projet urbain. Cette phase a permis d'identifier des leviers d'optimisation qu'il s'agira de surveiller dans le développement du projet ;
- Une étude de compensation écologique à court et à long termes des arbres abattus sur le plan écologique. Menée en 2022, elle a permis définir des mesures compensatoires qualitatives prenant en compte les contraintes opérationnelles (calendrier, implantation, etc.).

### **2.3.1.2 Efficacité énergétique et énergies renouvelables / de récupération**

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 2022, le Pacte Paris-Action-Climat-Biodiversité.

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 sur nos opérations, 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 Kwh.ep/m<sup>2</sup>/an, visant à améliorer le bilan énergétique des opérations. 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.

Parmi les autres exigences prescriptives, la demande de la SEMAPA est de s'inscrire dans des certifications et des labels garantissant un haut niveau de performance énergétique (exigences RE2020 renforcées ou le niveau E3 du label E+C- lorsque la RE2020 n'est pas encore applicable). Les moyens suggérés sont notamment le recours systématique aux énergies renouvelables, par le biais de dispositifs mis en œuvre directement sur les bâtiments et par le raccordement aux réseaux des concessionnaires de la Ville de Paris tels que Fraicheur de Paris et CPCU.

La part d'EnR<sup>2</sup> de ces réseaux 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.

En 2022, un bâtiment a été livré et a obtenu la certification suivante :

- A5A3 : H&E option performance

Ce lot affiche une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 KWh/m<sup>2</sup>/an.

Les autres lots, lancés ultérieurement, sont en phase de labellisation sur la base des labels E+C- et/ou BBCA (cf. paragraphe suivant).

### **2.3.1.3 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 d'exigence en termes de matériaux biosourcés ou géosourcés 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.

Sont ainsi recensés sur l'ensemble des opérations de la SEMAPA les résultats suivants :

- Construction bois : parmi les lots remarquables, on peut noter B1B2, M9B1B2, T6B, M9A (Paris Rive Gauche) en structure et façade bois ; lot 6 (Paul Bourget) ; École maternelle (90 Bd Vincent Auriol), équipement sportif Porte de Vincennes (en cours de conception).
- Constructions géosourcées : parmi les lots remarquables, on peut noter le lot B1A5 (Paris Rive Gauche) ainsi que les lots 4, 6a7, 8-9 et 11 (ZAC Python Duvernois).
- Label E+C- :
  - 1 lot labellisé définitivement à la livraison (École maternelle 90 Bd Vincent Auriol) ;
  - 11 lots en cours de labellisation : 5 à Paris Rive Gauche (T6B, M9A, B1A3, B1B2, B1B4), 1 à Pte de Vincennes (lot F) et 5 à Paul Bourget (lots 3, 6, 9, 10-12, 11) ;
- Label BBCA :
  - 1 lot labellisé (École maternelle 90 Bd Vincent Auriol) ;
  - 6 lots en cours de labellisation : 4 à Paris Rive Gauche (M9A, B1A3, B1B2, B1B4), 1 à Paul Bourget (lot 6), 1 à Pte de Vincennes (Lot F).
- Label biosourcé :
  - 3 lots labellisés définitivement à la livraison – (90 Bd Vincent Auriol : lots B, C1 et C2) ;
  - 1 lot en cours de labellisation (Paris Rive Gauche : T6B).
- Démarche Bâtiments Durables Franciliens
  - 3 lots en cours de démarche : un à Pte de Vincennes (Équipement sportif) et 2 à Python-Duvernois (lots 6B et 6A7).

**En 2022, la SEMAPA a revu ses exigences environnementales sur les lots à construire au regard de la RE 2020, en vigueur dès le mois de janvier 2022 pour les programmes de logements et juillet 2022 pour les programmes d'activités économiques.** Sur les opérations qui ne sont pas encore soumises à la RE2020, la SEMAPA continue à viser des niveaux de performance E+C- ambitieux. Cette exigence fixe notamment 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.

L'année 2022 a été marquée par la remise du Trophée BBKA « Territoires Bas Carbone », récompensant l'engagement de la SEMAPA dans son ambition environnementale et notamment dans le développement de bâtiments bas carbone, pour les projets urbains Paul Bourget, dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, et Python-Duvernois, dans le 20<sup>e</sup> arrondissement.

### 2.3.2 MOBILITES 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.

Ainsi, dans le secteur « Bruneseau », des mesures conservatoires sont imposées au sein des bâtiments et en sous-sol, permettant le prolongement futur de la ligne 10 du métro. Les tours Duo, livrées en 2022, respectent notamment ces prescriptions techniques et juridiques.

Les études des espaces publics de la Porte de Montreuil ont pour objectif de maintenir la circulation motorisée en périphérie de la place constituant la porte pour favoriser au maximum les modes actifs et doux et prioriser les cyclistes dans les carrefours. Le projet devrait donc permettre de transformer une place majoritairement circulée par l'automobile en place accessible et confortable pour les piétons et cyclistes.

En 2022, la SEMAPA a permis l'implantation de 25 nouvelles accroches vélo.

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, en 2022, la SEMAPA a pris en charge les moyens suivants dans la limite d'un plafond de 400€/pers/an :

- Abonnement Vélib' ;
- 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).

## 3 RISQUES ET ENJEUX STRUCTURANTS

### 3.1 RISQUES LIES AUX 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.

#### 3.1.1 FAVORISER LES INNOVATIONS URBAINES

La SEMAPA s'inscrit dans la dynamique des appels à projets 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, font également émerger 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 modes de vie des habitants et usagers de ces territoires que ces innovations peuvent préfigurer.

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&Co et la SEMAPA ont lancé le Quartier d'Innovation Urbain (QIU) « 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 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.

L'année 2022 a vu la mise en place de nouvelles expérimentations dans le cadre de la saison 2 des QIU :

- **Mobily Pod** : il s'agit de la première vélostation cargo inclusive et en libre-service. Cette station permet de réserver et d'emprunter sur le créneau horaire de son choix un vélo-cargo parmi quatre modèles différents, chacun étant adapté à un public particulier. Le service a été inauguré le 29 mars 2022 sur le parvis de la gare d'Austerlitz.
- **DUCKT** : a développé un réseau de bornes de stationnement sécurisé pouvant accueillir différents modèles de trottinettes électriques (des opérateurs comme des particuliers). Outre le service de sécurisation, la borne permet de recharger les véhicules électriques grâce à un adaptateur universel et permet également de suivre les véhicules (entrée ou sortie en station). Duckt propose ainsi un service « trois en un ». Le service est effectif depuis le 14 octobre 2022 à différents endroits de la ZAC Paris Rive Gauche et ses alentours.

- *Vertuo* : propose une nouvelle génération de mobiliers urbains végétalisés, alliant design et autonomie en eau. Ludique par son design et pouvant servir de support pédagogique aux professeurs, ce mobilier urbain proposera une approche innovante et une réponse opérationnelle entrant parfaitement en adéquation avec la démarche des cours Oasis de la Ville de Paris. L'inauguration d'un prototype a eu lieu dans la cour Oasis de l'école élémentaire Patay le 20 octobre 2022.
- *Ezymob* : il s'agit d'une application audio destinée à guider les personnes ayant une déficience visuelle ou des troubles cognitifs dans les transports ou bâtiments publics. La SEMAPA a mis ses locaux à disposition entre mars et juin 2022. Après avoir effectué des relevés numériques, les équipes d'Ezymob ont mené une série de tests avec la participation des collaborateurs de la SEMAPA.

Une nouvelle saison (QIU3) a été lancée en 2022. Ce nouvel appel à candidatures, lancé le 22 juin, s'est articulé autour de 6 grandes thématiques :

- Pour une mobilité plus efficace
- Pour une gestion des déchets plus responsable
- Pour une meilleure qualité de vie, du logement au quartier
- Pour des réseaux et des énergies plus durable
- Pour une logistique urbaine repensée et apaisée
- Pour une nature en ville au bénéfice de tous

Les candidats ont eu entre le 22 juin et le 15 octobre 2022 pour transmettre leur dossier à l'Urban Lab.

Certaines de ces expérimentations seront mises en place sur des sites de la SEMAPA dans le courant de l'année 2023.

### 3.1.2 LES ACTIONS DE PARTENARIAT OU DE MECENAT

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 2022, la SEMAPA n'a pas mis en œuvre ou participé à ce type d'action. Par ailleurs, la SEMAPA a dû restituer à la SNCF, pour raison de travaux, le volume ferroviaire utilisé jusqu'ici pour des expositions éphémères (espace Scope).

Par ailleurs, depuis 2013, la SEMAPA incite 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, si possible visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre l'art et l'architecture.

En Février 2022 a été notamment inaugurée une œuvre du sculpteur Urs Fischer: "l'Arc", implantée sur le parvis Alan Turing, à proximité de l'entrée principale de Station F. Cette installation est issue d'une proposition de la SDECN (société propriétaire de la halle).

Les programmes de construction en cours prévoient également des interventions artistiques :

M9B1-B2 (Paris Rive Gauche) : le collectif 1024 propose d'insérer une sculpture lumineuse, « 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 (Paris Rive Gauche) : trois artistes pour trois lieux. Laurent Grasso a proposé 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 (Paris Rive Gauche) : intervention lumineuse en façade proposée par Yann Kersalé – SNAIK.

Lot 6 (Paul Bourget) : Création d'une fresque en rez-de-chaussée (artiste pressenti : Gilles Nicolas).

Enfin, d'autres opérations prévues ces prochaines années seront aussi initiatrices de cette démarche artistique : T10 (Paris Rive Gauche) avec une intervention de Georges Rousse constituant une anamorphose située dans le jardin et visible depuis l'espace public ; T6B (Paris Rive Gauche) avec des 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 ; B1B4 (Paris Rive Gauche) avec mise en valeur artistique du hall dont l'artiste est encore à désigner ; B1A5 (Paris Rive Gauche) dont 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 et à un travail photographique destiné au hall d'entrée.

### 3.1.3 URBANISME TRANSITOIRE

La SEMAPA s'engage en faveur de la mise en œuvre d'un urbanisme temporaire, champ d'expérimentation essentiel pour la création de projets urbains qui répondent aux enjeux de transition écologique et sociale, de réappropriation locale et citoyenne des espaces, de mutation des modes classiques de fabrication de la ville.

La SEMAPA a ainsi été signataire en 2022 de la « Charte pour l'occupation temporaire et transitoire » établie par la Ville de Paris. Cette charte fait suite à la démarche initiée par la Ville de Paris en 2019 avec la « Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien » dont la SEMAPA était également signataire.

Les actions de la SEMAPA en la matière sont menées sur différents territoires de projet :

- Paris-Rive-Gauche

Dans le secteur Bruneseau Nord, l'opérateur « Plateau Urbain », partenaire du lauréat de l'appel à projets « Inventer Bruneseau », prévoit des installations temporaires accueillant des interventions culturelles, artistiques, associatives et événementielles et qui doivent se développer sur 5 à 6 ans.

A cet effet, depuis septembre 2019, la SEMAPA a mis à disposition de Plateau Urbain et de l'un de ses partenaires, Atelier 21, des locaux situés à proximité immédiate du site. De nouveaux locaux ont été mis à disposition en 2021 et 2022 dans lesquels ont notamment pris place Emmaüs défi et des activités du champ de l'Economie Sociale et Solidaire sélectionnées par Plateau Urbain dans le cadre d'appels à projets.

En parallèle, au niveau de la future allée Paris Ivry, le long de la rue Berlier, une esplanade et des modules préfabriqués destinés à accueillir diverses animations et événements ont été réalisés et inaugurés en septembre 2022. L'accueil du public a débuté en décembre 2022.

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 600 m<sup>2</sup> de surface au sol. La tente, conçue pour accueillir une typologie variée d'événements (expositions, défilés ou colloques), fait l'objet d'un dossier de permis de construire en cours d'instruction.

Enfin, Atelier 21 a déposé une demande de permis de construire en vue de créer un « musée des EnR » sous le boulevard Jean Simon. Il s'agit d'un espace d'expositions et d'événements dédié à l'histoire des énergies.

Dans le même secteur, la SEMAPA a mis un local à la disposition de l'association SPOT13, dédiée au street-art, qui organisera des ateliers ouverts notamment aux enfants.

Par ailleurs, dans le quartier de la BnF, la SEMAPA a mis à disposition de la galerie Mathgoth à partir de juillet 2022 les 2 locaux commerciaux de l'immeuble T7A1, et l'a accompagnée pour la mise en place d'une exposition temporaire conçue par l'artiste Jef Aérosol, qui s'est déroulée d'octobre à novembre 2022.

- Python Duvernois

Sur la base des diagnostics effectués en 2021 par le groupement Plateau Urbain / Le sens de la Ville / Unity Cube, un appel d'offres a été lancé en janvier 2022 afin de désigner l'opérateur chargé d'occuper et d'animer les friches dites "E & F", issues des démolitions des immeubles de logements de la RIVP. Le groupement composé de La Belle Friche, Yes We Camp, Les Compagnons Bâisseurs et Humanitaria a été retenu en avril 2022 avec le projet "Plaine Air", comprenant activités sportives, culturelles et paysagères. Les associations déjà présentes sur le quartier sont également mobilisées pour animer la friche. Les travaux d'aménagement du terrain se sont déroulés de juin à septembre et l'inauguration a été marquée par l'organisation d'un Festival sous forme d'olympiades sportives. Les activités se poursuivent en saison basse avec la présence de l'association la Conciergerie Solidaire présente sur le site 5 jours par semaine. Elle accueille et renseigne les usagers. La saison haute démarrera en avril 2023 avec un renforcement du temps de présence de La Belle Friche et des associations partenaires.

- Bercy Charenton

À la suite de l'appel à projets lancé en 2021 par la Ville de Paris, la SNCF immobilier et la SEMAPA, le groupement constitué de Yes we camp, Plateau Urbain, l'association Coup de pousses (développement de programmes périscolaires) et Ancoats a développé sur des emprises ferroviaires des aménagements préfigurant une nouvelle centralité autour du boulevard Poniatowski. Le lieu, baptisé "Bercy Beaucoup", a été ouvert en mai 2022 sur environ 9000 m<sup>2</sup>. Il accueille tous publics sur la base d'une programmation qui combine culture, fête, spectacles, activités et expérimentations associatives et solidaires. Un permis de construire précaire a été déposé en août 2022 pour prolonger l'occupation jusqu'à l'automne 2023.

Un centre d'hébergement d'urgence a par ailleurs été installé dans les entrepôts Géodis voisins.

Enfin, un tronçon de la petite ceinture pourra être mobilisé pour compléter l'activation du site et initier un premier parcours qui aura vocation à rejoindre les aménagements déjà ouverts du 12<sup>ème</sup> arrondissement.

### **3.2 RISQUES ENVIRONNEMENTAUX, SUR LA QUALITE DE VIE ET LA 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

#### **3.2.1 PREVENTION ET MANAGEMENT DES RISQUES**

La SEMAPA est certifiée ISO 14001-2015 et elle a, à ce titre, un Système de Management Environnemental (SME) qui induit des procédures visant notamment à identifier, réduire et prévenir les risques et impacts environnementaux.

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. Aucune non-conformité réglementaire ou organisationnelle n'a été relevée en 2022.

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 des chantiers sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, 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.

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.

Dans les États Prévisionnels des Produits et Charges (EPPC) des opérations, qui prévoient les prévisions de charges, on retrouve les frais de mise en centre de valorisation contrôlé 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.

### 3.2.2 SANTE, SECURITE, QUALITE DE VIE ET CONFORT DES HABITANTS ET USAGERS

Lors des études préalables à la réalisation des opérations, la SEMAPA et/ou la Ville de Paris conduit des diagnostics de l'état environnemental du site : études de pollution des sols et de l'air, études acoustiques, diagnostics amiante-termites-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 et à la pollution atmosphérique.

La ZAC Python-Duvernois confiée à la SEMAPA en 2019 est la première opération d'aménagement parisienne à avoir fait l'objet d'une Evaluation d'Impact sur la 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 poursuit donc cet objectif fort dans le développement opérationnel de la ZAC, y compris durant la phase chantier lancée en 2022. D'une part, la SEMAPA et la RIVP ont décidé de prioriser le relogement des habitants les plus exposés aux nuisances. Par ailleurs, la SEMAPA a financé la construction en 2022 d'un écran acoustique provisoire le long du boulevard périphérique afin de protéger le quartier de ses nuisances, accrues par la démolition de 2 bâtiments en 2021.

La ZAC Bercy Charenton va faire en 2023 l'objet d'une Evaluation d'Impact sur la Santé menée en régie par la Ville de Paris. Dans ce cadre, la SEMAPA a remobilisé son prestataire d'études environnementales pour réaliser une étude du phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le périmètre de l'opération.

La ZAC Bédier-Oudiné a fait l'objet en 2022 d'une Evaluation d'Impact sur la Santé menée par la Ville de Paris et dont les objectifs attendus en termes de confort et de santé seront retranscrits dans les cahiers des charges environnementaux afin qu'ils soient pris en compte pour la réalisation des lots.

La SEMAPA a également mené en 2022 une étude du phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le projet de la Porte de Montreuil.

### **3.3 RISQUES LIES AUX 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 notamment nuire à la santé des riverains ou à la biodiversité.

La SEMAPA, certifiée ISO 14001-2015, 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.



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.

En 2022, 2 situations d'urgence ont été constatées : l'une concernant une fuite d'hydrocarbure et l'autre une fuite de gaz, toutes deux sur le chantier des travaux d'aménagement du Quai d'Ivry et d'une partie du Quai Panhard et Levassor (Paris Rive Gauche). Des actions curatives ont rapidement été mises en œuvre pour traiter les pollutions accidentelles, des actions correctives ont ensuite été actées afin d'éviter que ces situations ne se reproduisent. 100% des situations d'urgence relatives à une pollution accidentelle ont ainsi été traitées.

### 3.4 RISQUES CONCERNANT LA GESTION 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. 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. L'opération de la ZAC Python-Duvernois 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).

Les derniers espaces publics livrés dans Paris Rive Gauche étant implantés sur infrastructure, sans possibilité de réaliser des espaces végétalisés en pleine terre, il ne leur est pas possible de répondre aux exigences du Plan Pluie. Il s'agit de cas dérogatoires validés par la Ville de Paris. Toutefois, pour marquer son engagement sur ce point, la SEMAPA vise un seuil minimum à hauteur de 70% des objectifs quantitatifs.

En tant que maître d'ouvrage des espaces publics, la SEMAPA a pu mettre 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 Paris Rive Gauche.

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.

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, a signé, en 2020, un contrat appelé « Paris-Eau-Climat » avec l'Agence de l'Eau Seine Normandie. Cet accord engage à solliciter de manière systématique des subventions pour la réalisation de systèmes alternatifs de gestion de eaux pour la plupart des projets d'aménagement.

Au titre de ce contrat, la ZAC Python-Duvernois a inscrit en 2022 la prise en charge d'une partie des études d'AVP des espaces publics de voirie relative aux dispositifs de traitement à la source des eaux pluviales, des études de démolition/désimperméabilisation du Centre Sportif Bagnole, ainsi que des essais de perméabilité des sols.

### **3.5 DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DIALOGUE URBAIN PARTENARIAL : RISQUES D'INADEQUATION**

*Risques : mauvaise prise en compte des demandes locales exprimées, manque de dialogue avec les habitants et les usagers, représentativité des acteurs associatifs mobilisés, inadaptation 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*

#### **3.5.1 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... 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.

Pour les opérations situées dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement, la SEMAPA édite trimestriellement un magazine, *Treize Urbain*, qui traite de l'actualité des opérations. Les associations et les conseils de quartier, membres de la concertation de Paris Rive Gauche, disposent par ailleurs d'une page d'expression dans ce magazine.

Au cours de l'année 2022, au regard des avancements opérationnels, les activités de concertations ont été menées sur la seule opération Bercy Charenton. La Ville de Paris a en effet initié en juillet 2022 une concertation publique préalable en vue d'une modification de la ZAC Bercy-Charenton. La SEMAPA a ainsi accompagné la Ville de Paris durant tout le déroulement de cette démarche et a mandaté les maîtrises d'œuvres urbaines et son AMO en matière de développement durable (LECLERCQ, COLOCO, ATELIERS JOURS et ALTO STEP) pour animer les balades urbaines et les ateliers thématiques qui se sont déroulés entre juillet et novembre 2022.

#### **3.5.2 IMPACT DES ACTIVITES 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 : elle a, dans cet objectif, signé en avril 2021 une convention de partenariat avec l'EPEC, association Ensemble Paris Emploi Compétences, organisme d'accompagnement dont la mission est de prescrire et vérifier l'application des clauses d'insertion.

En interne, le pourcentage d'heures d'insertion est devenu un indicateur à part entière du SME et les modèles de cahier des charges pour les marchés de travaux prévoient désormais l'obligation d'y faire figurer une clause d'insertion. Certains marchés de prestations intellectuelles, intègrent également une clause d'insertion.

### 3.6 RISQUES SUR LA GESTION DES DECHETS ET L'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, surcôt 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 ses opérations récentes, et notamment les ZAC de la Porte de Vincennes et Python-Duvernois, la SEMAPA s'est notamment fixé et impose 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). La démolition des bâtiments A et B sur la ZAC Paul Bourget, réceptionnée en janvier 2022, a permis la valorisation de 92,7% des déchets de déconstruction. Ces déchets ont été réemployés in-situ ou valorisés via des filières spécialisées.

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 et réceptionnée en 2022, cette dernière a souhaité que ce projet puisse s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire ambitieuse.

Le travail dès lors 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 :

- 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 les 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.
- Cette opération, livrée fin 2022, permettra 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 ZAC Bercy Charenton et Python-Duvernois, 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 2 phases :

1/ La réalisation des diagnostics :

- Le diagnostic ressource des matériaux existants.

L'objectif du diagnostic est d'identifier et répertorier l'ensemble des matériaux et des équipements susceptibles d'être recyclés 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'analyse des opportunités et la définition d'une stratégie d'économie circulaire :

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 pilotées par l'AMO DD ;
- L'animation et le suivi de la stratégie de réemploi tout le long du projet.

Cette méthodologie sert maintenant de base à l'ensemble des études stratégiques de la SEMAPA sur le thème de l'économie circulaire. Elle a aussi servi de base à la rédaction de nombreux marchés en France, la SEMAPA ayant été très largement sollicitée par des maîtres d'ouvrage publics par la suite.

En 2021-2022, le groupement lauréat de l'appel d'offre AMO Economie Circulaire sur la ZAC Python Duvernois a réalisé l'ensemble des diagnostics et a engagé les travaux de définition d'une stratégie économie circulaire.

Cette méthodologie d'étude et de mise en œuvre d'une stratégie relative à l'économie circulaire sera également mise en œuvre sur le projet de la ZAC Bédier Oudiné.

Par ailleurs, la SEMAPA a été lauréate d'un appel à projet de l'ADEME visant à l'obtention de subventions pour réaliser les études des 3 ZAC précédemment citées.

### **3.7 MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DES OPERATIONS : RISQUES D'INADEQUATION DE LA GOUVERNANCE ENVIRONNEMENTALE**

*Risques : Inadéquation ou 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 porté par l'ensemble des collaborateurs de la société.

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.

La certification de son système de management environnemental est renouvelée tous les 3 ans. Le dernier audit de renouvellement a eu lieu les 18-19-20-21 octobre 2021. Le dernier audit de suivi, ayant eu lieu les 17 et 18 octobre 2022, a permis de confirmer la certification de la SEMAPA selon les exigences de la norme Iso14001 - 2015.

Cet audit, réalisé par Bureau Veritas, n'a relevé aucune non-conformité ou 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. Ainsi plusieurs points forts sont à noter parmi lesquels :

- La maîtrise des enjeux juridiques environnementaux de l'acquisition et de la cession de foncier ;
- La capacité d'adaptation aux besoins et attentes des parties intéressées ;
- Le dispositif de traitement des plaintes des riverains qui en plus d'apporter une réponse écrite, développe aussi des relations de proximité au travers le chargé de vie locale (nuisances sonores et propreté chantier) ;
- La réactivité, capacité d'adaptation et force de proposition suite à la remise à plat de l'opération Bercy-Charenton par exemple.

### **3.8 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.

Sur la ZAC Python-Duvernois, en plus d'une lettre aux habitants et de réunions de concertation régulières, la charte chantier impose notamment la transmission d'un recueil des plaintes du voisinage et l'affichage de fiches "Evènement Chantier" à l'entrée du chantier pour les phases bruyantes.

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 CSPA ou l'AMO.

En 2022, aucune plainte liée à une nuisance chantier n'a fait l'objet d'une non-conformité.

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 2022 ont été les suivantes :

*Plaintes enregistrées en 2022*

Année	Nombre de plaintes	Opération	Objet de la plainte
2022	7	Austerlitz	L'enseigne Apogé, SAS A2A3 (cave et bar à vins) dans l'immeuble Austerlitz, 61 avenue Mendès France, espace en face très sale (percée Pont Salpêtrière) : excréments humains/saletés
		Austerlitz	L'enseigne APOGE se plaint de nuisances sonores du chantier durant jusqu'à après 21h : travaux de reconstitution des réseaux CPCU et Fraicheur de Paris
		Austerlitz	L'enseigne APOGE se plaint du bruit insupportable du chantier du Pont de la Salpêtrière
		Austerlitz	L'enseigne APOGEE se plaint du bruit et de l'odeur du groupe l'électrogène du chantier du Pont de la Salpêtrière
		Masséna	Courrier du Directeur de l'ENSA concernant les travaux d'aménagement devant l'école : accès incendie aux pompiers plus accessible
		Masséna	Plainte d'un riverain de la tour du Loiret à propos de bruits liés à des travaux de nuit (M10VP)
		Bruneseau	Déversement d'essence/ d'hydrocarbures devant l'entrée du chantier Wood Up = une habitante de l'immeuble est tombée

#### **4. LES AUTRES RISQUES ET ENJEUX SIGNIFICATIFS**

Les engagements pris par la SEMAPA auprès de la Ville de Paris, mentionnés dans notre Plan Stratégique, se traduisent par des indicateurs permettant le suivi de la politique sociale mise en place pour l'amélioration de la qualité de vie et de travail dans l'entreprise, et se recoupent avec les KPI suivants :

- Une politique de formation élaborée en lien avec les salariés ;
- Un dialogue social soutenu ;
- Une intégration des enjeux de mixité et d'égalité femmes/hommes (recrutement, rémunération...).

##### **4.1 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.*

Les opérations confiées à la SEMAPA lui assurent une visibilité satisfaisante à long terme.

Cependant sur le court terme, les agendas opérationnels peuvent être soumis à des variations significatives qui imposent une organisation capable de s'appuyer sur la mobilité des équipes et sur la transversalité des métiers. De ce fait, le Plan de développement des compétences des collaborateurs est défini, chaque année, également en fonction des contraintes et besoins de formations qui découlent de notre activité.

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 politique RSE de notre société.

La 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.

#### 4.1.1 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 réglementaires nécessaires et/ou obligatoires.

Les axes prioritaires de formation portent 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.

Dans ce cadre, 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).

#### 4.1.2 BILAN ANNUEL DE FORMATION

**Au titre de l'exercice 2022, le budget global consacré à la formation professionnelle continue a été de 28 285 € HT (14 320€ HT en 2021), se répartissant en :**

Montant pris en charge par la SEMAPA : 19 579€ HT (8 620€ HT en 2021)

- Formations individuelles réalisées en externe (interentreprises) : 2 880 € HT (2290 € HT en 2021) ;
- Formations collectives réalisées dans nos locaux (intra) : 16 699 € HT (6 330 € HT en 2021).

Montant des formations externes prises en charge par notre Opérateur de Compétences (OPCO) ATLAS (ex FAFIEC) : 8 706 € HT (5 700 € HT en 2021)

- Formations individuelles réalisées en externe (interentreprises) : 6 204 € HT (3 200 € HT en 2021).
- Formations collectives (en intra et inter) : 2502 € HT (2 500€ en 2021)

Grâce à ce budget, **72 salariés de la SEMAPA ont pu bénéficier de 1357 heures de formation** (75 salariés pour 935 heures en 2021), **soit en moyenne 18.85 heures par salarié formé** (12.33 heures en 2021).

L'année 2022 a été, tout comme celles de 2020 et 2021, complexe pour la formation, dans un contexte sanitaire toujours tendu au 1<sup>er</sup> trimestre et un nombre important de jours de télétravail. L'organisation et la mise en place du Plan de développement et d'adaptation des compétences des salariés de la SEMAPA a cependant tenu une grande partie de ses engagements sur la programmation des formations collectives.

La mise en place de sessions de formation et sensibilisation internes collectives, dans des formats relativement courts, en visioconférence la majeure partie du temps et permettant ainsi la participation d'un grand nombre de salariés, représente désormais plus de la moitié du budget consacré à la formation.

Un seul salarié a utilisé son CPF (Compte personnel de Formation) sur l'année 2022, pour une formation de 2 jours.

Une salariée, dans le cadre d'un projet de Transition Professionnelle, a pu bénéficier d'une autorisation d'absence de 340 heures de formation sur l'année 2022.

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.

### **Formations 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 ...).

Chaque nouveau salarié est sensibilisé dès son arrivée au développement durable grâce à une présentation du SME par l'équipe : 3 réunions se sont tenues en 2022 (les 25 avril, 5 juillet et 15 septembre) pour les 7 nouveaux arrivés.

De plus, des réunions animées par l'équipe SME concernant les évolutions réglementaires et techniques sont proposées. 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 : Loi sur l'eau (gestion des eaux pluviales et Dossier Loi sur l'eau), Bilan carbone d'une opération d'aménagement et « Feu façade et bois construction : maîtriser la dernière version du guide filière bois ».

En 2022, 1 visite et 4 réunions ont été tenues : 23 mai (Visite Wonder Building), 29 juin (Nouveaux documents à inclure pour respecter le Pacte Bois Biosourcé), 6 juillet (Présentation des labels prescrits dans nos opérations), 7 juillet (construction bois et retour de la visite Linkcity) et 30 novembre (REX arbres).

De plus, une action de sensibilisation a été organisée pendant la semaine du développement durable le 7 octobre. La SEMAPA a proposé aux salariés de participer à une journée solidaire au sein de la Banque Solidaire d'Économie (BSE). Portée par Emmaüs Défi, la BSE est un programme de lutte contre le mal-logement qui aide les personnes en situation de précarité accédant à un premier logement, en leur proposant des équipements neufs à bas prix pour qu'ils puissent s'installer dignement et rapidement. Pour stocker tous ces équipements, la BSE fait appel à l'Équipage (créé par Emmaüs Défi), une entreprise d'insertion spécialisée en logistique urbaine, ainsi qu'à des bénévoles venant de tout horizon. C'est dans ce cadre que treize salariés se sont portés bénévoles en octobre 2022 et ont donné de leur temps pour réceptionner, trier, référencer, et monter des meubles dans l'entrepôt de l'Équipage.

En 2022, ces réunions ont touché 71 % des collaborateurs de la SEMAPA.

## 4.2 RISQUES RELATIFS AU DIALOGUE SOCIAL

*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, 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 ; 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 turn-over 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.

#### 4.2.1 UN DIALOGUE REGULIER

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 (nouvelle équipe en place depuis le 3 décembre 2021) ; les 6 (10 en 2021 lorsque le CSE était au complet) membres du CSE (4 titulaires et 2 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 ainsi aujourd'hui 45 salariés (24 femmes et 21 hommes) au 31/12/2022. (47 salariés dont 24 femmes et 23 hommes au 31/12/2021)

Par ailleurs, les modalités de mise en place du télétravail ont été instaurées en janvier 2022 (forfait annuel de 48 jours de télétravail autorisés).

**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)** 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.

Les salariés non concernés par le forfait en jours c'est à dire 26 salariés, dont 19 femmes et 9 hommes (28 salariés dont 17 femmes et 9 hommes en 2021) 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 en 2022</b>		Femmes	Hommes
Effectif concerné	71	41	30
Temps complet	66	38	28
Temps partiel	5	3	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.

#### 4.2.2 DES ACCORDS COLLECTIFS

Le respect de la liberté syndicale accompagné d'un dialogue social fort et constructif s'est poursuivi en 2022 :

**Bilan des accords collectifs signés en 2022 (4 en 2021):**

- Avenant à l'accord d'intéressement 2021-2023 (du 29 juin 2021) signé le 31 mars 2022 ;
- Négociation Annuelle Obligatoire signée le 5 janvier 2023 (au titre de l'année 2022) ;
- Accord relatif au Télétravail de la SEMAPA signé le 13 janvier 2022.

Ces éléments viennent en complément des nombreux accords déjà passés qui attestent de la richesse du dialogue mené au cours des années.

#### 4.2.3 MIXITE ET EGALITE

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 53 salariés de la SEMAPA ont le statut cadre en 2022, dont 31 femmes et 22 hommes (57 salariés en 2021, dont 32 femmes et 25 hommes).

Le principe d'égalité hommes/femmes se traduit notamment au travers des enjeux suivants :

- 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.

La SEMAPA a publié son **index d'égalité Femmes/Hommes** pour l'année 2022, le score obtenu sur les 4 indicateurs (déterminés par décret pour les PME) est le suivant :

- L'écart de rémunération entre les femmes et les hommes : 36 points obtenus sur 40 ;
- L'écart de taux d'augmentations individuelles (hors promotion) entre les femmes et les hommes : 35 points obtenus sur 35 ;
- Le pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année de leur congé maternité : 15 points obtenus sur 15 ;
- La présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise : 5 points obtenus sur 10.

**La SEMAPA a ainsi obtenu pour 2022 le score de 91 points sur 100** à l'index relatif aux écarts de rémunération entre les femmes et les hommes (contre 89 points en 2021).

#### 4.2.4 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.

#### 4.2.5 LE PRINCIPE DE LAÏCITE

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 délégués 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.

#### 4.2.6 LE RISQUE DE TURN-OVER

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 2022, à 7 embauches** (7 également en 2021).

Sur le même exercice, **12 salariés ont quitté la société** (contre 6 en 2021) : 2 départs à la retraite et 10 démissions.

Soit un **turn-over moyen en hausse de 12.94 % en 2022** (calculé sur les entrées-sorties du 01/01/2022 au 31/12/2022) en comparaison du turn-over moyen de 8.60% en 2021, qui s'explique notamment par le contexte particulier de la période post-covid (départs en province) et par un marché du recrutement en tension depuis 2021.

#### 4.2.7 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'expérience (sans changement de poste) et de l'implication du salarié ;
- Autres évolutions : mutation, promotion, éléments non récurrents liés aux mouvements (remplacements et départs de salariés, évolutions internes et niveaux non homogènes de remplacement).

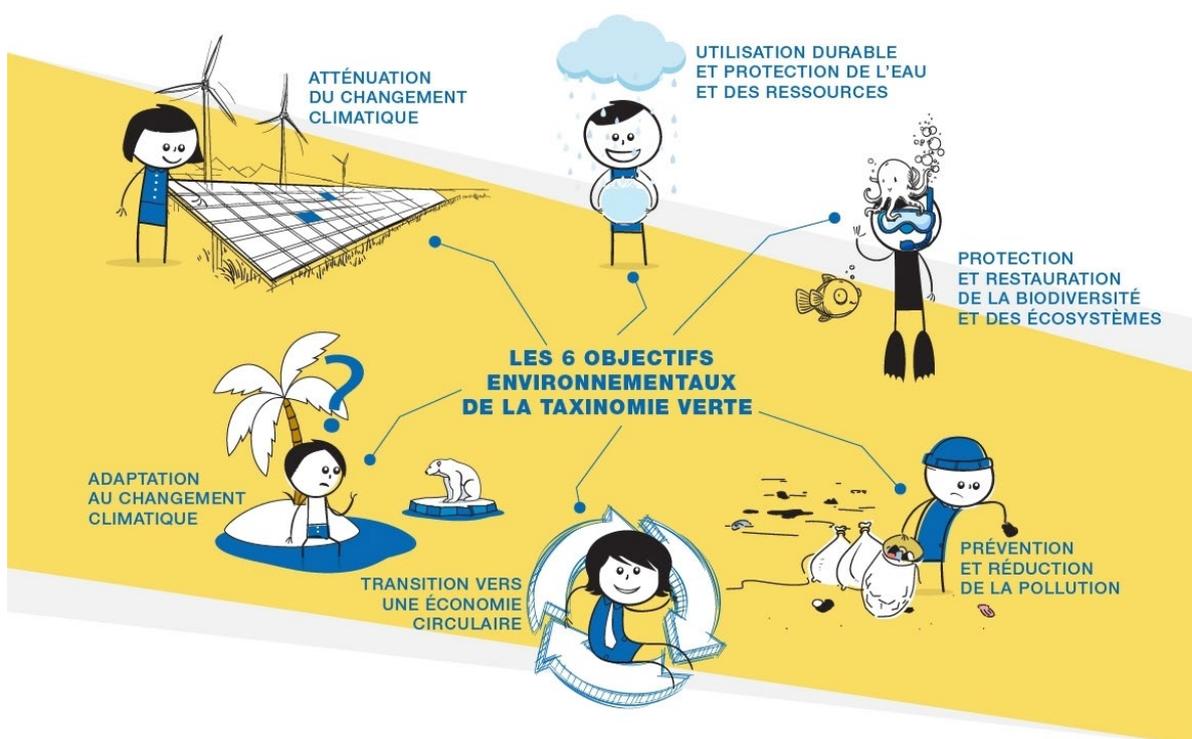
**En janvier 2022, l'évolution des salaires a été de 2.62%** (hors incidence des entrées et sorties) dont 2.80% d'augmentation générale négociée dans le cadre de la NAO (En janvier 2021, l'évolution des salaires a été de 0.56% dont 0% d'augmentation générale liée à un indice INSEE négatif).

## 5. REFLEXION ENGAGEE SUR LA TAXONOMIE VERTE

La SEMAPA se situe encore en 2022 en dessous des seuils rendant obligatoire l'établissement d'une DPEF, et elle produit toutefois une DPEF dans une démarche volontaire. Les questions relevant de la taxonomie verte ont vocation à être prises en compte dans la continuité de cette démarche.

### 5.1 CONTEXTE ET CADRE NORMATIF

Le Règlement Taxonomie (Règlement UE 2020/852), entré en vigueur le 18 juin 2020, vise à harmoniser les critères définissant une activité économique durable et à orienter les investissements vers ces activités, en vue de répondre aux exigences européennes de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. Il exige des entreprises non-financières de publier la part durable de leur chiffre d'affaires, dépenses d'investissement et d'exploitation, et des entreprises financières la part durable des actifs investis. À terme, cette classification ambitieuse de réorienter les flux financiers en fournissant une grille des activités contribuant de manière positive - ou atténuant les effets négatifs - à un des six objectifs environnementaux établis :



Le règlement délégué UE 2021-2139 du 4 juin 2021 (publié le 9 décembre 2021) précise les activités éligibles à la Taxonomie verte et les indicateurs liés à ces activités. Dans ce cadre, pour l'établissement de la présente DPEF, seuls les deux premiers objectifs sont, à ce stade, à identifier :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation au changement climatique

### 5.2 ANALYSE DES ACTIVITES AU REGARD DE LA TAXONOMIE

L'activité d'aménageur rassemble de nombreuses activités directes et indirectes. Afin d'identifier les activités de la SEMAPA parmi celles éligibles à la Taxonomie, ce premier exercice a été préparé avec deux approches.

**La première approche** a été d'effectuer un premier recensement de nos activités en fonction de notre code NACE (42.99 Z). Ce code NACE correspond à la section F : Construction.

Dans le tableau « [taxonomy Issu EU Taxonomy Compass](#) », ont été dès lors recherchées toutes les activités avec le code F42.99.

Sont ressorties les d'activités suivantes :

NACE	Sector	Activity number
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.1
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.2
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.3
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.6
E38.21, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.7
E38.21, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.8
E38.32, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5.9
F41.20, F42.99	Transport	6.17
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22, C33.12	Construction and real estate activities	7.3
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7.4
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7.5
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7.6
F41.20, F42.99	Transport	6.17

Parmi celles-ci, certaines pourraient correspondre à l'activité de la Société. Avant de les détailler, une seconde approche a été retenue pour ne pas écarter plus globalement d'activités pouvant rentrer dans le cadre de nos interventions.

**La seconde approche** consiste ainsi à reprendre chacune des activités listées par la Taxonomie verte. Le tri suivant a, alors, été fait entre ces activités :

- Non = Notre activité n'est pas éligible
- Oui = Notre activité est éligible et nous considérons que nous atteignons les deux premiers objectifs
- Doute = Notre activité est éligible mais nous avons considéré que notre maîtrise de cette activité n'atteignait que faiblement les deux premiers objectifs (par exemple simple exécution d'un ordre).

L'analyse fait ressortir les activités suivantes, pouvant être considérées comme éligibles (triées « oui » ou « doute ») :

NACE	Sector	oui/non/doute	Activity number	Activity
D35.11, F42.22	Energy	doute	4.1	Electricity generation using solar photovoltaic technology
D35.30	Energy	doute	4.15	District heating/cooling distribution
D35.30, F43.22	Energy	doute	4.16	Installation and operation of electric heat pumps
D35.30	Energy	doute	4.21	Production of heat/cool from solar thermal heating
D35.30	Energy	doute	4.22	Production of heat/cool from geothermal energy
D35.30	Energy	doute	4.23	Production of heat/cool from renewable non-fossil gaseous and liquid fuels
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.1	Construction, extension and operation of water collection, treatment and supply systems
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.2	Renewal of water collection, treatment and supply systems
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.3	Construction, extension and operation of waste water collection and treatment
E37.00	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.4	Renewal of waste water collection and treatment
E38.11	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.5	Collection and transport of non-hazardous waste in source segregated fractions
E38.32, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	doute	5.9	Material recovery from non-hazardous waste
F42.11, F42.12, F43.21, F71.1, F71.20	Transport	oui	6.13	Infrastructure for personal mobility, cycle logistics
F42.11, F42.13, F71.1, F71.20	Transport	doute	6.15	Infrastructure enabling low-carbon road transport and public transport
F41.1, F41.2, F43	Construction and real estate activities	oui	7.1	Construction of new buildings
F41, F43	Construction and real estate activities	doute	7.2	Renovation of existing buildings
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C	Construction and real estate activities	doute	7.3	Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C	Construction and real estate activities	doute	7.5	Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C	Construction and real estate activities	doute	7.6	Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies
L68	Construction and real estate activities	oui	7.7	Acquisition and ownership of buildings
J60	Information and communication	doute	8.3	Programming and broadcasting activities
M71.12	Professional, scientific and technical activities	doute	9.1	Engineering activities and related technical consultancy dedicated to adaptation to climate change

Trois activités apparaissent au final triées « oui » à la Taxonomie verte au titre des deux premiers objectifs:

- 6.13 « Infrastructure for personal mobility, cycle logistics » (Infrastructures pour la mobilité des personnes, cyclologique)
- 7.1 « Construction of new buildings » (Construction de bâtiments neufs)
- 7.7 « Acquisition and ownership of buildings » (Acquisition et propriété de bâtiments)

Concernant les activités triées « doute », nous les avons analysées dans le tableau suivant pour définir dans quelles mesures elles seraient éligibles aux objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique :

*Activités « doute »*

NACE	Sector	Activity number	Activity	Justification de non-éligibilité de l'activité
D35.11, F42.22	Energy	4,1	Electricity generation using solar photovoltaic technology	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des panneaux photovoltaïque sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante des bâtiments qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de l'électricité avec des systèmes photovoltaïque.
D35.30	Energy	4,15	District heating/cooling distribution	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage ou donneur d'ordre de construction de système de distribution de chaleur ou de froid urbain. La SEMAPA n'a jamais la charge de la distribution de chaleur et de froid qui est réalisé par les concessionnaires de la Ville de Paris.
D35.30, F43.22	Energy	4,16	Installation and operation of electric heat pumps	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des pompes à chaleur sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante des bâtiments qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de la chaleur à partir de ces systèmes.
D35.30	Energy	4,21	Production of heat/cool from solar thermal heating	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des panneaux solaires thermiques sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante des bâtiments qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de l'électricité avec des systèmes.
D35.30	Energy	4,22	Production of heat/cool from geothermal energy	La SEMAPA est amené à faire installer lorsqu'elle est maître d'ouvrage des systèmes de géothermique de production de chaud et de froid sur ses opérations. En revanche, elle n'est jamais exploitante de ces systèmes qu'elle construit et n'est donc jamais amené à produire elle-même de la chaleur ou du froid avec ces systèmes.
D35.30	Energy	4,23	Production of heat/cool from renewable non-fossil gaseous and liquid fuels	La SEMAPA pourrait accompagner ou faire installer des systèmes de production local d'hydrogène ou de micro méthaniseur dans le cadre de ses opérations. Il s'agit d'une disposition qui sera extrêmement rare. Elle ne sera pas exploitante et producteur de tel combustible non fossile.
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,1	Construction, extension and operation of water collection, treatment and supply systems	La SEMAPA est maître d'ouvrage de système de récupération d'eaux pluviales neuf. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E36.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,2	Renewal of water collection, treatment and supply systems	La SEMAPA est maître d'ouvrage de rénovation de système de récupération d'eaux pluviales. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E37.00, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,3	Construction, extension and operation of waste water collection and treatment	La SEMAPA est maître d'ouvrage de système d'assainissement d'eaux usées neuf. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E37.00	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,4	Renewal of waste water collection and treatment	La SEMAPA est maître d'ouvrage de rénovation de système d'assainissement d'eaux usées. Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
E38.11	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,5	Collection and transport of non-hazardous waste in source segregated fractions	La SEMAPA est maître d'ouvrage de déconstruction de bâtiment. A ce titre, elle est productrice de déchets des bâtiments déconstruit. Elle mandate des entreprises spécialisées pour la collecte et le transport de ces déchets mais ne le fait pas elle-même. La SEMAPA peut aussi être maître d'ouvrage de construction de bâtiments de bureaux ou d'équipement public et peut aussi être productrice de déchets dans cette situation. Elle mandate de la même façon des entreprises spécialisées pour la collecte et le transport de ces déchets.
E38.32, F42.99	Water supply, sewerage, waste management and remediation	5,9	Material recovery from non-hazardous waste	La SEMAPA est maître d'ouvrage de déconstruction de bâtiment. A ce titre, elle est productrice de matériaux de réemploi ou de recyclage des bâtiments déconstruit. Elle mandate des entreprises spécialisées pour la valorisation de ces matériaux mais ne le fait pas elle-même. La SEMAPA peut aussi être maître d'ouvrage de construction de bâtiments de bureaux ou d'équipement public et peut aussi être productrice ou utilisatrice de matériaux de réemploi dans cette situation. Elle mandate de la même façon des entreprises spécialisées pour la collecte et le transport de ces déchets.

F42.11, F42.13, F71.1, F71.20	Transport	6,15	Infrastructure enabling low-carbon road transport and public transport	La SEMAPA est maître d'ouvrage ou donneur d'ordre d'infrastructure de transport type piste cyclable ou trottoir piéton. Elle n'est pas maître d'ouvrage d'infrastructure de transport en commun Elle agit pour le compte de la Ville de Paris et fait réaliser ces ouvrages par des entreprises de travaux spécialisées. Elle n'a pas la charge de l'exploitation des réseaux qui est laissé à la charge du concessionnaire.
F41, F43	Construction and real estate activities	7,2	Renovation of existing buildings	La SEMAPA pourrait être maître d'ouvrage de rénovation de bâtiment au sein de ses opérations mais ce n'est pas le cas aujourd'hui
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22, C33.12	Construction and real estate activities	7,3	Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage de bâtiments de bureaux ou d'équipement public pour le compte de la Ville de Paris. A ce titre elle peut être amené à être maître d'ouvrage de système d'efficacité énergétique dont les travaux sont réalisés par des entreprises spécialisé. Elle n'est pas exploitante des bâtiments.
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7,5	Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage de bâtiments de bureaux ou d'équipement public pour le compte de la Ville de Paris. A ce titre elle peut être amené à être maître d'ouvrage de système de surveillance et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments dont les travaux sont réalisés par des entreprises spécialisé. Elle n'est pas exploitante des bâtiments.
F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28	Construction and real estate activities	7,6	Installation, maintenance and repair of renewable energy technologies	La SEMAPA peut être maître d'ouvrage de bâtiments de bureaux ou d'équipement public pour le compte de la Ville de Paris. A ce titre elle peut être amené à être maître d'ouvrage de système d'énergie renouvelable dont les travaux sont réalisés par des entreprises spécialisé. Elle n'est pas exploitante des bâtiments.
J60	Information and communication	8,3	Programming and broadcasting activities	La SEMAPA est amené à communiquer sur ses opération
M71.12	Professional, scientific and technical activities	9,1	Engineering activities and related technical consultancy dedicated to adaptation to climate change	La SEMAPA dans son rôle d'aménageur de ZAC fait réaliser des études stratégique et technique pour concevoir des quartiers sobres et résilient vis-à-vis du changement climatique. Elle mandate des bureaux d'étude spécialisés pour réaliser ces études mais l-ne les réalise pas elle-même.

Pour information, certaines activités ci-dessus étaient également recensées dans la première approche.

Compte-tenu des informations détaillées dans le règlement délégué, nous ne sommes pas en mesure d'associer ces activités définitivement aux nôtres. La réflexion se poursuit pour les années à venir.

### 5.3 LES INDICATEURS ENVISAGES

Pour ce premier exercice, les 3 activités principales éligibles à la taxonomie pour les 2 premiers objectifs ont fait l'objet d'une réflexion plus approfondie. Nous reprenons les 3 indicateurs de la Taxonomie verte : le chiffre d'affaires, les CAPEX et les OPEX.

#### Chiffre d'affaires :

Nous pensons pouvoir affecter des produits à ce titre.

Activité 7.1 (Construction de bâtiments neufs) :

Nous avons vendu en 2022 des emprises foncières avec des droits de construire. Ces projets de construction doivent répondre à des prescriptions environnementales impératives. La SEMAPA impose en effet aux promoteurs qui construisent dans ses opérations d'obtenir des labels ou des certifications exigeant des objectifs qualitatifs ambitieux sur le plan environnemental.

**Toutefois, compte tenu des informations actuellement présentes dans les textes relatifs à la Taxonomie, nous n'avons pas pu à ce stade associer de chiffre d'affaires pour l'exercice 2022 aux activités éligibles à la Taxonomie verte.**

Nous avons également une activité annexe de vente de locaux commerciaux qui sont vendus construits à l'exploitant ou à un investisseur. Ces cessions nous semblent exclues de la Taxonomie verte.

### **CAPEX (Capital Expenditure / dépenses d'investissement) :**

Notre activité d'aménageur ne nous amène pas à faire d'investissements car les infrastructures et équipements publics que nous réalisons sont remis à la collectivité concédante et ne sont pas conservés. Au cours de leur réalisation, les aménagements sont constitutifs de stocks et se composent de foncier, de travaux, d'études, qui représentent le coût de revient des emprises foncières privées que nous cédon. Dans ce cadre, nous considérons qu'il n'y a pas de CAPEX éligible au titre de l'exercice 2022.

Pour information : si nous prenions le chiffre d'affaires 2022, nous proposerions le calcul des CAPEX suivant :

Opération	CA HT global	CA HT éligible	% Eligible par OPE	CA non éligible
505	8 867 468,00	0,00	0,00%	Rémunération aménageur
50	241 211 557,30	235 267 609,12	97,54%	vente commerces, cessions emprises voiries et gymnase, loyers
51	1 090 608,63	0,00	0,00%	vente commerce et loyers
82	34 559,73	0,00	0,00%	produits financiers 22
83	7 084,70	0,00	0,00%	solde opération et produits financiers 22
84	40 731 190,04	40 657 266,14	99,82%	produits financiers 22 et cessions emprises foncières
85	0,00	0,00	NA	
86	0,00	0,00	NA	
87	0,00	0,00	NA	
88	0,00	0,00	NA	
Total	291 942 468,40	275 924 875,26	94,51%	

### **OPEX (operational expenditure / charges opérationnelles)**

Nous considérons pouvoir affecter des dépenses à chacune des activités :

- L'activité 6.13 (Infrastructures pour la mobilité des personnes, cyclologistique) correspond à des travaux de réseaux, voirie... Il n'y a pas de dépense affectée en 2022.
- L'activité 7.7 (Acquisition et propriété de bâtiments) correspond à des acquisitions foncières réalisées en 2022. Les acquisitions foncières sont réalisées dans la perspective du projet en cours avec notre donneur d'ordre, la Ville de Paris. Il s'agit de voiries ou terrains nus. Ils sont destinés à être transformés dans les prochaines années. Il n'y a pas de chiffre d'affaires éligibles à la Taxonomie verte en 2022.
- L'activité 7.1 (Construction de bâtiments neufs) correspond à des travaux de viabilisation des terrains, construction de dalle... dans le but de pouvoir y construire de nouveaux bâtiments. En 2022, nous n'avons pas de dépense que nous pouvons relier à des activités éligibles à la taxonomie.

### **Conclusion sur la taxonomie pour 2022**

Nous nous sommes concentrés cette année sur l'identification de nos activités éligibles à la Taxonomie verte.

Nous avons effectué cet exercice en tenant compte de la notion de contribution substantielle à l'atténuation ou l'adaptation au changement climatique mentionnée dans le règlement délégué. Nous nous limitons pour l'exercice 2022 à une approche analytique de ces activités, compte tenu des limites des normes disponibles pour ce premier exercice.

**Au titre de l'exercice 2022, nous n'avons pas été en mesure de déterminer des indicateurs chiffrés pour les activités éligibles à la Taxonomie verte.**

## 6. NOTE METHODOLOGIQUE

### Cadre de l'exercice

Bien que les dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce ne l'obligent pas à le faire, la SEMAPA a décidé de publier une DPEF présentant les informations sur la manière dont nous prenons en compte les conséquences sociales et environnementales de nos activités.

### Périmètre

Le périmètre de la DPEF s'étend à toutes les opérations d'aménagement conduites par la SEMAPA.

### Thématiques

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.

### Indicateurs de suivi et KPI : définition et méthodes de calcul pour les %, ratios ou taux

- **Indicateurs clés de performance concernant les ressources humaines :**

#### KPI N°1 - Formation

Réf § n°	Définition de l'indicateur	Sources
4.1 0 0	<p>Budget : coûts des formations effectuées par tous les salariés présents sur l'exercice 2021 (hors stagiaires, apprentis, contrats pro).</p> <p>Nombre de salariés formés : calculé sur la base des attestations de participation transmises par les organismes de formation et autres justificatifs.</p> <p>Nombre de formations effectuées : calculé sur la base des actions de formation réalisés (individuelles ou collectives).</p> <p>Nombre d'heures : calculées sur la base des attestations et conventions transmises par les organismes de formation.</p> <p>Ratio total heures / effectif global.</p>	<p>Plan d'adaptation et de développement des compétences annuel, Attestations de présence, feuilles d'émargement, factures, tableaux de suivi détaillés.</p>

## **KPI N°2 - Discriminations/ inégalités professionnelles entre les femmes et les hommes**

Réf § n°	Définition de l'indicateur	Sources
0	<p>Le calcul est celui déterminé par décret (n°2019-15 du 8 janvier 2019) pour notre taille d'entreprise (entre 50 et 250 salariés) il comprend 4 indicateurs affectés d'un nombre de points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'écart de rémunération entre les femmes et les hommes (40 points) ;</li> <li>• l'écart de taux d'augmentations individuelles (hors promotion) entre les femmes et les hommes (20 points) ;</li> <li>• le pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année de leur congé maternité (15 points) ;</li> <li>• la présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise (10 points).</li> </ul>	<p>Extractions à partir de l'outil de paie SILAE des rémunérations annuelles ; Calculs effectués par le biais de l'outil de calcul en ligne EGAPRO du ministère du travail, sur la base des informations liées à l'évolution professionnelle et la masse salariale 2022 établie par la comptabilité de la SEMAPA.</p>

## **Développer les compétences et le potentiel des équipes**

Réf § n°	Définition de l'indicateur	Sources
1.3 1.3.1	<p>Effectif global : Tous les collaborateurs présents au 31/12/N ayant un contrat en CDI ou CDD, Chaque salarié compte pour une unité, quelles que soient la durée et les conditions de travail. La répartition et le calcul des indicateurs se fait sexe, par tranche d'âge et ancienneté.</p>	<p>Registre du personnel à partir de l'outil de SIRH KELIO Software et l'outil de paie SILAE. Tableau de suivi des mouvements du personnel.</p>
0	<p>Turn-over : toute entrée de l'année en CDI ou CDD, hors transformation de contrat ou avenant / toute sortie des effectifs en cours d'année (quel que soit le motif). Les stagiaires ne sont pas comptabilisés.</p>	
0	<p>Évolution des rémunérations :            Évolution de la masse salariale en % ;            Effet volume : évolution des effectifs ETP (en %) ;            Effet prix : évolution de la masse salariale - effet volume (en %) ;            Évolution générale : selon accord annuel de NAO (en %) ;            Évolutions individuelles : selon tableau des évolutions individuelles (en %) ;</p>	<p>Extractions à partir de l'outil de paie SILAE. Tableau de suivi des rémunérations.</p>

0	<p>Autres évolutions (en %) : effet prix - (évolution générale + évolutions individuelles) Ces autres évolutions reflètent l'incidence des mouvements de personnel et la différence de rémunération entre les sortants et les entrants.</p> <p>Évolutions/Promotions : Modifications des contrats : avenants de changements de missions, de postes ou de titres au cours de l'année.</p>	Avenants aux contrats de travail.
---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

### **Dialogue Social (Climat social/ Communication interne)**

Réf : Paragraphe DPEF n°	Définition de l'indicateur	Sources
0	<p>Réunions du CSE mensuelles : sur la base du nombre des PV de réunion envoyés aux salariés.</p> <p>Nombre d'accords signés sur l'année : sur la base des accords signés par la direction et le délégué syndical après consultation des salariés par le CSE.</p> <p>Négociation Annuelle Obligatoire : négociation portant sur les salaires, la durée et l'organisation du temps de travail, le travail à temps partiel et la situation de l'emploi dans l'entreprise ; l'insertion professionnelle et l'emploi des travailleurs handicapés ; l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et notamment les mesures pour supprimer les écarts de rémunérations.</p>	<p>PV des réunions CSE signés.</p> <p>Accords signés et transmis à la DREETS.</p> <p>PV de la réunion de NAO signé et transmis à la DREETS.</p>

- **Indicateurs environnementaux :**

Le tableau page suivante expose les différents indicateurs environnementaux.

À noter qu'un système de suivi de la performance environnementale sur les projets a progressivement été mis en place, dans un premier temps pour les projets de bâtiments et dans un second temps pour les projets d'espaces publics. Ce suivi est réalisé par le biais d'une matrice qui prend la forme d'un tableau d'indicateurs/thématiques. Ce tableau est transmis aux maîtrises d'ouvrage et/ou aux maîtrises d'œuvre dans les dossiers de consultation et doit être rempli et nous être transmis à chaque phase du projet (ESQ, AVP, PRO, etc.). L'activité de la SEMAPA se réalisant sur un temps long, certaines données ne sont pas encore disponibles car les consultations ont été lancées avant la finalisation des matrices de suivi. Ces matrices sont par ailleurs amenées à évoluer avec le temps en fonction du process d'identification des enjeux, de nouveaux indicateurs ont ainsi été intégrés aux matrices au fil de l'eau. C'est notamment le cas de l'indicateur « Taux d'utilisation des matériaux biosourcés (kg/m<sup>2</sup>SDP) » pour lequel nous n'avons pas encore de données quantitatives cette année

## Indicateurs environnementaux :

Enjeux - DPEF	Chapitre de la DPEF	KPI	Définitions	Process de collecte de la donnée.	Données N-1	Données N
Biodiversité, énergie, carbone: Impact environnemental et climatique	2.3.1.2	<b>Consommation énergétique des bâtiments</b>	Part des bâtiments livrés dans l'année dont la consommation est inférieure à 50 kWh/m <sup>2</sup> /an	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet	Pas de données	1/1
Biodiversité, énergie, carbone: Impact environnemental et climatique	2.3.2	<b>Stationnement dédié aux modes actifs</b>	Nombre d'accroches vélos créées dans les aménagements livrés	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet	0	25
Biodiversité, énergie, carbone: Impact environnemental et climatique	2.3.1.1	<b>Végétalisation</b>	Nombre d'arbres plantés dans les aménagements livrés *	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet	Evolution du KPI*	86
Gestion de l'eau	3.4	<b>Abattement des eaux pluviales</b>	% de projets conformes au Plan Pluie et mise en valeur des projets dépassant les objectifs (pour les permis d'aménager obtenu dans l'année)	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet	SO**	SO**
Biodiversité, énergie, carbone: Impact environnemental et climatique	2.3.1.3	<b>Usage des matériaux biosourcés</b>	Taux d'utilisation des matériaux biosourcés (kg/m <sup>2</sup> SDP)	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet	Pas de données	Pas de données
Gestion des déchets et économie circulaire	3.6	<b>Valorisation des déchets</b>	Part des matériaux de déconstruction valorisés (%)	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet	92,9%	92,7%
Qualité de vie et santé des usagers	3.2.2	<b>Réduction des nuisances acoustiques</b>	Dispositifs d'atténuation acoustique	Via le système de management environnemental : fiches de suivi de chaque opération renseignée à chaque phase du projet et collectée par les opérationnels  Vérifiable dans les documents du projet	0	1
Rejets dans l'air, l'eau et le sol	3.3	<b>Traitement des pollutions accidentelles</b>	Mise en place d'une procédure de situation d'urgence : % des situations de pollution accidentelles traitées	Via le système de management environnemental : suivi des situations d'urgence via les FSU	SO**	100%

\* Mise en cohérence de l'indicateur avec celui du Système de Management Environnemental (nouvel indicateur 2022 du suivi de la performance environnementale).

\*\* Sans objet : aucune situation de pollution accidentelle constatée / aucun projet concerné.