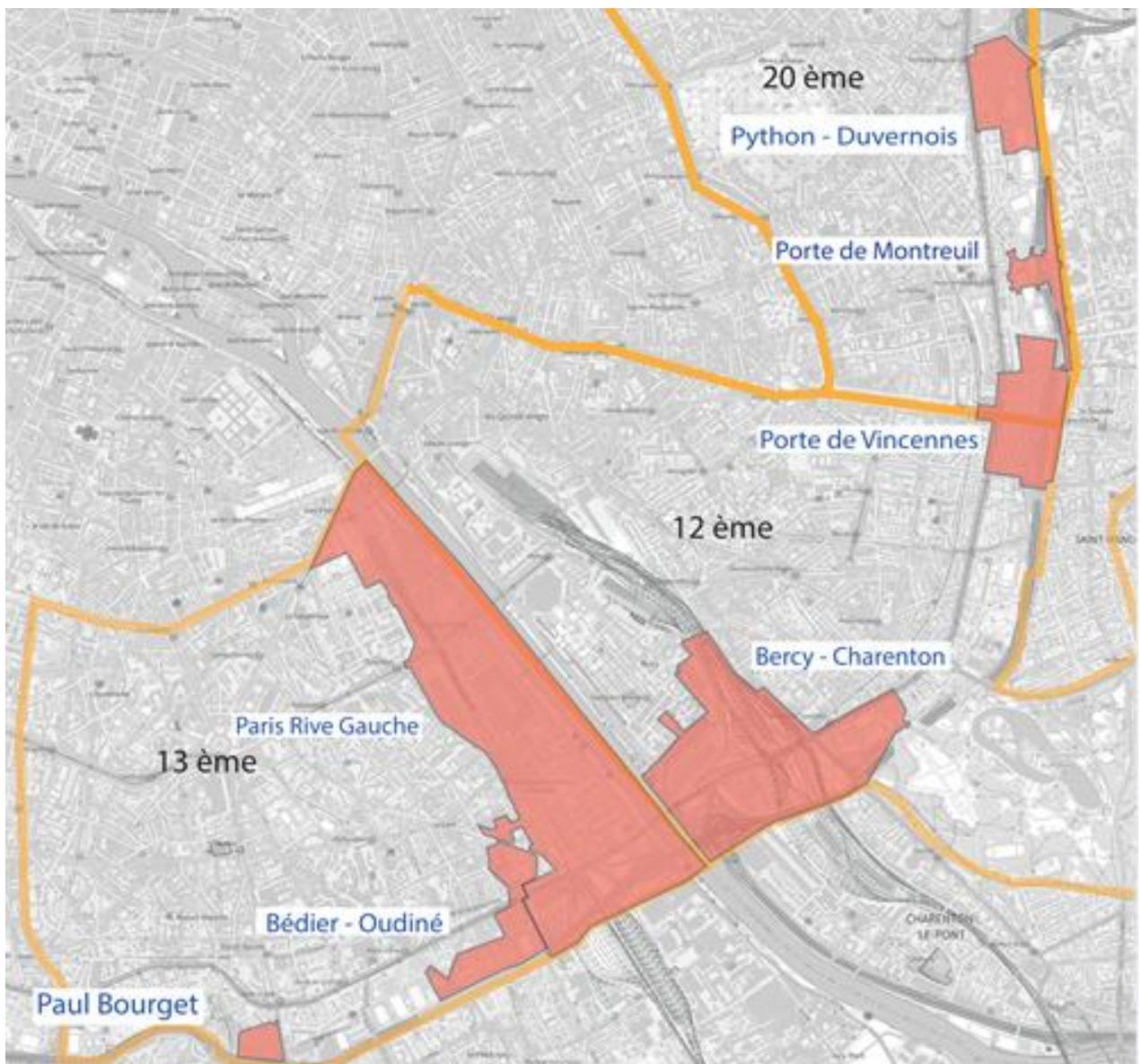


**SOCIETE D'ETUDE, DE MAITRISE D'OUVRAGE
ET D'AMENAGEMENT PARISIENNE**

**RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
À L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
POUR L'EXERCICE 2023**



▪ **Partie I - Rapport d'Activité 2023 – Perspectives 2024**

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	12
4. SECTEUR BRUNESAU	15
5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE	17
II. LES AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	18
A. ZAC BEDIER OUDINE	18
B. ZAC BERCY-CHARENTON	21
C. ZAC PAUL BOURGET	24
D. ZAC DE LA PORTE DE VINCENNES	26
E. PORTE DE MONTREUIL	29
F. ZAC PYTHON DUVERNOIS	33
III. LES AUTRES ACTIVITES ET ACTIONS DE LA SEMAPA	38
A. Le développement durable	38
B. Les commerces et services	44
C. Les interventions artistiques	45
D. L'urbanisme transitoire	47
E. Les expérimentations urbaines	50

▪ **Partie II - Rapport Financier**

I. L'ACTIF	<u>52</u>
L'ACTIF IMMOBILISE :	<u>52</u>
L'ACTIF CIRCULANT	<u>53</u>
II. LE PASSIF	<u>57</u>
LES DETTES	<u>58</u>
III. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2022	<u>62</u>
LES PRODUITS D'EXPLOITATION	<u>63</u>
LES CHARGES D'EXPLOITATION	<u>67</u>
IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	<u>72</u>
ANNEXE : RISQUES ET CONTROLE INTERNE	75

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

A. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE	85
B. DELEGATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE POUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL.....	85
C. CONVENTIONS PARTICULIERES	85
D. LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2022.....	85
E. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	87
F. PRINCIPALES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRISE EN 2022...	88
G. ACTIONNARIAT DE LA SEMAPA.....	89
H. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	89
I. MODALITES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES GENERALES.....	89

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

1. UN MODELE D'AFFAIRES DEDIE A L'URBANISME PARISIEN.....	92
2. RISQUES ET ENJEUX STRATEGIQUES.....	105
3. RISQUES ET ENJEUX STRUCTURANTS.....	112
4. LES AUTRES RISQUES ET ENJEUX SIGNIFICATIFS.....	125
5. REFLEXION ENGAGEE SUR LA TAXONOMIE VERTE.....	130
6. NOTE METHODOLOGIQUE.....	136

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 2023 - Perspectives 2024
- 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 2023 et les perspectives pour l'année 2024

La hausse du coût des matières premières s'est encore ressentie sur l'année 2023, conjuguée, au second semestre, à une conjoncture défavorable avec la hausse des taux, ayant un impact fort sur les programmes immobiliers, tant sur le volet logement que sur celui des activités économiques, induisant des retards de réalisation et une prudence sur le lancement des nouvelles consultations.

Par ailleurs, l'année 2023 a vu le Conseil de Paris arrêter en juin le projet de Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de Paris. Cette étape, importante dans la révision du PLU en cours, a ainsi permis de stabiliser un certain nombre d'orientations urbaines sur les projets d'aménagement confiés par la Ville de Paris à la SEMAPA et a amené à ce que soit engagé sur certaines opérations un travail d'adaptation.

*
* *

En 2023, la SEMAPA a poursuivi son engagement dans le cadre de ses 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 sa volonté en matière d'exemplarité environnementale. Ainsi, en 2023, la SEMAPA a signé une convention de partenariat avec EKOPOLIS, dans l'objectif de maintenir un haut niveau de performance environnementale sur ses opérations, en intégrant la démarche BDF (bâtiment durable francilien) pour ses projets d'activités économiques et d'équipements publics.

Parmi les différents objectifs poursuivis, 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 de la construction des bâtiments. Au-delà de la végétalisation des espaces libres des lots, la création de toitures végétalisées est ainsi fortement incitée, contribuant tout à la fois à l'augmentation en ville de la présence végétale et de l'agriculture urbaine, à une meilleure 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 2023 (Permis de Construire délivrés, Permis de Construire déposés, chantiers) représentent 23 000 m², dont un peu plus de 1 000 m² ont été livrés au cours de l'année. S'agissant de la végétalisation des bâtiments, la SEMAPA encourage la labellisation Biodiversity : 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 bien évidemment placés au cœur des consultations lancées, en particulier en matière de **réduction de l'empreinte carbone**, avec notamment l'utilisation de matériaux bio ou géo-sourcés.

Concernant la **construction des bâtiments**, ces ambitions se concrétisent au regard des programmes récemment livrés, en chantier ou dont les études se finalisent en 2023 :

À Paris Rive Gauche, le projet de logements privés B1B2 principalement réalisé en structure bois a été livré mi-2023.

Par ailleurs, le chantier voisin du programme de logement social pour étudiants B1B4, lauréat de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « Immeubles à vivre en bois » a démarré fin 2023.

En bord de Seine, le chantier en cours du programme de logements privés locatifs du lot B1A3, également lauréat du même Appel à Manifestations d'intérêt, a bénéficié d'un approvisionnement des matériaux par le fleuve et notamment des poutres de hêtre provenant de forêts normandes. Le bâtiment devrait s'achever au second semestre 2024.

Par ailleurs, le permis de construire du programme de logements privés et activités B1A5, immeuble dont la conception prévoit une structure porteuse en pierre massive et des planchers bois, a été délivré en octobre 2022 et l'acte de vente signé en 2023. Le démarrage a toutefois été retardé du fait de la conjoncture économique.

Enfin la SEMAPA a livré début 2023, pour la Ville de Paris, le local Rue Watt comprenant un lieu de création pour les professionnels et amateurs des arts circassiens, mis à disposition de la coopérative De Rue et De Cirque (2R2C). Ce projet a été récompensé lors de la Cérémonie des Trophées nationaux des Bâtiments Circulaires 2023 dans la catégorie "Conception Circulaire" par une mention spéciale "coup de cœur" du jury. Établi au sein d'un vide infrastructurel situé rue Watt, ce projet initié en 2018 a été conçu dès l'origine en ayant recours à un maximum de matériaux de réemploi.

Sur l'opération Paul Bourget, le lot 6, immeuble de logements intermédiaires de 8 étages en structure bois, a été livré en 2023. Il est labellisé BEE (Bâtiment Energie Environnement) Profil Ville de Paris mention BEE+ et Habitat Qualité, BBCA, Bâtiment Biosourcé niveau 3 (avec 107kg bois/m²) et E+C-niveau E3C2.

Sur l'opération Porte de Vincennes, le projet d'équipement sportif intégrant un maximum de bois et présenté en commission BDF (Bâtiments Durables Franciliens), a reçu un nombre de points suffisant pour prétendre au niveau argent. Des échanges sont en cours avec EKOPOLIS pour intégrer ce type d'équipement dans le cadre du référentiel BDF (et notamment fixer les prérequis à atteindre).

Il convient cependant de 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, ayant nécessité la production de permis de construire modificatifs et des retards dans les calendriers opérationnels.

Dans la continuité de cette démarche, les récentes consultations lancées dans le quartier Python Duvernois posent la question des matériaux dans le cadre d'un équilibre plus global, appréhendant le type de matière, la proximité des ressources, l'efficacité technique et environnementale, la durabilité... Les projets retenus pour les lots 8/9, 4, 6a7, 6b et 11 ont ainsi proposé, à l'instar du lot B1A5 de Paris Rive Gauche, des solutions mixtes :

- Une structure principale en bois, planchers mixtes bois-béton et façades autoportantes en pierres massives pour le lot 8/9, dont la construction a démarré en septembre 2023 ;
- La 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, dont les études d'avant-projet ont été réalisées et dont le permis de construire sera déposé en 2024.
- Une structure principale en bois, planchers mixtes et façades autoportantes en pierres massives pour le lot 4.
- Une structure principale en bois avec façades bois et un socle en structure pierre pour le lot 6b.
- Les 3 édifices qui constituent le lot 6a7 (activités, hôtel hospitalier, auberge de jeunesse, enseignement, ESS, Tiers-lieux) ont en commun d'associer la pierre porteuse et le bois structurel, ainsi que des planchers mixtes bois/béton. Le permis de construire a été déposé en septembre 2023.

À l'échelle urbaine, la SEMAPA a reçu la distinction « Territoire bas Carbone » pour l'opération 90, bd Vincent Auriol en 2021 et pour les opérations Python-Duvernois et Paul Bourget en 2022. En 2023, cette distinction a été également reçue pour les secteurs Masséna et Bruneseau de Paris Rive Gauche.

Enfin, la SEMAPA participe depuis le 6 juin 2023 à la phase pilote du processus de labélisation BBCC Quartier (Quartier Bas Carbone), en l'appliquant à l'opération Python Duvernois. Cette méthode de valorisation des bonnes pratiques bas carbone à l'échelle du quartier s'articule autour de 5 piliers : Espaces publics, Construction, Energie, Aménagement et Empreinte par habitant. Une modélisation Urban Print (Bilan Carbone) de l'opération a été réalisée en juillet 2023 pour comparer la stratégie carbone avec une opération de référence fournie à la SEMAPA dans le cadre de sa participation à ce processus. Les premiers éléments remarquables sont les suivants : une réduction de 51% sur le volet énergétique, une économie de 63% des émissions de gaz à effet de serre et une réduction de 60% des émissions sur les travaux de gros œuvre grâce au réemploi.

Par ailleurs, en matière de **certification**, l'audit de suivi des 16 et 17 octobre 2023 a permis de confirmer la certification du Système de Management environnemental de la SEMAPA selon les exigences de la **norme Iso14001** – 2015. Cet audit n'a relevé aucune non-conformité et mis en évidence des points forts notamment sur la maîtrise des enjeux environnementaux.

*
* *
*

L'avancement des différentes opérations d'aménagement confiées à la SEMAPA s'est poursuivi en 2023 et les faits suivants de l'année peuvent notamment être soulignés :

Dans l'opération Paul Bourget, le lot 6 de logements intermédiaires a été livré. Par ailleurs, les derniers programmes de construction sont tous en cours de réalisation, qu'il s'agisse des programmes de logements, avec notamment le lot 9 (logements sociaux familiaux) et le lot 10-12 (logements sociaux familiaux et étudiants ainsi qu'une médiathèque) ou des programmes d'activités économiques, avec le lot 3 (résidence hôtelière) et le lot 11 (activités / activités tertiaires).

Dans l'opération Bédier-Oudiné, l'année 2023 a été consacrée à la poursuite des études et notamment à l'adaptation du plan masse aux fins d'une conservation accrue des arbres existants. En parallèle, ont été engagées différentes études environnementales : biodiversité, santé-confort, gestion des eaux pluviales et approvisionnement énergétique.

Dans l'opération Porte de Vincennes, les études d'avant-projet du réaménagement du rond-point et du boulevard Carnot ont démarré, avec, en vue, la transformation en aire essentiellement piétonne de ce dernier. Par ailleurs, les études de maîtrise d'œuvre de l'équipement sportif ont été engagées, avec notamment le dépôt en juillet 2023 du permis de construire, pour une délivrance attendue au printemps 2024.

Concernant Bercy-Charenton, le projet urbain a été retravaillé en conformité avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique arrêté par le Conseil de Paris en juin 2023 et les enseignements issus de la concertation publique. Il doit encore être précisé dans le cadre de l'évaluation de son impact sur la santé (EIS) et à la lumière des études environnementales lancées au cours de l'année 2023. Parallèlement, les projets d'aménagement de la Petite Ceinture et du cheminement temporaire entre la rue Baron le Roy et le boulevard Poniatowski sont en cours d'études avec la SNCF. Enfin, les discussions entre la Ville de Paris, la SEMAPA et la SNCF liées au foncier ou aux besoins de reconstitutions ferroviaires ont été poursuivies en 2023 et doivent être approfondies en 2024. Comme en 2023, le site d'urbanisme transitoire « Bercy Beaucoup » animera la saison 2024.

Pour l'opération Python-Duvernois, en parallèle de l'avancement des études générales sur les espaces publics, l'actualisation de l'étude d'impact a été menée et présentée à l'Autorité Environnementale. Par ailleurs, les premiers travaux d'assainissement ont débuté, à proximité du chantier du futur parc mené par la Ville de Paris.

Par ailleurs, le choix d'un approvisionnement en énergie des bâtiments par le réseau CPCU a été retenu, permettant également une extension du réseau au sud du projet (emprises sportives, îlots de logements HBM ...).

Concernant les bâtiments, les travaux du lot 8-9 ont débuté, les permis de construire des lots 4, 6a7 et 6b ont été déposés, la consultation du lot 6c a été lancée et les études du lot 11 en vue de la préparation du permis de construire sont en cours.

Pour l'opération Porte de Montreuil, l'année 2023 a été notamment consacrée aux analyses liées aux re-questionnements du projet urbain par la Ville de Paris, en particulier sur le volet programmatique et constructif et sur l'enjeu du maintien des arbres existants, afin de permettre de lancer début 2024 les reprises d'études d'avant-projet et de projet ainsi que d'actualisation de l'étude d'impact. 2024 permettra également l'accueil d'un site d'urbanisme transitoire, dédié au sport et à la culture.

S'agissant enfin de Paris Rive Gauche, l'activité s'est maintenue, comme développé de manière exhaustive dans le chapitre suivant. Sont à mettre en relief :

Dans le secteur *Austerlitz*, le chantier du pont de la Salpêtrière s'est poursuivi et l'ouverture à la circulation chantier est intervenue fin 2023. Par ailleurs, le chantier de l'opération A7A8 se poursuit. Enfin, le permis de construire du lot A8C (AFM Téléthon) a été déposé, pour une délivrance attendue en 2024.

Dans le secteur *Tolbiac*, le chantier de l'opération T5B (programme hôtelier) a repris en mars 2023 dans le prolongement des expertises menées à la suite à l'accident survenu en décembre 2020. L'opération T6B (logements), également en bâtiment pont au-dessus des voies SNCF, a démarré fin 2023 après un changement du groupement d'entreprises travaux et de maîtrise d'œuvre technique. Ces chantiers permettent de relancer une dynamique d'aménagement, notamment pour les espaces publics environnants.

Dans le secteur *Masséna*, l'opération de logements M9B1B2, immeuble développé autour du concept du « nudge », a été livrée fin 2023. En parallèle, le chantier du lot M5A2 (logements de toutes catégories : libres, intermédiaires et sociales) se poursuit. Toutefois, au regard des contraintes techniques et du contexte économique rendant le projet de façade de production d'algues non efficient, l'opérateur étudie un scénario d'innovation alternatif, structuré autour d'une façade végétalisée.

À proximité de l'avenue de France, le dernier chantier de couverture des voies ferrées (M10VP) se poursuit et la Ville de Paris a désigné Paris Habitat OPH pour la maîtrise d'ouvrage et la gestion des lots de logements sociaux qui doivent s'y implanter (lots M10A1A2).

Dans le secteur *Bruneseau Nord*, le programme de logements en accession B1B2 s'est achevé mi-2023. Les travaux du lot B1B4 (résidence étudiante) ont démarré fin 2023.

Des échanges ont été engagés avec le groupement AILN, lauréat du projet « Bruneseau Seine », en vue de mettre en œuvre un projet alternatif, en cohérence avec les orientations du projet de PLU bioclimatique arrêtées au conseil de Paris de juin 2023.

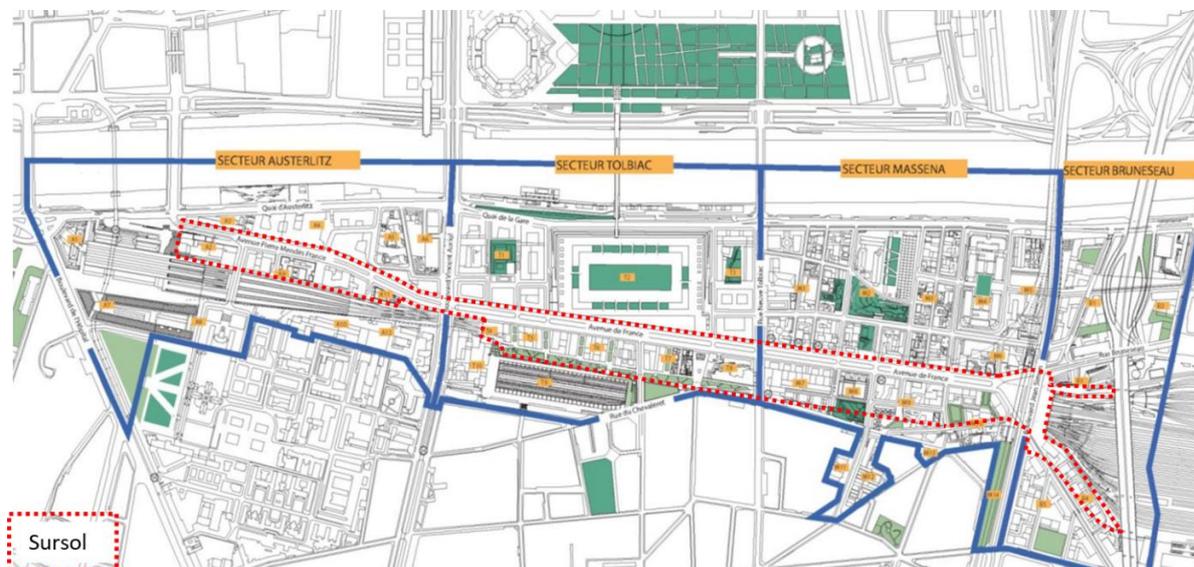
En parallèle, les activités proposées par Plateau Urbain dans le cadre de l'urbanisme transitoire se poursuivent pour animer le lieu. Atelier 21 a notamment obtenu son permis de construire, permettant de créer un « musée des EnR » sous le boulevard Jean Simon. Il s'agira d'un espace d'expositions et d'événements, dédié à l'histoire des énergies. Les travaux associés devraient être réalisés en 2024.

*
* *

Fort du succès de 2022, une journée de solidarité a de nouveau été organisée pour les équipes le 6 octobre 2023 dans les entrepôts de Rungis occupés par l'Equipage, entreprise d'insertion créée par Emmaüs Défi, au sein de la Banque Solidaire d'Économie. Cette journée a été consacrée à des montages et référencements de meubles neufs destinés aux plus démunis.

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 2032.



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 mené un diagnostic archéologique. 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 dont la programmation a évolué en 2023 vers une école de la petite enfance pour la formation des puéricultrices. Le lot A5-A2 a, quant à lui, été achevé en avril 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.

Le lot A4A1 a obtenu un permis de construire modificatif en novembre 2023 et le chantier est en cours.

Le lot A4A2 a obtenu un permis de construire modificatif en novembre 2023. Un second permis de construire modificatif doit être déposé début 2024, pour prendre en compte des demandes du futur locataire.

Le permis de construire du lot A4C a lui été obtenu en juillet 2023. Des études vont cependant être relancées par le propriétaire pour une réhabilitation moins lourde.

QUARTIER AUSTERLITZ-SUD

Espaces publics :

Voies nouvelles Austerlitz sud

L'aménagement de la « Percée Salpêtrière » a été effectué dans le cadre des travaux du pont de la Salpêtrière (cf. § Austerlitz-Gare). L'amorce de la rue David Bowie a pu être inaugurée le 8 janvier 2024. Des travaux de reprise seront menés lors des travaux d'aménagement définitif de l'ensemble de la rue, à l'achèvement des travaux du lot A7A8.

Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :

Pas d'activité sur ce secteur en 2023, les immeubles étant réalisés.

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 ARTELIA / Richez, se sont achevées en 2022. Les études plus fines reprendront dans deux ans, pour permettre de mener les travaux de la rue à l'achèvement en 2027 du projet A7A8 qui la borde.

Pont de la Salpêtrière

Le chantier a démarré en juin 2020 et est quasi achevé fin-2023. Le pont a ainsi pu être ouvert en fin d'année pour la circulation des chantiers du secteur. L'ouverture au public est prévue à l'achèvement du programme de construction A7A8, en 2027.

Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :

A7A8 (et cour muséum)

Ce projet d'ensemble est porté en maîtrise d'ouvrage par Kaufman & Broad / Altarea / Gares & Connexions / Indigo / ELOGIE-SIEMP. Le programme comprend (hors halle voyageurs) environ 49.800 m² de bureaux, un auditorium (900 m²), 6.775 m² d'hôtel, 21.400 m² environ de commerces, 452 m² de locaux associatifs pour la Ville de Paris, 6.100 m² 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, un parc de stationnement notamment public, 12.100 m² environ de logements se répartissant pour 1/3 en logement social (dont 2.200 m² environ pour une résidence étudiante) 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.

Après la signature des actes fonciers intervenue fin 2022, les travaux, prévus sur une durée de 52 mois environ, ont démarré début 2023.

Un permis de construire unique modificatif a été obtenu le 5 septembre 2023 et est devenu définitif fin 2023. Il permet de prendre en compte des modifications liées à l'approfondissement des études techniques et des évolutions permettant de répondre à la commission d'enquête publique et à la demande de la Ville de Paris, avec notamment l'augmentation des stationnements pour vélos et l'augmentation des surfaces végétalisées.

A8C

Le projet, d'environ 9.415 m² SDP, est porté par l'AFM Téléthon et l'Institut de Myologie. Essentiellement constitué de laboratoires, il est destiné à l'accueil des malades et à la recherche.

Le concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du bâtiment a désigné en 2022 comme lauréat 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 2022.

Le permis de construire a été déposé en juin 2023, complété en septembre. Sa délivrance est attendue mi-2024 et la signature de l'acte de vente est prévue d'ici la fin 2024.

En parallèle, le maître d'ouvrage a lancé une consultation pour désigner le titulaire d'un Contrat de Promotion Immobilière. Le choix du lauréat est prévu mi 2024.

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 afin de développer à la fois une activité de logistique urbaine et une programmation ouverte sur le quartier. 2 offres ont été finalisées et analysées avec la contribution de la SEMAPA. Le jury a retenu en novembre 2022 la proposition de SOGARIS qui consiste à développer, en plus de la logistique, des activités de l'Économie 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.

Une Convention d'Occupation Temporaire a été signée entre Haropa et SOGARIS en 2023 et les études de maîtrise d'œuvre ont été engagées en vue du dépôt du permis de construire en 2024.

QUARTIER AUSTERLITZ-SALPETRIERE

Ce secteur reste à ce stade inactif. 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 vient relier le boulevard Vincent Auriol à la rue David Bowie 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 permettent un aménagement en deux phases : une première phase durant laquelle le pont est 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 le pont.

2. SECTEUR TOLBIAC

QUARTIER TOLBIAC-NORD

Dans ce secteur achevé de longue date, le groupe MK2 a engagé, avec l'accompagnement de la SEMAPA, la transformation en hôtel d'une partie de son bâtiment (actuellement restaurant). Le permis de construire a été autorisé en avril 2023 et un acte de vente des droits à construire complémentaires correspondants a été signé en octobre 2023 entre la SEMAPA et MK2.

QUARTIER TOLBIAC-CHEVALERET

Espaces publics et infrastructures :

Espaces périphériques à la halle Freyssinet

Les travaux d'aménagement et de végétalisation de la rue Ada Lovelace ont été engagés début 2023 et doivent être livrés en 2024. Ils permettront notamment l'exploitation d'une culture de houblon par la brasserie « La Parisienne » sur le mur séparant la rue du faisceau ferré.

Promenade Claude Lévi-Strauss T5 T6 T7 T8

Livrée au droit des lots T7 et T8, la promenade plantée Claude Lévi-Strauss doit être poursuivie au droit des lots des immeubles-ponts T5A, T5B, T6A et T6B. Le génie civil a été réalisé pour permettre la mise en place des chantiers de ces 4 lots. Les travaux d'aménagement définitif seront engagés en fonction des livraisons prévisionnelles des bâtiments.

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

Les travaux d'aménagement de surface et de végétalisation de la place et de l'escalier T4, engagés début 2023, doivent être livrés en 2024. Ils permettront ainsi l'ouverture au public d'une nouvelle liaison piétonne entre le parvis Alan Turing et l'avenue de France.

Aménagement de surface de la poutre T4

La maîtrise d'œuvre DVVD / ARTELIA a repris ses études de faisabilité pour l'habillage de la poutre structurelle de l'ouvrage de couverture des voies ferrées, afin de proposer un projet plus frugal. Le permis d'aménager correspondant sera déposé en 2024.

Programmes de construction développés par les promoteurs et bailleurs :

T10

En octobre 2023, le tribunal administratif a rejeté les 2 recours contentieux déposés en 2022 par le syndicat des copropriétaires voisins contre les permis de construire portés par Paris Habitat (T10A) et Novedis (T10B). Paris Habitat a par ailleurs obtenu en avril 2023 un permis de construire modificatif pour le lot T10A. Il est dès lors envisagé une signature des actes de vente avec Novedis et Paris Habitat en 2024 et un démarrage des travaux fin 2024 pour ce programme de logements sociaux (familiaux et étudiants) et intermédiaires.

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.

À la suite de la chute d'une poutre coffrage lors de sa pose (sous interruption ferroviaire) sur les voies ferrées le 1^{er} décembre 2020, le chantier a été interrompu et des expertises ainsi qu'un audit SNCF ont été menés. Le chantier a pu redémarrer en mars 2023, après désignation d'une nouvelle maîtrise d'œuvre. La réalisation de la structure de franchissement devrait être achevée en 2024, pour un objectif de livraison du programme hôtelier en 2026-2027.

T6B

Après désignation par le maître d'ouvrage d'une nouvelle maîtrise d'œuvre technique et d'une nouvelle entreprise, le chantier de cet immeuble-pont de logements privés a démarré fin 2023. Le porteur du projet vise la réalisation de la structure de franchissement en 2024, pour un objectif de livraison du lot en 2026-2027.

Consultations à lancer : T5A et T6A

Le développement immobilier des lots T5A et T6A (logements privés et commerces/activités) a été reporté en 2024 voire en 2025 du fait des retards des lots T5B et T6B. Il sera par ailleurs prévu un décalage entre chacun de ces lots 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 devront donner 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 a été remis à la ville de Paris en 2023, en même temps que la partie de l'allée située entre le boulevard du Général Jean Simon et la rue Berlier. 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 de l'entrée de l'École d'architecture et de 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 sur cette emprise d'articuler 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.

Les travaux, débutés en 2021, se poursuivront jusqu'à mi-2024.

Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :

M5A2 « In Vivo »

Le projet « In Vivo », porté par l'équipe Marignan/XTU/MU/SNI/EFIDIS/La Paillasse est le lauréat de l'appel à projets « Réinventer Paris » sur le lot M5A2. Dédié à un programme mixte de logements (accession, locatif intermédiaire, étudiants/chercheurs sociaux), à un tiers-lieu et à un café, il se caractérisait notamment par la création d'une ferme d'aquaculture dont le principe reposait sur la culture d'algues en façade. En raison de la complexité accrue de ce dispositif, mais aussi du coût à la hausse des prix des matières premières et de l'énergie, il est étudié par l'équipe, rejointe par le botaniste Patrick Blanc, le remplacement de ce dispositif par une façade végétalisée arrosée avec les eaux grises du bâtiment, préalablement traitées en toiture par des dispositifs de phytoremédiation.

Le bâtiment 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, doivent s'achever en 2025.

Réhabilitation des bâtiments M1A, M3G

Ces immeubles font l'objet de projet de rénovations par leurs propriétaires (respectivement Covea Immobilier et DWS). Comme pour les bâtiments de l'avenue Pierre Mendès France, ces projets visent à améliorer la performance environnementale (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. Les travaux ont démarré pour l'immeuble M1A, après obtention de son permis en 2023.

Concernant l'immeuble M3G, la SEMAPA a cédé en 2023 les places de parking qu'elle possédait depuis l'origine, au propriétaire de l'immeuble.

QUARTIER MASSENA-CHEVALERET

Ce secteur, dont la coordination est assurée par l'agence Fortier pour les îlots M8 (achevé) 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 (deux écoles polyvalentes, une crèche et un jardin public). L'îlot M9 sera achevé fin 2024, à la livraison du lot M9A (logements privés et Université de Chicago). Il restera à réaliser les immeubles de l'îlot M10 adressés sur l'avenue de France, sur la rue Louise Bourgeois et sur 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 se sont poursuivis en 2023 pour un achèvement prévu en juillet 2024. Les délais tiennent compte des contraintes dues à l'opération ferroviaire dite de « Mistralisation » mais aussi de la complexité particulière de cet ouvrage.

L'année 2023 a également été consacrée à la stabilisation des réflexions opérationnelles et calendaires pour le développement des différents lots du secteur M10, permettant à la Ville de Paris de confier la maîtrise d'ouvrage et la gestion des lots M10A1A2 à Paris Habitat OPH.

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 a fait appel le 8 janvier 2021. Cette procédure est toujours pendante devant le tribunal ; le délibéré est attendu pour début 2024.

Par suite de défauts constatés sur les peintures intumescents de la dalle (côté Petite Ceinture), la SNCF a notifié début 2023 un marché de travaux permettant les reprises en coordination avec les travaux de la dalle M10VP. Les travaux ont été réceptionnés par la SNCF fin 2023.

Espaces publics îlot M9 :

Les marchés de travaux pour la réalisation de la rue piétonne Jacques Lacan et des espaces publics aux abords des lots M9A et M9B1B2 ont été notifiés fin 2022. Une première partie des espaces publics aux abords du lot M9B1B2 a été réceptionné en décembre 2023, en lien avec la livraison du lot. Le projet se caractérise par une démarche de réemploi de matériaux provenant du dépôt de la Ville de Paris.

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).

Parallèlement, les études d'aménagement de la Place Farhat Hached ont été réalisées par ATELIERS LION+ARTELIA. Ce deuxième périmètre d'étude s'étend jusqu'à la Gare Masséna et comprend au nord l'emprise de la future station du TZEN5 pour laquelle des réunions d'interface avec Ile-de-France Mobilités se sont déroulées.

Une concertation sur l'aménagement de la place Farhat Hached a été réalisée en 2023 avec l'appui du CAUE. Il s'agissait d'ateliers participatifs qui se sont déroulés en juin 2023 avec les enfants de l'école Louise Bourgeois et en octobre 2023 avec un public adulte. Cette démarche a permis de retenir les orientations d'aménagement, avec notamment une maximisation de la végétalisation de la place. Ces orientations ont été intégrées dans le cadre des études d'avant-projet qui ont été lancées.

Programmes de construction développés par les promoteurs ou bailleurs :

M9A

Le lot M9A comprend des logements privés et l'antenne européenne de l'Université de Chicago qui est 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 de la gare du RER C.

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 celle des logements.

M9B1-B2

Ce programme de logements privés, développé autour du concept du « nudge » et conçu en structure bois par le groupement OGIC / COGEDIM / AAVP / Catherine Dormoy / Batiserf, a été livré fin 2023.

M10E - La Gare Masséna « Réalimenter Masséna »

Ce lot, inclus par la Ville de Paris dans l'appel à projets « Réinventer Paris », prévoyait la réhabilitation de la gare Masséna et la réalisation d'un bâtiment en structure bois le long de la Petite Ceinture. L'ensemble, totalisant environ 1.700m², était consacré à l'alimentation à travers un programme composé d'agriculture urbaine, espace de vente, formation, résidence... L'équipe lauréate est constituée notamment par Hertel Investissement (promoteur investisseur) et Lina Gothmeh, maître d'œuvre.

La promesse de vente a été signée en octobre 2019 entre la Ville de Paris (propriétaire du terrain) et Hertel Investissement, concomitamment à la signature d'une 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 en tréfonds du lot.

Le permis de construire a été obtenu en 2021 et l'acte de vente a été signé en juin 2022. À la suite de difficultés techniques et financières liées notamment à la situation internationale impactant le coût de l'énergie et des matières, le projet a été requestionné par les opérateurs en lien avec la Ville de Paris. Dans ce contexte, il s'agirait désormais de ne réaliser que la partie réhabilitation du programme, après signature d'un acte de vente complémentaire préalablement autorisée par une délibération du Conseil de Paris.

Consultations à lancer : M10

Cet îlot est situé sur l'infrastructure de couverture des voies ferrées en cours de réalisation à l'extrémité de l'avenue de France côté boulevard des Maréchaux. Il comprend quatre immeubles de logements sociaux et libres, avec des activités économiques en rez-de-chaussée et représente une constructibilité globale de l'ordre de 23.000 m² SDP. Les logements sociaux, prévus dans les lots M10A1-A2 ont été attribués par la Ville de Paris à Paris Habitat, qui doit lancer un concours d'architecture en février 2024. Une 1^{ère} consultation pour les logements privés du lot M10B pourrait être lancée à partir du 4^e trimestre 2024.

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 en 2010 d'une révision simplifiée du PLU portant notamment le plafond des hauteurs à 50 et 180m suivant les implantations bâties. Le projet de PLU bioclimatique arrêté en juin 2023 a abaissé le plafond à 37m sur ce secteur.
- Bruneseau sud, situé 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 à l'horizon 2027 (date à confirmer par la SNCF). Il fait l'objet, dans le projet de PLU bioclimatique arrêté en juin 2023, d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

QUARTIER BRUNESSEAU-NORD

Espaces publics et infrastructures :

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

La rue Berlier est aujourd'hui ouverte aux véhicules dans sa configuration définitive. Les aménagements aux abords du lot B1B2 ont pu être réalisés mi-2023, en coordination avec la fin du chantier du bâtiment. Des travaux de plantations sont prévus en 2024.

Les études d'avant-projet de la partie basse de la rue Bruneseau (entre le boulevard périphérique et le quai) et de l'allée Paris-Ivry (entre les rues Berlier et Bruneseau) se sont achevées en 2022 et ont notamment permis de stabiliser le schéma de circulation à terme, qui verra le sens de circulation inversé pour les voitures sur les rues Berlier et Bruneseau. Ce scénario sera intégré dans la poursuite des études.

A la suite de la décision de retravailler le projet Bruneseau Seine sur de nouvelles bases (cf. infra), des études de faisabilité sur le maintien de la rue Bruneseau dans sa configuration actuelle ont été engagées, en prévoyant la création de cheminements piétons et cycles, le passage du TZEN5, ainsi que la préservation des arbres existants. Ces études se poursuivront en 2024 pour aboutir au lancement d'un nouveau marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

Aménagement 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 2023 et doivent s'achever en 2024, malgré de nombreuses découvertes liées aux réseaux existants qui ont retardé la fin du chantier.

Ces travaux sont menés par phases, afin de maintenir en permanence la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules.

Déploiements des réseaux

En parallèle des réflexions sur l'aménagement de la rue Bruneseau, les études du futur réseau d'assainissement et des réseaux d'eau potable et non potable ont été relancées fin 2023 et se poursuivront également en 2024.

CPCU a, de son côté, poursuivi et achevé les 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.

Programmes développés par les promoteurs ou bailleurs :

B1A3

Le lot B1A3 fait partie des sites sélectionnés dans le cadre de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « immeubles à vivre bois » lancé par ADIVbois en collaboration avec la mission interministérielle du PUCA.

L'équipe lauréate est composée de REI (mandataire), avec l'agence LAN en maîtrise d'œuvre. Le projet, baptisé WOOD'UP, comprend 132 logements familiaux privés et un équipement sportif privé, 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 et les commerces en locatif.

Les travaux ont débuté fin 2021 pour une livraison prévue à l'été 2024.

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

B1B2

Ce lot est situé à l'angle du boulevard du Général Jean Simon et de la rue Jean-Baptiste Berlier. Il a été attribué en mars 2018 à l'équipe EMERIGE / cabinet d'architecture Moreau et Kusunoki. 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 encore à préciser, l'exploitant initial (musée privé) s'étant désisté. Les travaux, débutés en juin 2020, se sont achevés en juin 2023.

B1B4

Comme pour B1A3, ce lot a été retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « Immeubles à Vivre 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 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 de 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 diffusée en juillet 2021 pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles, ce qui a nécessité de nouvelles modifications des dispositifs de sécurité, à l'issue desquelles le Permis a finalement été obtenu en octobre 2022.

L'acte de vente du terrain a été signé en novembre 2023 et les travaux ont débuté fin 2023, pour un achèvement prévu en 2026.

B1A5

Ce lot a fait l'objet d'une consultation lancée en septembre 2019. Le programme comprend environ 4.200 m² de logements privés et 940 m² 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 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 a eu lieu en avril 2023. Le démarrage des travaux a été retardé à la demande du maître d'ouvrage du fait des difficultés de commercialisation des logements dans le contexte économique actuel. Un avenant à l'acte de vente, signé à cette fin en janvier 2024, prévoit désormais un démarrage des travaux au plus tard en janvier 2025.

« 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. Ce projet portait sur environ 100.000 m² de logements, bureaux, activités économiques et équipements privés, et incluait la rénovation de la « cité Kagan » en cité artisanale.

En mars 2022, le projet, remis en question dans le cadre des débats sur le futur PLU bioclimatique de la Ville de Paris, notamment concernant sa hauteur et les constructions aux abords du périphérique, a été suspendu dans l'attente de nouvelles orientations. En 2023, un accord a été trouvé avec le groupement lauréat pour relancer une nouvelle étude sur la base des dispositions du projet de PLU bioclimatique arrêté par le Conseil de Paris le 5 juin 2023 et du vœu de l'exécutif adopté à cette occasion. L'étude a démarré en septembre 2023 et doit donner lieu à une proposition à la fois programmatique, architecturale et financière en 2024.

QUARTIER BRUNESEAU-SUD

Dans le cadre des échanges entre la SEMAPA et la SNCF sur la définition d'une emprise cessible, la SNCF a engagé de nouvelles études pour réorganiser le site à la suite des annonces gouvernementales relatives au maintien des trains Corail, notamment de nuit. Ces études, dont l'achèvement était prévu à l'été 2023, ont été prolongées et devraient être présentées au mieux à l'été 2024. Le calendrier prévisionnel SNCF envisage désormais un début des travaux de libération du site fin 2027, soit un décalage de l'ordre de 2 ans.

5. GESTION DES DALLES DE COUVERTURE

Après la désignation de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage SYSTRA fin 2022, l'année 2023 a été consacrée à la définition des enjeux et des objectifs, et à l'identification des différents groupes de travail. Un premier état d'avancement a été présenté au Comité stratégique réunissant la Ville de Paris, la SNCF et la SEMAPA (COSTRAT) qui s'est tenu mi-2023. Il a été décidé de donner priorité à la poursuite des réflexions relatives à la définition de la gouvernance pour la future gestion des dalles, dans l'objectif de pouvoir présenter une proposition au COSTRAT 2024.

En parallèle, une analyse a été menée sur les autres groupes de travail, plus techniques, afin de disposer du socle des éléments nécessaires pour assurer la future gestion des dalles entre les différents partenaires.

- 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 m², est réparti de la manière suivante :

Logements : environ 35.400m² SDP

- 22 325m² SDP de logement OFS ;
- 4.120m² SDP de logements sociaux familiaux ;
- 4.955m² SDP de logements intermédiaires ;
- 4.000m² de logements étudiants sociaux.

Activités / commerces : environ 13.400m² SDP

- en pieds d'immeubles : environ 2400m² d'activités et commerces ;
- nouveaux immeubles d'activités et bureaux : environ 11.000m², dont la programmation devra favoriser l'emploi local.

Équipements publics : environ 6 800m² SDP

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

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

Sont également prévus :

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

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 Renault (G20), ainsi que du parking de la tour de la rue Renault (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.

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

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

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

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

3 - Activité de l'année 2023

Le travail de réinterrogation entamé en 2022, afin notamment de prendre davantage en compte la préservation des arbres dans le projet urbain, s'est poursuivi. Les équipes de maîtrise d'œuvre urbaine retenues (Asphalt/Florent Clier Paysage sur le secteur Oudiné et Philippon-Kalt/AC&T Paysage sur le secteur Bédier) ont mené en 2023 des études urbaines permettant d'esquisser différents scénarios urbains et programmatiques qui seront stabilisés en 2024.

Parmi les évolutions d'ores et déjà retenues dans les options programmatiques, on peut souligner le principe d'une baisse de la constructibilité d'environ 40% (avec notamment l'abandon des logements étudiants prévus initialement à proximité du stade Pelé), l'abandon du programme de bureaux pour les services de la Ville de Paris au profit d'un fléchage en logements de l'îlot et enfin l'abandon du projet d'école provisoire, initialement envisagée pour permettre la démolition de l'école Franc-Nohain à reconstruire. Cet abandon, au regard du coût du bâtiment provisoire, implique dès lors de retravailler différentes options urbaines intégrant l'enjeu de maintien de l'offre scolaire tout au long du projet, et notamment la réhabilitation de l'école existante.

Parallèlement aux études urbaines, les études de déconstruction de la barre et de la crèche Oudiné, avec prise en compte de l'économie circulaire, se sont poursuivies, ainsi que les études concernant l'alimentation énergétique de l'opération et la mise à jour de l'étude faune/flore.

4 - Les perspectives pour l'année 2024 :

Les perspectives pour 2024 sont la stabilisation des scénarii urbains et programmatiques, tant sur le secteur Bédier que sur le secteur Oudiné (actualisation de l'étude d'impact et du traité de concession avec modification du dossier de réalisation).

Du point de vue opérationnel, l'année 2024 verra s'engager les démolitions prévues sur le secteur Oudiné (barre Oudiné et ancienne crèche), sous réserve du relogement effectif des derniers habitants de l'immeuble d'habitation concerné. L'entrée du stade Pelé sera, quant à elle, reconfigurée.

S'agissant des études, celle concernant le gisement d'ENR par la géothermie et par la récupération de chaleur sur les eaux usées sera poursuivie et affinée.

Études environnementales et santé :

La SEMAPA accompagne la Ville de Paris dans le cadre de l'évaluation d'impact sur la santé qu'elle mène sur la ZAC Bercy-Charenton. La SEMAPA a lancé plusieurs études environnementales destinées à nourrir cette évaluation : la caractérisation du patrimoine arboré a été finalisée mi-2023 et une évaluation des îlots de chaleur et du stress thermique a débuté fin 2023.

Études préliminaires pour la création d'une Installation Terminale Embranchée (ITE) du futur Hôtel Logistique :

La ZAC Charenton Bercy (sur le territoire de Charenton-Le-Pont) prévoit la construction d'un sursol, dont une partie de la dalle est projetée au-dessus des futures voies ferrées de l'ITE prévues pour l'hôtel logistique de la ZAC Bercy-Charenton, en conformité avec le SDRIF. Pour garantir la compatibilité entre l'ITE, les infrastructures ferroviaires et le projet de Charenton-le-Pont, il a été décidé de mettre à jour les études préliminaires de l'ITE datant de 2015 afin de préciser le programme de travaux, les mesures conservatoires, le coût et le calendrier.

Ces études ferroviaires ont été réalisées sous la maîtrise d'ouvrage de SNCF Réseau et financées par la Ville de Charenton-le-Pont, Grand Paris Aménagement, la SEMAPA, la SNCF, et l'État.

Aménagement de la Petite Ceinture :

À 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 finalisé l'avant-projet pour les tronçons situés au-dessus des voies ferrées et au-dessus de la Seine. Sa mise au point a été réalisée en lien avec la Ville de Paris (DEVE) et en coordination avec les autres projets sur le périmètre de la ZAC (urbanisme transitoire, travaux ferroviaires...). Le dossier doit être validé par la SNCF (en raison notamment de l'imbrication avec le volume ferroviaire du faisceau Paris Lyon), qui n'est pas parvenue à dégager les ressources nécessaires en 2023. Cette étape pourra intervenir en 2024.

Projet de cheminement temporaire reliant la rue Baron Le Roy et le Bd Poniatowski :

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. L'avant-projet du cheminement temporaire a été finalisé et validé par la Ville de Paris quant à son volet fonctionnel. La SNCF a de son côté engagé l'analyse du projet, tant du point de vue technique (interface avec les sites ferroviaires et logistiques en service) que juridique. La résolution de ces problématiques devrait pouvoir aboutir en 2024, dans la perspective du dépôt du permis d'aménager.

Libérations ferroviaires :

Les études ferroviaires engagées par la SNCF et la SEMAPA en 2022 se sont finalisées en 2023. La réalisation de certaines libérations ferroviaires, objet des études ferroviaires menées en 2022, doit être anticipée dans la perspective de l'aménagement de la rue Baron le Roy et du cheminement temporaire. Elle a fait l'objet d'une mise au point d'une convention de financement entre la SNCF et la SEMAPA.

Cadre juridique du franchissement du réseau ferré :

Le décret établissant les règles liées au franchissement à niveau du réseau ferré national quand ce dernier n'est pas en service a été publié en 2022. Ce décret fixe le cadre qui permet la réalisation de la rue Baron-Le-Roy jusqu'au boulevard Poniatowski, franchissant pour ce faire les voies du Raccordement Sud et de la Petite Ceinture. Les modalités techniques et financières d'application, à traduire in fine par un arrêté préfectoral, en premier lieu pour le cheminement provisoire, ont été étudiées au cours de l'année 2023 et sont à finaliser avec l'État et la SNCF.

Urbanisme transitoire :

À 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", ouvert depuis mai 2022 sur environ 9000 m² a continué d'accueillir tous publics sur la base d'une programmation qui a combiné culture, fête, spectacles, activités et expérimentations associatives et solidaires. La mutation du site s'est poursuivie en 2023 avec la création d'une rotonde de 140m² destinée aux programmations culturelles et aux événements privés ainsi qu'avec la réalisation d'un pavillon de 150m² dédié à la ressourcerie des jardiniers.

3- Les perspectives pour l'année 2024 :

Le projet urbain a vocation à être stabilisé en 2024 sur la base des orientations du PLU bioclimatique, dans la perspective d'une modification par la Ville de Paris du dossier de création et du dossier de réalisation de ZAC en 2025. Pour cela, la Ville de Paris et la SEMAPA prévoient de travailler sur plusieurs axes.

Stabilisation du programme :

Les réflexions concernant la programmation des équipements publics de la ZAC se poursuivront en collaboration avec les services de la Ville de Paris, au regard du programme global du projet.

Une étude de programmation sera également menée dans le secteur Leo-Lagrange. Cette étude visera à définir la programmation des équipements sportifs en prenant en compte l'offre existante, les futurs besoins et les possibilités d'aménagement (patrimoine arboré, site classé du bois de Vincennes ...).

Évaluation de la santé environnementale :

L'évaluation d'impact sur la santé (EIS) du projet Bercy-Charenton, visant à définir les priorités stratégiques en matière de santé, reste à finaliser par la Ville de Paris. La SEMAPA pourra dans la foulée poursuivre les études environnementales nécessitant de disposer au préalable des conclusions de l'EIS.

Ces études environnementales permettront alors d'affiner le projet urbain d'ici la fin de l'année 2024, afin qu'il réponde davantage aux enjeux de santé environnementale.

Acquisitions foncières :

La stabilisation des grandes données programmatiques et la stabilisation des contraintes ferroviaires permettront en 2024 de définir, entre la Ville de Paris, la SEMAPA et la SNCF, les principes de valorisation du foncier ferroviaire à acquérir et les conditions d'acquisition. Ces modalités permettront d'esquisser le protocole foncier qui devrait être finalisé en 2025.

Cheminement temporaire et Petite Ceinture :

En parallèle de la stabilisation du projet de ZAC, l'année 2024 pourra voir la finalisation, en accord avec la SNCF et l'État, du projet de cheminement temporaire et du projet d'aménagement de la Petite Ceinture, permettant le dépôt fin 2024 des permis d'aménager sur ces deux opérations.

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 ville 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 2023

La ZAC Paul Bourget est en voie d'achèvement, tous les chantiers de bâtiments restant à livrer sont en travaux depuis 2023.

L'année 2023 a vu par ailleurs la livraison du lot 6, immeuble de 38 logements intermédiaires. Ce bâtiment de 8 étages en structure bois a été construit par Elogie-Siemp sous la maîtrise d'œuvre de l'agence Philippon-Kalt.

La construction des lots 9, 10 et 12, commencée fin 2022, s'est poursuivie. Ces bâtiments de logements sociaux, sous maîtrise d'ouvrage Elogie-Siemp, accueillent respectivement 36 logements sociaux, 76 logements étudiants et 75 logements sociaux. Les maîtrises d'œuvre sont assurées par l'Atelier Nicolas Hugoo Architecture, l'Atelier Régis Roudil Architectes et LA Architectures. Le lot 10 accueille par ailleurs une médiathèque en rez-de-chaussée.

Le groupe Pichet a entamé les travaux du lot 11, immeuble d'activités économiques qui accueillera son siège social, et repris les travaux du lot 3 (résidence hôtelière) qui avaient été interrompus à la suite d'une défaillance d'entreprise.

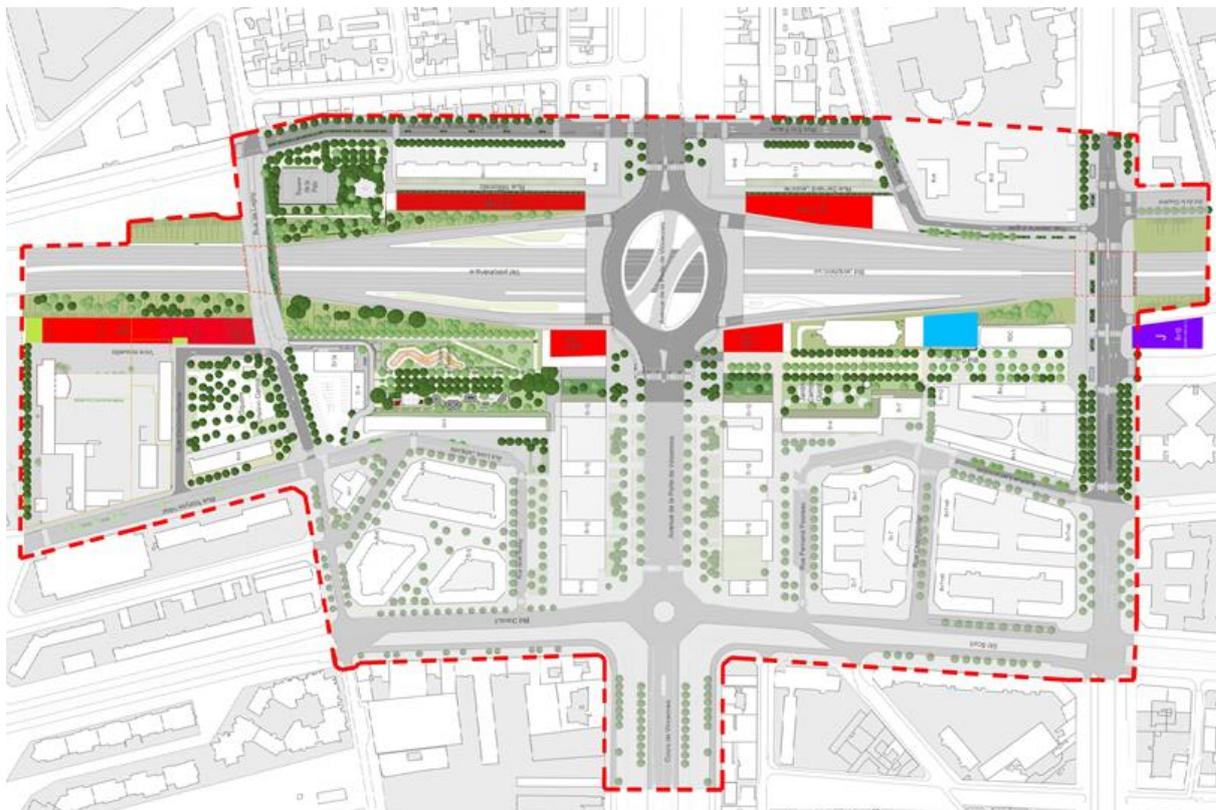
Concernant les espaces publics, une première phase a été réceptionnée en 2023. La deuxième phase reprendra courant 2024 pour s'achever en 2025, simultanément à la livraison des derniers bâtiments. Les pavés infiltrants sur la chaussée seront installés en toute fin d'opération.

3- Les perspectives pour l'année 2024

L'année 2024 verra la livraison du lot 3 et du lot 9 et la poursuite des chantiers en cours pour les lots 10-12 et 11.

Concernant les espaces publics, l'année 2024 verra la désignation des entreprises chargées des travaux de la deuxième phase des espaces publics puis leur démarrage ainsi que la réalisation de la 2^e phase du jardin central.

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 m² sdp d'activités tertiaires et bureaux ;
- 6.900 m² de commerces, artisanat et services (dont un équipement associatif de petite enfance) ;
- 2.700 m² de logements sociaux pour étudiants et jeunes travailleurs ;
- Un gymnase d'environ 2.500m² sdp ;
- Un centre des cultures urbaines dédié à la musique et à la danse d'environ 1.100 m² ;
- 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 (environ 440 m² sdp).

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 2023 :

Traité de concession :

Un avenant de prolongation de la convention d'aménagement de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2026 a été signé en 2023.

Équipement sportif :

Le marché de maîtrise d'œuvre de l'équipement sportif comprenant une salle polyvalente, une salle de boxe et un Dojo, à construire au 17 boulevard Carnot, a été signé avec le groupement O-S Architectes, INEX, Bollinger et Grohman (Structures) et Faar paysage.

Le Permis de Construire a été déposé en juillet 2023 pour une délivrance attendue en 2024, au regard des compléments demandés par la Préfecture de Police dans le cadre de l'instruction.

Le projet a été présenté en commission Bâtiments durables franciliens (BDF) en juin et a obtenu un nombre de points suffisants pour obtenir le niveau argent, sous réserve du respect de l'atteinte de tous les objectifs prérequis. Un contact a été pris avec l'association EKOPOLIS qui délivre le label BDF à ce propos : en effet, les contraintes particulières d'un équipement sportif ne sont pas intégrées au référentiel BDF, ce qui conduit à des difficultés pour certains objectifs non adaptés.

L'entreprise retenue pour la déconstruction du bâtiment existant sur l'emprise du projet a été désignée en fin d'année.

Espaces publics :

En 2023, l'aménagement du boulevard Carnot et du rond-point de la porte de Vincennes a fait l'objet d'une étude d'esquisse. L'avant-projet a par la suite commencé après une mise au point du programme définitif avec les services de la Ville de Paris. Le projet vise à largement végétaliser le boulevard Carnot. La circulation automobile y sera réduite mais néanmoins encore autorisée pour la desserte des bâtiments existants (du nord au sud : le bâtiment municipal du 15 boulevard Carnot à réaménager par la Ville de Paris et qui accueillera notamment la police municipale, l'équipement sportif, l'école Lamoricière et le bâtiment de stockage de la RATP).

Le rond-point accueillera, pour sa part, des pistes cyclables réaménagées et ses quatre angles seront végétalisés. Le sol de l'emprise centrale va faire l'objet d'une mise en peinture artistique par le collectif Art AZOI, après un travail avec les élèves des écoles voisines des 12^e et 20^e arrondissements.

3 - Perspectives pour l'année 2024 :

Concernant les constructions, le chantier de l'équipement sportif doit démarrer en septembre 2024, une fois le bâtiment actuel déconstruit, le permis de construire obtenu et attribution des marchés de travaux d'ici juillet 2024.

Le chantier RIVP de l'école Bleue devrait pour sa part redémarrer courant 2024, après la désignation d'une entreprise venant achever le chantier actuellement à l'arrêt à la suite de la liquidation judiciaire de l'entreprise de construction précédente.

Concernant les espaces publics, l'année 2024 sera consacrée à la finalisation des études permettant de stabiliser le projet du boulevard Carnot et du rond-point et d'engager les procédures de marché de travaux en vue d'un démarrage du chantier début 2025. La mise en peinture de l'emprise centrale du rond-point doit être réalisée au printemps 2024.

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



1- Historique de l'opération :

« Les Portes du 20^{ème} » 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^{ème} » 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^{ème} » et est classé en Zone de Sécurité Prioritaire depuis 2013.

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

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

Le secteur de la Porte de Montreuil est caractérisé par un paysage urbain composé de plusieurs entités fragmentées, accueillant des fonctions diverses fonctionnant mal entre-elles : le marché aux Puces, des équipements sportifs cloisonnés, une recyclerie récemment créée côté Paris, une station-service côté Montreuil 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 Bagnolet, 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^{ème} », 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, pour animer le quartier et accroître sa mixité, trois emprises réparties en six lots et comprenant environ 14.000m² 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 l'appel à projets était 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 prévoyait la réalisation de six bâtiments, soit environ 58.000m² de surface de plancher, dont des bureaux/activités/commerces/services de proximité, un programme hôtelier et du coliving. Le projet s'engageait aussi sur le développement de la biodiversité avec 7.000m² de surfaces végétalisées et sur la création de plusieurs îlots de fraîcheur. Il intégrait également la reconstitution du marché aux puces sur une surface d'environ 6.600m² 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^{ème} » a été signé le 19 mars 2020 et un avenant, concernant spécifiquement l'opération Python Duvernois, a été signé le 16 juillet 2023.

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 s'établissait en 2023 de la manière suivante :

Programme des espaces publics :

Transformation de 46.200m² 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 3.000m², implantation de mobilier et installations ludiques susceptibles d'animer la place ;
- Requalification de 26.800m² 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 :

- 58.000m² de surface de plancher (sdp) pour l'appel à projets « Réinventing Cities » comprenant :
 - 38.000m² environ de bureaux et coworking,
 - 10.000m² environ de programmes innovants dont un hôtel, du coliving, un incubateur d'innovation sociale,
 - 10.000m² environ de commerces/services/artisanat/réemploi, dont environ 6600m² pour la nouvelle halle du marché aux puces,
- 1.500m² 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.

3- Les principales actions menées en 2023

Une évolution de l'orientation générale :

L'année 2023 a vu la Ville de Paris entériner la modification de l'opération. Dans un premier temps, le projet de PLU bioclimatique a été arrêté par le Conseil de Paris du mois de juin 2023. Ses orientations se traduisent notamment par la suppression du bâtiment-pont. Par ailleurs, le principe d'un bâtiment construit sur l'emprise actuelle du marché aux puces, devant notamment accueillir les puciers en intérieur, a été abandonné. Enfin, le projet doit être adapté pour limiter davantage l'impact sur les arbres existants, ayant conduit en particulier à la suppression du lot 2B. De nouveaux équipements sont par ailleurs à prévoir au sein du projet (centre de santé, Centre de valorisation de la bande dessinée, halle alimentaire...).

Espaces publics :

Depuis la décision de surseoir au dépôt du permis d'aménager afin de réinterroger l'opération, différentes évolutions programmatiques ont été étudiées et de nouvelles orientations ont été arrêtées par la Ville de Paris fin juillet 2023. Des études ont alors été menées au dernier trimestre 2023 afin de confirmer la faisabilité des orientations souhaitées et ainsi finaliser le nouveau programme fin 2023, permettant de pouvoir lancer une phase de reprise d'études afin d'élaborer un nouveau permis d'aménager et une nouvelle actualisation de l'étude d'impact sur l'année 2024.

Emprises pour l'implantation provisoire des puces :

Après la fin des occupations illicites en avril 2023, les travaux pour la réalisation de la plateforme provisoire qui devait accueillir le marché aux puces pendant le chantier de la place ont été entrepris pour un achèvement au premier trimestre 2024. Par la suite, le déménagement provisoire du marché a été remis en question. Dès lors, la mise en place des bornes électriques et des sanitaires de la plateforme a été suspendue et une réflexion a été engagée pour l'installation d'un projet d'urbanisme temporaire à développer d'ici le démarrage de la construction des lots du programme. En lien avec la Ville de Paris, la dominante sportive et culturelle est privilégiée.

Programme de construction (Reinventing cities) :

Compte tenu des évolutions de programmes précitées impactant également les bâtiments à construire dans le cadre de l'appel à projets, avec notamment la suppression des bâtiments des lots 2A, 2B et 3, les premières études de permis de construire ont été suspendues.

Des négociations ont été engagées avec le lauréat pour analyser l'impact sur l'économie générale du projet au regard de la baisse de la constructibilité et de l'évolution de la programmation des équipements imbriqués.

Foncier :

Aucun acte foncier n'est intervenu sur l'année 2023.

4- Perspectives pour l'année 2024 :

Traité de concession :

Compte tenu des évolutions apportées au programme général en 2023, un avenant au traité de concession pour intégrer les impacts financiers, programmatiques et calendaires induits sera présenté au conseil de Paris de février 2024.

Les principales évolutions de l'opération :

- La suppression du lot 2A et le maintien du marché aux puces en aérien sur son site actuel
- La suppression du lot 2B, afin de conserver le massif arboré existant au niveau de ce lot
- La suppression du lot 3 en surplomb du périphérique nécessitant la création d'un ouvrage pour la continuité du cheminement piéton en rive Nord de la place et la création d'un écran acoustique
- L'adaptation du programme de l'ancien lot 2C en hôtel (désormais 2E)
- La réduction du nombre d'arbres impactés par le projet, en modifiant le barreau viaire à l'Ouest de la place
- L'analyse de la transplantation de l'ensemble des arbres impactés par le nouveau projet et la recherche d'une survégétalisation des futurs espaces publics
- L'analyse de l'intégration dans la future programmation d'un centre sénior, du maintien des locaux associatifs, d'une halle alimentaire en complément de la halle de restauration, d'un centre de santé et d'un centre culturel de la bande dessinée.

Compte tenu des évolutions apportées au programme général, les travaux d'espaces publics sont envisagés désormais à compter de 2026.

Urbanisme temporaire :

Les travaux de réalisation de la plateforme initialement dédiée aux puces provisoires devraient s'achever au premier trimestre 2024, sans la mise en place des installations techniques dédiées au marché aux puces. Des opérateurs d'urbanisme temporaires sur les thématiques sport et culture seront à sélectionner pour des installations effectives à l'été 2024.

Espaces publics :

L'année 2024 va être consacrée à la reprise des études de conception des espaces publics, du permis d'aménager, du dossier loi sur l'eau et du dossier d'actualisation de l'étude d'impact. L'objectif est de pouvoir à nouveau saisir l'Autorité Environnementale et les collectivités intéressées fin 2024.

Programme de construction (Reinventing cities) :

L'abandon des lots intervenu en 2023, et précisé ci-avant, a diminué par deux, la constructibilité envisagée initialement (26 000 m² sdv). À cette diminution, s'ajoutent les espaces qui étaient prévus pour la reconstitution du marché aux puces au sein du lot 2A.

Des négociations ont été entreprises avec le lauréat de l'appel à projets Reinventing cities, afin d'étudier dans quel cadre le projet peut se poursuivre avec ces nouvelles hypothèses. L'objectif est de pouvoir envisager une contractualisation au second semestre 2024.

Foncier :

Les évolutions de programme évoquées ci-dessus, avec l'abandon de certains lots, amèneront à ce que les emprises concernées redeviennent propriété de la Ville de Paris à partir de 2024.

F. ZAC PYTHON DUVERNOIS PARIS 20EME ARRONDISSEMENT



1 - Historique de l'opération :

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

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

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

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

La ZAC Python-Duvernois (environ 17ha) se situe au sud de la Porte de Bagnolet et en bordure de la commune de Bagnolet et du boulevard périphérique. Le secteur comprend initialement en son centre un vaste centre sportif de plein air (Centre Sportif de la Porte de Bagnolet), entièrement clôturé, au sein de la ceinture verte de Paris.

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

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

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

Le protocole avec l'ANRU, portant notamment sur le projet « Les Portes du 20^{ème} » a été signé le 19 mars 2020. Il a fait l'objet d'un avenant signé le 16 juillet 2023.

2 - Programme de l'opération :

Le programme de l'opération, développant 103.200m² SDP environ, est réparti de la manière suivante :

- Environ 25.200m² de logements créés, répartis de la façon suivante :
 - Logements sociaux 9.600m² ;
 - Logements pour Action Logement 4.500m² ;
 - Logements avec l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) 11.100m².
- Environ 59.500m² à usage de bureaux
- Environ 7.000m² d'activités, sport privé, locaux associatifs et/ou de commerces

- Des équipements publics se répartissant en :
 - Environ 400m² pour un centre de santé ;
 - Environ 10 000m² d'équipement public multisports ;
 - Un équipement petite enfance multi-accueil de 48 places d'environ 600m² ;
 - La mise aux normes et l'extension (d'environ 500m²) 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 Baignolet.

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

- L'aménagement d'espaces publics/espaces paysagers pour environ 3.300m² ;
- L'aménagement d'espaces publics de voirie pour environ 29.800m² ;
- L'aménagement de la bretelle du boulevard périphérique intérieur ;
- L'aménagement d'un parc sportif paysager pour environ 29.000m².

3 – Les principales actions menées en 2023 :

Études générales

L'étude d'impact a été mise à jour et son actualisation a été présentée à l'autorité environnementale en accompagnement du dépôt du permis de construire du lot 6a7. L'autorité environnementale a informé de son avis le 8 décembre 2023.

Espaces publics - Réseaux

Les études des Espaces publics et des réseaux des rues Ganne, Veber et Louis Lumière se sont poursuivies. Le dossier projet a été finalisé et validé par les services de la Ville de Paris. L'éclairage public, qui a fait l'objet de remarques de la part de la Direction de la Voirie et des Déplacements, reste à finaliser et à valider en 2024.

Le développement du réseau de chauffage urbain pour alimenter le périmètre de l'opération est entré en phase d'étude, avec la Ville de Paris et la CPCU. Dans ce cadre, il est envisagé d'étendre le réseau au-delà de la ZAC Python Duvernois, vers la porte de Montreuil et la porte de Vincennes par la rue Duvernois. Dès lors, l'installation d'une station d'échange vapeur/eau de 15 MW (contre 5 MW pour les seuls besoins de la ZAC) est étudiée.

Les travaux d'assainissement en vue de la création d'un nouvel égout et d'une plateforme provisoire pour la nouvelle rue Duvernois ont débuté.

Les travaux de réalisation de la Phase 1 du parc sportif et paysager, sous maîtrise d'ouvrage de la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement de la Ville de Paris, se sont poursuivis.

Avancement des lots bâtis

Lot 8-9 : Ce lot construit par la RIVP accueillera 88 logements sociaux et 17 logements pour Action Logement au titre des contreparties liées au NPNRU. Les travaux ont débuté en septembre 2023.

Lot 6a7 : Le permis de construire de ce lot de 3 bâtiments d'activités économiques à la programmation mixte (hôtel hospitalier, auberge de jeunesse, enseignement et hôtel d'entreprises) attribué à Linkcity et dont la maîtrise d'œuvre est assurée par Saison-Menu & Associés / Abinal & Ropars / Atelier Rita / Wagon Landscaping a été déposé le 15 septembre 2023. Il porte l'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC. Les travaux doivent débuter fin 2024.

Lot 6b : Ce lot accueillera 61 logements BRS réalisé par la RIVP pour la Foncière de la Ville de Paris. Le permis de construire (maîtrise d'œuvre : Antonio Virga) a été déposé en août 2023 et les protocoles avec la Foncière de la Ville de Paris et la RIVP ont été signés en décembre 2023.

Lot 6c : Ce lot de logements locatifs fait partie des contreparties foncières dues à Action Logement dans le cadre du NPNRU. Action Logement a présélectionné 4 groupements opérateur immobilier/architectes en 2023 :

- Lincity Ile de France avec Itar Architectures
- Care Promotion avec Mars Architectes
- Demathieu et Bard Immobilier avec Mobile Architectural Office / Jtb Architecture
- Quadral Promotion avec Studio Belem

Lot 4 : Ce lot accueillera 47 logements BRS et 33 logements sociaux, un centre de santé public, un centre médical privé associatif pour les soins de proximité, des locaux d'activités, des commerces et un parking résidentiel, mutualisé à l'échelle de la ZAC (Maîtrise d'ouvrage : RIVP, Maîtrise d'œuvre : Atelier Charles-Henri Tachon & Remington style Architecture). Le permis de construire a été déposé et les protocoles avec la Foncière de la Ville de Paris et la RIVP signés en décembre 2023.

Lot 11 : Ce lot constitue une opération mixte regroupant 87 logements sociaux dans une partie conservée et réhabilitée de la barre A, avec en surélévation 17 logements sociaux et une crèche de 48 berceaux, des locaux pour la DEVE en rez-de-chaussée, ainsi que 2000 m² d'activités dans une extension neuve à l'angle de la rue Duvernois et de la rue Louis Lumière (Maîtrise d'ouvrage : RIVP, Maîtrise d'œuvre : Atelier PNG et Atelier Julien Boidot). L'Avant-Projet Détaillé a été remis. La mise au point de certains éléments du programme (crèche, sujets techniques relatifs à la surélévation et au profil environnemental) a nécessité un report en 2024 du dépôt du Permis de Construire et de la signature du protocole avec la RIVP.

Lot 12 : Le concours de la Cité des Sports, lancé en mars 2022, a été suivi par une phase de stabilisation du programme, permettant de lancer la dernière étape de la consultation en vue de désigner la maîtrise d'œuvre fin janvier 2023. Cinq équipes ont remis une offre fin mai 2023. A l'issue du jury tenu en juillet et de la phase de négociation, le groupement de maîtrise d'œuvre mené par le mandataire NZI Architectes a été désigné lauréat. Un AMO Qualité Environnementale du Bâtiment a été retenu en novembre 2023 et assurera le suivi des performances environnementales, le commissionnement et la maîtrise du coût global.

Lot 13 : l'extension du centre d'animation Louis Lumière pour mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite a fait l'objet d'études de faisabilité architecturales, techniques et financières et de réflexions sur le montage opérationnel et la maîtrise d'ouvrage. En effet, au programme initial de mise en accessibilité s'est ajoutée la volonté de la Ville de Paris de voir ce bâtiment réhabilité plus profondément, en vue de le mettre aux normes du Plan Climat. De ce fait, la maîtrise d'ouvrage de ces travaux pourrait in fine être assurée par la Ville de Paris et non plus par la SEMAPA (un avenant au traité de concession viendrait alors le confirmer).

Acquisitions foncières

Les emprises des anciennes barres E et F démolies ont été acquises en 2023.

Relogements

Fin 2023, 72% des relogements étaient effectués ou les habitants étaient en cours de déménagement. Les relogements ont principalement été réalisés dans le 20^e ou les arrondissements limitrophes.

4 – Les perspectives pour l'année 2024

Les perspectives attendues pour l'année 2024 sont les suivantes :

Études urbaines

La consultation pour désigner un nouvel architecte coordonnateur qui sera lancée en janvier 2024, permettra d'attribuer la mission fin mars. L'étude urbaine du secteur nord pourra alors être relancée, ce qui permettra la rédaction des dernières fiches de lot (lots 1, 2a,2b,3, 5 et 10).

Espaces publics - Réseaux

2024 verra en premier lieu la livraison, au printemps, de la première tranche du parc par la Ville de Paris (Direction des Espaces verts et de l'Environnement).

Parallèlement, se poursuivront les travaux de l'égout de la rue Duvernois. La livraison partielle de la plateforme provisoire de chaussée aura lieu, en vue du démarrage des travaux des lots 6a7, 4, 6b et 6c.

Par ailleurs, l'appel d'offres pour l'aménagement des rues Ganne, Veber et Lumière est prévu en mars, les travaux sont programmés à partir du mois d'octobre, après les JOP.

Les études du réseau CPCU et de la sous station vapeur/eau vont en parallèle se poursuivre pour un début des travaux de réseau au quatrième trimestre 2024. La convention avec CPCU aura préalablement été signée au premier semestre.

En fin d'année, ENEDIS commencera pour sa part les travaux de déploiement du réseau haute tension.

Lots bâtis

Lot 6a7 : L'année 2024 doit voir la délivrance du permis de construire, qui pourra intervenir après une participation du public par voie électronique (PPVE) sur la base d'un dossier qui contiendra notamment l'actualisation de l'étude d'impact, l'avis de la MRAE et le mémoire en réponse à ses recommandations. Par la suite, l'acte de vente pourra intervenir au dernier trimestre 2024.

Lot 6b : L'année 2024 doit voir la délivrance du permis de construire, la commercialisation des logements OFS et la signature de l'acte de vente.

Lot 11 : Le PC devrait être déposé au premier semestre 2024. Les travaux de démolition de la barre A devraient débuter au quatrième trimestre.

Lot 12 : Le dépôt du PC est prévu à l'été 2024.

Lot 6c : Le lauréat de la consultation menée par Action Logement sera désigné au 2^e semestre 2024.

Acquisitions foncières

En vue de la signature des actes de vente des lots 6a7, 6b, 6c, 4 et 11, les emprises suivantes seront préalablement acquises par la SEMAPA :

- Rue Duvernois actuelle (partie de)
- Espaces libres autour des anciens bâtiments E et F
- Ancien Centre Sportif de la Porte de Bagnolet (partie de)

- LES ACTIVITES ET ACTIONS TRANSVERSALES DE LA SEMAPA AU SEIN DE SES OPERATIONS

A. LE DEVELOPPEMENT DURABLE

I - Un Système de Management Environnemental (norme ISO 14001) au sein de la SEMAPA

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 la Directrice Ville Durable, 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 l'équipe Ville Durable, composée de responsables environnementaux, sous la responsabilité de sa Directrice et est portée par l'ensemble des collaborateurs de la société. Cette nouvelle organisation a été 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 réels 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 audit, qui a eu lieu les 16 et 17 octobre 2023, 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, ni point faible, 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 :

- La nouvelle organisation de l'équipe Ville Durable avec des rôles et des responsabilités propres à chacun,
- Les ambitions environnementales de la SEMAPA et la mise à disposition de moyens pour les atteindre,
- L'influence de la maîtrise des aspects environnementaux dans la définition du besoin en formation.

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 accompagner 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. Un projet de fiche de suivi pour les projets de réhabilitation est par ailleurs à l'étude. Ce document, alimenté au fil de l'eau par les opérationnels, permet ainsi de contrôler efficacement que les objectifs fixés sont atteints et de communiquer facilement toutes les informations relatives aux performances environnementales des opérations aux parties intéressées (notamment la Ville de Paris). Cette matrice permet également de suivre la conformité des opérations à la réglementation environnementale qui fait l'objet d'une veille juridique continue et attentive ainsi que 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 nos opérations. Une convention de partenariat avec EKOPOLIS a été signée en 2023 : les opérations d'activités économiques et les équipements publics s'inscriront désormais dans une démarche Bâtiments Durables Franciliens.

Les opérations font périodiquement l'objet de reporting environnemental (six opérations en 2023). 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 rédigées et 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 Économie circulaire.

La SEMAPA est également signataire de nombreux pactes et chartes confirmant son fort engagement en matière d'exemplarité environnementale, dont le « Pacte Paris Action Climat Biodiversité » en 2022, réaffirmant son engagement dans la lutte contre le changement climatique et la préservation de la 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.

À l'occasion de la semaine du développement durable 2023, la SEMAPA a, comme en 2022, 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), entreprise d'insertion spécialisée en logistique urbaine, ainsi qu'à des bénévoles venant de tout horizon. C'est dans ce cadre que des salariés se sont portés bénévoles en octobre 2023 et ont donné de leur temps pour réceptionner, trier, référencer, et monter des meubles dans l'entrepôt de l'Équipage.

II – l'adaptation et la lutte contre les effets du changement climatique, la préservation de la biodiversité et la démarche bas-carbone comme axes structurants de l'action de la SEMAPA :

1 - Démarche bas-carbone et économie circulaire :

Afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, pour laquelle l'ensemble du territoire parisien est engagé via notamment le Plan Climat Air Energie Territorial de la Ville de Paris et la Charte intitulée « un aménagement Durable pour Paris », la SEMAPA porte une ambition d'amélioration du bilan carbone et d'économie de matière dans l'ensemble de ses opérations. La SEMAPA impose l'intégration d'une démarche bas carbone (via l'obtention du label BBCA notamment, quand le programme le permet), pour orienter les choix de matériaux et de méthode constructive en fonction de leur impact à long terme sur l'environnement. Dans cette perspective, 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.

En 2023, la SEMAPA a continué à s'investir en faveur de la **construction à faible empreinte carbone** et du recours aux matériaux biosourcés issus de matières organiques renouvelables ou géosourcés :

- En participant à un atelier organisé par Fibois regroupant maîtres d'ouvrage, entreprises, BET et aménageurs, afin de mutualiser les expériences respectives en évoquant notamment les enjeux liés à la sécurité incendie et les contraintes portées par les opérations sous doctrine émise par la préfecture de police.
- En poursuivant l'accompagnement des lots inscrits à l'expérimentation « Immeubles à vivre bois » B1-B4 et B1-A3 (travaux en cours) dans Paris Rive Gauche en lien avec l'association Fibois.
- En inscrivant le projet d'aménagement intérieur des alvéoles Watt (vides infrastructurels sous la rue Alice Domon & Léonie Duquet) à destination des Arts circassiens, confié par la Ville de Paris, dans une démarche d'économie circulaire poussée.
Le projet, livré en 2023, a été récompensé lors de la Cérémonie des Trophées nationaux des Bâtiments Circulaires 2023 par une mention spéciale « coup de cœur » du jury, dans la catégorie « Conception Circulaire ». Il a par ailleurs été soumis en tant qu'exemple inspirant dans le cadre de l'élaboration de la boîte à outils visant à assister la mise en œuvre d'actions relatives au Pacte Paris Action Climat Biodiversité.
- En retenant, à l'issue d'un jury, dans la ZAC Python Duvernois, un projet d'équipement multisports de 10.000 m² intégrant une structure bois, de la pierre et des isolants en laine de bois.
Ce projet a été sélectionné dans le cadre de l'AMI Bâti Sobre, lancé par l'ADEME à l'été 2023. Il recevra un accompagnement pendant 2 ans pour intégrer pleinement les sujets de sobriété de matière dans la conception et la réalisation du bâtiment.
- En poursuivant, dans la ZAC Porte de Vincennes, les études de l'équipement sportif en structure bois.
- Mais également au travers de nombreux autres projets en structure bois ou pierre-bois (lots B1-B2, M9 B1 B2 (livrés en 2023), M9A, T5B et T6B pour Paris Rive-Gauche, lot 6 livré en 2023 pour Paul Bourget, lots 4, 6B, 6A7,8/9 et 11 pour Python-Duvernois), qui confirment l'engagement sur ces thématiques.

Le Trophée BBCA 2023 « Territoires Bas Carbone » a été de nouveau remis cette année à la SEMAPA, récompensant son engagement en matière d'ambition environnementale et notamment dans le développement de bâtiments bas carbone.

Dans la ZAC Python-Duvernois, une mission stratégique a été par ailleurs conduite sur la **gestion des déchets et l'économie circulaire**, afin de maximiser le réemploi interne à l'opération mais aussi vers d'autres chantiers concomitants, et ce afin de limiter les flux de matériaux et de diminuer la production de déchets non valorisés. À l'issue de diagnostics poussés, identifiant notamment les ressources et les besoins, la réutilisation des pierres issues des démolitions a pu être validée dans le projet du lot 11.

La mise en place d'une plateforme d'économie circulaire sur 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 d'autres partenaires, a été engagée fin 2022 et s'est poursuivie en 2023. Toutefois, les emprises libres sur les opérations SEMAPA s'avèrent, soit de taille inadaptée, soit disponibles pour une période insuffisante, et la location d'un espace de stockage externe apparaît trop onéreuse. Aussi, il est à ce stade privilégié l'utilisation souple d'emprises SEMAPA de petites dimensions pour des périodes courtes.

En parallèle, la réflexion sur la réalisation de bilans « carbone » des opérations a été poursuivie avec l'ensemble des partenaires de la Ville de Paris afin de stabiliser une méthode commune à l'échelle parisienne. L'opération Python-Duvernois a été sélectionnée en 2023 pour participer à la phase pilote du futur label BBQA Quartier, qui permettra de valoriser les pratiques « bas carbone » à l'échelle d'une opération d'aménagement.

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 Energie Territorial de Paris en développant les axes principaux suivants dans l'ensemble de ses opérations, afin d'accompagner l'évolution des usages en matière de mobilité :

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

L'évolution des conditions climatiques a un impact certain 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 la sobriété énergétique.

La SEMAPA vise de hauts niveaux de performance énergétique et un renforcement des exigences réglementaires. Les exigences, intégrées aux consultations, imposent à l'ensemble des constructeurs et entreprises amenés à intervenir sur ses opérations des seuils de performance élevés et ambitieux. Elles 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 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).

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 habitants et les usagers** tels que notamment :

- Les îlots de chaleur, par la réalisation d'espaces verts privés et publics qui permettent un rafraîchissement nocturne naturel ainsi que par la plantation d'arbres qui vont permettre une réduction notable de la température en augmentant la surface d'ombrage et en contribuant au rafraîchissement nocturne,
- La surconsommation énergétique pour se chauffer et se rafraîchir, par une conception bioclimatique des bâtiments et l'intégration d'équipements performants. Sur ces dernières opérations en maîtrise d'ouvrage propre, la SEMAPA a intégré un commissionnement dès la phase étude, afin de garantir la performance des équipements ainsi que leur maintien dans le temps.
- Une biodiversité en déclin, par le choix d'une palette végétale locale et rustique majoritaire dans chaque strate, 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 notamment devenus des composantes essentielles et structurantes dans les processus de création de la ville de demain. Face aux problématiques contemporaines, telles que le dérèglement climatique, l'extinction de certaines espèces faunistiques et floristiques ou encore l'artificialisation des sols, il devient nécessaire de réintroduire et 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 ainsi 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 dès lors à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain en réalisant des espaces verts publics de qualité, en prescrivant aux constructeurs la création d'îlot de fraîcheur et 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 22.000 m² sur l'ensemble des constructions livrées au sein des opérations de la SEMAPA, dont un peu plus de 1000 m² en 2023.

À l'instar de l'opération Python Duvernois, Bercy Charenton a lancé une étude sur la caractérisation du patrimoine arboré afin de pouvoir intégrer ces données dans la redéfinition du plan masse.

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.

La ZAC Bercy Charenton voit ainsi l'engagement en 2023 d'une Évaluation 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.

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

La SEMAPA s'inscrit donc 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, la diversité d'usages de la rue**, et sa végétalisation.

Enfin, la mise en œuvre du **Plan Paris Pluie** contribue également à l'enjeu majeur de résilience urbaine, 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...).

Aussi, dans l'opération Paul Bourget, aucun réseau de récupération des eaux pluviales n'a été créé.

En avance de phase de l'approbation des nouveaux documents cadre de la Ville de Paris (tels que les futurs Plan Biodiversité, Plan Climat Energie Territorial révisé, PLU Bioclimatique ...) la SEMAPA s'attache à viser des niveaux de performances toujours plus ambitieux et **contribuer ainsi à la création d'une ville plus résiliente et décarbonée.**

B. LES COMMERCES ET SERVICES

La SEMAPA a joué un rôle actif en 2023 pour le développement des commerces et services programmés notamment dans la ZAC Paris Rive Gauche, afin d'offrir la meilleure diversité possible aux habitants et usagers.

La SEMAPA intervient à plusieurs niveaux :

- En tant que propriétaire dans Paris Rive Gauche de différents commerces à rez-de-chaussée, dont elle assure la commercialisation. N'ayant pas vocation à conserver ces locaux, elle peut être amenée à les céder à ses locataires occupants pour pérenniser leur implantation.
- En tant que prescriptrice sur les locaux dont elle n'est pas propriétaire, notamment au titre de l'obligation faite aux opérateurs de disposer durant les 12 premières années d'exploitation d'un agrément de la SEMAPA sur la destination commerciale et l'enseigne.

Cela se traduit notamment pour l'année 2023 par :

- L'ouverture d'un restaurant sous l'enseigne RAYA THAI au 21 boulevard Jean Simon.
- L'ouverture d'un restaurant sous l'enseigne W au 38 promenade Claude Levi Strauss.
- L'installation d'un espace de vente et de location de cycles, atelier d'entretien et de réparation de cycles sous l'enseigne CYCLES ET SERVICES au 9 boulevard Vincent Auriol.
- L'ouverture d'un espace d'exposition temporaire de la galerie Mathgoth au sein d'un local commercial SEMAPA au 147 avenue de France.
- L'installation de la galerie d'art GALERIE TAGLIATELLA au 32 boulevard Jean Simon
- Un agrément donné pour l'installation d'une supérette PROXI au 6 rue de Tolbiac
- Un agrément donné pour installation d'une activité de restauration SUBWAY au 1 rue Primo Lévi
- Un agrément donné pour le changement d'exploitant du bâtiment EP7, avec l'engagement de travaux en vue d'une réouverture en 2024.
- La cession aux exploitants de deux commerces : LE LAVOMATIK (Galerie consacrée à l'art urbain et à la production artistique indépendante située 20 boulevard Jean Simon) et PLACE TO BE, boutique de prêt à porter située au 22 rue Olivier Messiaen.

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 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.

Des interventions artistiques mises en œuvre en 2023 :

- Intervention lumineuse en façade conçue par Yann Kersalé - SNAIK, sur le lot B1B2 (logements privés) dans l'opération Paris Rive Gauche.
- Fresque réalisée par Gilles Nicolas en rez-de-chaussée de l'immeuble de logements intermédiaires (lot 6) dans l'opération Paul Bourget.
- Par ailleurs, les garde-corps du pont de la Salpêtrière (rue David Bowie) ont été équipés d'appareils d'éclairage programmables dédiés à l'animation lumineuse et à la mise en valeur de l'ouvrage.

Des interventions prévues dans les chantiers en cours :

Paris Rive Gauche

- M9B1-B2 (logements privés) : le projet prévoit la mise en place en 2024 (à la suite de la livraison du bâtiment fin 2023) d'une sculpture lumineuse conçue par le collectif 1024. Constituée de plusieurs dispositifs d'éclairage, elle est présentée comme une sorte de « plante digitale grimpante » appelée « Fibre », dans la faille de la rue Jacques Lacan et son prolongement au droit des passerelles côté avenue de France. D'autre part, Malte Martin, architecte graphiste, a investi les espaces communs avec des fresques graphiques à message relayant les principes du « Nudge », et des équipements « désignés », placés à proximité des portes de chaque logement et choisis par les acquéreurs.
- 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.
- T6B (logements privés) : seront mises en place des installations lumineuses programmables conçues par le collectif 1024, sous forme de barres LED, qui accompagneront les déplacements dans la faille et en cœur d'îlot en faisant varier l'intensité et le rythme selon divers paramètres.
- M9A (logements privés et Université de Chicago) : le projet remis en phase concours prévoyait une installation de l'artiste américaine Janet Echelman, faite de fils colorés et tissés formant une maille recouvrant une partie du bâtiment. Lors du développement de l'étude, cette installation s'est avérée trop complexe à mettre en œuvre et à entretenir et a été abandonnée au profit d'une fresque développée par l'artiste Tony Lewis, dans l'espace d'entrée du bâtiment.
- B1A3 (logements privés) : le projet prévoit une intervention sur le plafond du 8^{ème} étage de l'immeuble, espace collectif en double hauteur visible depuis l'espace public (artiste à désigner).
- B1B4 (logements étudiants) : il est prévu une mise en valeur artistique du hall (artiste à désigner).

Des interventions à venir dans les futurs chantiers :

Paris Rive Gauche

- T10 (logement sociaux, étudiants, et intermédiaires) : le projet prévoit une intervention de Georges Rousse constituant une anamorphose, située dans le jardin et visible depuis l'espace public.
- 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.

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 en 2019, elle a confirmé son engagement en signant le 24 juin 2021 la charte pour l'occupation temporaire et transitoire, qui lui fait suite, et a poursuivi les démarches engagées au sein de ses opérations.

Paris Rive Gauche

Dans le secteur Bruneseau Nord, l'opérateur Plateau Urbain a poursuivi la mise en œuvre d'actions visant à animer le futur quartier, constituées d'installations temporaires accueillant des interventions culturelles, artistiques, associatives et événementielles. À cet effet, dès septembre 2019, la SEMAPA a mis à disposition de Plateau Urbain et de l'un de ses partenaires, Atelier 21, de premiers locaux situés à proximité immédiate du site.

Les installations se situent 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 sous forme de Convention d'Occupation Temporaire en 2021, de locaux en pieds d'immeuble du lot B1A4, 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 la même forme en 2022 à Plateau Urbain, dans le but d'y accueillir des activités de l'ESS sélectionnées dans le cadre d'appels à projets. Ces activités se sont poursuivies durant toute l'année 2023.

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 et s'est poursuivi en 2023. Le lieu accueille notamment un espace de restauration aménagé sous une verrière : « la Bretelle », dont la cuisine est assurée par des personnes en réinsertion.

Le projet devait être complété avec l'installation d'une tente événementielle. Cependant, la demande de permis de construire ayant fait l'objet en 2023 d'un avis défavorable de la Préfecture de Police, Plateau Urbain s'oriente pour 2024 vers des installations temporaires légères et une animation estivale.

À proximité immédiate, Atelier 21 a obtenu le permis de construire permettant 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. Les travaux associés devraient être réalisés en 2024.

Dans le même secteur, la SEMAPA a mis en 2023 un local à la disposition de l'association dédiée au street-art Spot 13, qui organise des ateliers ouverts notamment aux enfants et a contracté une Convention d'Occupation Temporaire sur des emprises non bâties propriété de la SEMAPA, à proximité et sous le boulevard périphérique, jouxtant les emprises dévolues à Plateau urbain.

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. Après une exposition conçue par l'artiste Jef Aérosol fin 2022, la « galerie temporaire » a accueilli au deuxième semestre 2023 un autre street-artiste : Gérard Zlotykamien.

Python-Duvernois

La démarche initiée en 2022 avait permis de désigner un groupement constitué de plusieurs partenaires et associations (La Belle Friche, Yes We Camp, Les Compagnons Bâisseurs et Humanitaria), chargé de déployer des installations temporaires et animations sur l'emprise des anciens immeubles E et F de la RIVP.

Le site a ouvert en septembre 2022 à raison de 3 jours par semaine, avec une programmation multiple autour de la culture, du sport et de la nature, en fédérant des associations locales et les habitants.

En 2023, des animations se sont tenues tout l'été, d'avril à septembre, avec notamment un festival d'olympiades sportives "Champion.n.e.s" qui s'est déroulé à la fin du mois de juin, et a mobilisé de nombreuses associations volontaires sélectionnées à la suite d'un Appel à Manifestations d'Intérêt. Par ailleurs, tout au long de l'été, en plus de La Belle Friche et des co-traitants du groupement, l'intervention de nombreuses autres associations a permis d'offrir un temps fort d'animation du site tous les samedis.

Les animations ont pris fin à la fin du mois de septembre, en vue de la cession de l'emprise dans le cadre du développement du lot 6A7.

En parallèle des activités de « la Friche », dans l'immeuble voisin propriété de la RIVP (bâtiment I), le collectif de street-artistes RAS a investi les 2.500 m² du bâtiment avant sa démolition, pour y organiser le « Festival Planète Périphérique » initialement appelé "Demolition Party", du 13 avril au 7 mai 2023. Plus d'une vingtaine de graphes ont pris possession des 21 appartements ainsi que des locaux du rez-de-chaussée, dont l'atelier théâtre, pour y réaliser des interventions artistiques. Le lieu a ensuite été ouvert au public. Au total, l'évènement a réuni près de 15 000 visiteurs.

Bercy-Charenton

À 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", est ouvert depuis mai 2022 sur environ 9000 m². Il accueille tous publics sur la base d'une programmation qui combine culture, fête, spectacles, activités et expérimentations associatives et solidaires.

La mutation du site s'est poursuivie en 2023 avec la création d'une rotonde de 140m² destinée aux programmations culturelles et aux événements privés et avec la réalisation d'un pavillon de 150m² dédié à la ressourcerie des jardiniers.

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

Porte de Montreuil

Une réflexion a été engagée avec la Ville de Paris en vue de profiter de la réalisation de la plateforme initialement dédiée à l'installation provisoire des puces, pour y implanter temporairement des activités à dominante sportive et culturelle.

Bédier-Oudiné

En parallèle des études urbaines, les secteurs de Bédier-Oudiné ont fait l'objet de premières réflexions prospectives sur les potentielles actions envisageables en termes d'usages transitoires.

Dans le secteur Bédier, la démarche porterait sur des actions de préfiguration et tests d'usages sur l'espace public. Une équipe en charge de l'activation de la place Yersin et de l'avenue Bédier pourra être désignée au printemps 2024, pour effectuer une première animation à l'été.

Dans le secteur Oudiné, le calendrier des démolitions prévues et les contraintes d'emprises destinées à la démarche d'économie circulaire ne permettent pour l'instant pas la mise en place des installations transitoires.

E. LES EXPERIMENTATIONS URBAINES

Fin 2022 et début 2023, dans le cadre de son partenariat avec Paris&Co, la SEMAPA a participé à l'analyse, puis au jury de l'appel à projets lancé mi-2022 par l'Urban Lab dans le cadre des "Quartiers d'Innovation Urbaine". 13 propositions ont été retenues et sont en cours d'étude de développement par les porteurs de projet ; certaines d'entre elles pourraient se déployer au sein de Paris Rive Gauche, ou plus largement dans le 13^{ème} arrondissement.

Par exemple, le projet « Terra'O » est un mobilier « Low-Tech » qui a pour but de rafraichir l'air qui l'entoure grâce à son principe de terre crue humide. En cours de discussion avec la Bibliothèque nationale de France, Terra'O devrait être déployé au printemps 2024 pour offrir aux usagers du site un espace de fraîcheur sur une terrasse.

En parallèle, est étudiée dans le quartier Bruneseau l'implantation d'une expérimentation sur le thème de la logistique urbaine appelée "FoodPod". L'objet est de créer un point de distribution alimentaire réfrigéré sous forme de container géré à distance, à partir duquel s'effectue une distribution locale via des vélos cargos électriques. Cette expérimentation prendrait place rue Bruneseau sur l'emprise du lot B2A.

La SEMAPA participe par ailleurs à l'analyse technique des propositions faites dans le cadre de l'accélérateur de projets innovants du Pavillon de l'Arsenal, « FAIRE », qui invite des équipes pluridisciplinaires à proposer des pistes de recherches et des expérimentations innovantes face aux grands défis urbains : climat, énergie, végétalisation, mobilité, sobriété, ...

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.

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

- La ZAC Paris Rive Gauche (Fin de la concession le 31 décembre 2032)
- 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 2026)
- 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 2030)

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

Le bilan de la SEMAPA au 31 décembre 2023 reflète l'activité des opérations d'aménagement, de la structure et la stratégie financière mise en œuvre depuis 2015, qui comporte, sauf exception, chaque année des émissions obligataires, pour les financements à moyen et long termes.

I. L'ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2023	31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	77 832	55 794	22 038	
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	5 175 494	1 118 275	4 057 219	2 650 516
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	601 323	537 745	63 578	73 645
Immobilisations en cours				1 168 193
Avances et acomptes				9 215
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	342 046		342 046	333 823
Autres immobilisations financières	270 694		270 694	269 976
ACTIF IMMOBILISE	6 467 389	1 711 814	4 755 575	4 505 368
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	112 335 227		112 335 227	131 327 956
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	258 774		258 774	
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	204 502 926	12 556	204 490 370	258 557 897
Autres créances	3 161 656		3 161 656	33 268 532
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	5 781 720		5 781 720	5 647 249
Disponibilités	186 570 094		186 570 094	201 040 551
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	411 591		411 591	82 723
ACTIF CIRCULANT	513 021 989	12 556	513 009 433	629 924 907
Frais d'émission d'emprunts à étaler	160 204		160 204	195 799
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	519 649 582	1 724 370	517 925 212	634 626 074

L'ACTIF IMMOBILISE :

Actif 2023 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2023	Rappel 2022
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Actif immobilisé	4 069							687	4 756	4 505

Ce poste correspond aux immobilisations :

- Incorporelles : logiciels liés à la comptabilité, à la gestion et à la communication (22 K€).
- 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 (4 057 K€ sur Paris Rive Gauche) et 64 K€ sur la société ;
- Financières : dépôt de garantie, fonds de roulement sur les commerces, prêt action logement (effort construction) dont 601 K€ sur la Société et 12 K€ sur Paris Rive Gauche.

Elles passent à 4 756 K€ à fin 2023 contre 4 505 K€ à fin 2022, soit une augmentation de 251 K€ due à la conjonction des 3 éléments suivants :

- Une diminution en raison de la dotation aux amortissements de - 144 K€ dont -38 K€ sur la structure et -106 K€ sur les commerces de Paris Rive Gauche.
- L'entrée en immobilisation des commerces du lot B1B1B3, suite à la signature du procès-verbal de réception en 2023 à hauteur de 1.513 K€, diminuée de l'immobilisation en cours comptabilisée au 31 décembre 2022 pour 1.168 K€, soit +345 K€.
- Des entrées d'immobilisations société pour + 50 K€ dont 10 K€ pour différents travaux dans l'immeuble, 8 K€ de matériel informatique, 3 K€ pour un nouveau vidéoprojecteur, 18 K€ concernant les premiers investissements liés à l'installation du nouveau logiciel de gestion édité par PROGISEM et 8 K€ relatifs à la variation des prêts vis-à-vis d'action logement.

L'ACTIF CIRCULANT

▪ Stock et encours – Encours de production de biens : - 18 993 K€

Actif 2023 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2023	Rappel 2022
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Stocks et en cours	39 809			9 948	14 585	2 852	45 141		112 335	131 328

Il passe à 112 335 K€ à fin 2023 contre 131 328 K€ à la clôture 2022, soit une diminution - 18 993 K€ dont :

- Paris Rive-Gauche - 21 481 K€
- Porte de Vincennes + 859 K€
- Bercy Charenton + 2 652 K€
- Python Duvernois - 4 192 K€
- Porte de Montreuil + 3 169 K€

Le stock correspond aux charges relatives aux éléments non encore cédés. Son montant s'élève à 112 335 K€ dont Paris Rive Gauche pour 39 809 K€, Porte de Vincennes pour 9.948 K€, Bercy Charenton pour 14 585 K€, Python Duvernois pour 2 852 K€ et Porte de Montreuil pour 45 141 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 2023, 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 2022 et 2023	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 2023	80,55%	100,00%	9,06%	35,67%	0,00%	5,15%	0,00%
Au 31 Décembre 2022	80,63%	98,20%	9,06%	35,63%	0,00%	0,00%	0,00%

▪ **Avances et acomptes versés sur commandes : + 259 K€**

Actif 2023 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2023	Rappel 2022
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Acomptes fournisseurs			254					4	258	0

Il passe à 258 K€ à fin 2023 contre un solde nul à la clôture 2022, soit une augmentation de + 258 K€.

Ce poste correspond à une avance forfaitaire versée sur un marché de travaux et également à une créance sur un fournisseur concernant des sommes dues sur une ancienne Convention d'Occupation Temporaire sur Paul Bourget (254 K€) et par un acompte versé pour l'hébergement lors du MIPIM 2024 à Cannes, concernant la société (4K€).

▪ **Créances clients et comptes rattachés : - 54 067 K€**

Actif 2023 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2023	Rappel 2022
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Créances Clients	204 357							134	204 491	258 558

Elles s'élèvent à 204 491 K€ fin 2023 contre 258 558 K€ à fin 2022, soit une diminution de - 54 067K€.

Ce poste est constitué principalement des créances issues des actes de ventes signés non encore encaissés sur les opérations (204.024 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 2023, elles correspondent à :

Sur Paris Rive Gauche

- 204 024 K€ de créances (solde après acte) sur cessions de charges foncières
 - 155 470 K€ correspondant au solde du lot A7/A8
 - 12 280 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
- 333 K€ de créances liées à la gestion locatives des commerces et des Conventions Temporaires d'Occupation (COT).

Sur la société

- 134 K€ représentant le solde du Quitus sur le mandat Pôle des Langues au Conseil Régional, ce montant figurait en autres créances fin 2022.

La variation sur 2023 de - 54 067 K€ correspond à :

- - 54 199 K€ sur les opérations, suite aux règlements des échéances à terme en 2023 des lots suivants : B3A (30 000 K€), T6B2 (10 000 K€), A7/A8 (1 750K€), Alvéoles MINEFI (8 225 K€) dans Paris Rive Gauche, 1 247 K€ de créances Ville de Paris sur la cession du terrain d'emprise du parc et un remboursement à Elogie Siemp de 120 K€ dans Paul Bourget, 2 586 K€ de créances Ville de Paris sur participation aux travaux d'infrastructures PRG et 512 K€ de diminution de créances liées à la gestion locatives des commerces.
- + 134 K€ sur la société.

▪ **Autres créances : - 30 107 K€**

Actif 2023 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2023	Rappel 2022
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Etat, TVA	901	6	-13	12		97	101	86	1 190	32 855
Créances sur Région								0	0	134
Autres créances	275	-3				1 431		269	1 972	280
									3 162	33 269

Elles s'élèvent à 3 162 K€ fin 2023 contre 33 269 K€ à fin 2022, soit une diminution de - 30 107 K€.

Ce poste correspond :

- Aux créances de TVA (remboursement de crédit de TVA à recevoir et TVA récupérable) pour un montant de 1.190 K€ dont 86 K€ sur la société et 1.104 K€ sur les opérations d'aménagement.
- À une créance ville relative au versement d'une indemnité de résiliation partielle du bail Ville de Paris / RIVP effectué sur l'exercice 2023 concernant l'opération Python Duvernois à hauteur de 1.431 K€.
- À une créance de 187 K€ sur une TVA sur un commerce cédé sur Paris Rive Gauche en 2023.
- À divers produits à recevoir à hauteur de 166 K€ dont 78 K€ concernant la société (plafonnement CET 2023 et remboursement d'indemnités de départ en retraite par l'assureur) et 88 K€ sur Paris Rive Gauche.
- Le solde sur l'IS à hauteur de 191 K€.

Par ailleurs, il est à signalé que la créance auprès de la Région Ile de France de 134 K€ concernant le quitus du mandat pôle des langues a été reclassée en créances clients.

▪ **Valeur mobilière de placement et disponibilités : - 14 337 K€**

Elles s'élèvent à 192 351 K€ fin 2023 contre 206 688 K€ à fin 2022, soit une diminution de – 14 337K€.

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

TRESORERIE en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT								Total opérations	Mandats	Structure	31/12/2023	31/12/2022	Variation
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil							
a/ Trésorerie avant emprunts	-240 768	8 174	44 371	-9 796	-14 498	-3 481	-44 668	-260 666	16	10 036	-250 614	-276 281	25 667	
b/ Avance Ville de Paris	30 490							30 490			30 490	30 490	0	
c/ Trésorerie issue des emprunts	287 049			20 007	20 138	15 386	69 895	412 475			412 475	452 479	-40 004	
d/ Placements / trésorerie après emprunts (c=a+b+c)	76 771	8 174	44 371	10 211	5 640	11 905	25 227	182 299	16	10 036	192 351	206 688	-14 337	

La situation de trésorerie globale de la SEMAPA, avant financement, passe à - 250 614 K€ fin 2023 contre - 276 281 K€ fin 2022, soit une variation de trésorerie de + 25 667 K€.

Les variations entre 2022 et 2023 de + 26 453 K€ sur les opérations correspondent à :

- Une amélioration sur Paris Rive Gauche (+ 43.980 K€) ainsi que sur Python Duvernois (+ 3 267 K€) ;
- Une baisse, par le remboursement du solde lié à réédition à fin 2022 de l'opération Boulevard Vincent Auriol (- 6 457 K€), sur Paul Bourget (- 6 294 K€), sur Bercy Charenton (- 3 437 K€), sur Bédier (- 684 K€), sur Porte de Vincennes (- 875 K€), sur Porte de Montreuil (- 2 722 K€) et sur Rungis (- 323 K€).

Les variations entre 2022 et 2023 sur la société représentent une baisse de -788K€.

La diminution du besoin de financement global est venue pallier la diminution des financements de - 40 004 K€ en 2023, par la poursuite des remboursements contractuels.

Impact des financements sur les disponibilités : - 40 004 K€

Ils passent de 452 479 K€ fin 2022 à 412 475 K€ fin 2023, soit un désengagement de - 40 004 K€ correspondant à :

- Remboursement de deux EMTN à échéance en 2023 pour - 24 300 K€,
- Remboursement de trois emprunts bancaires en cours pour un montant total de - 16 257 K€,
 - 5 000 K€, souscrit en 2016 auprès du Crédit Agricole Ile de France,
 - 3 757 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 553 K€.

▪ **Charges constatées d'avance : +329 K€**

Elles concernent la société et passent à 412 K€ à fin 2023 contre 83 K€ à fin 2022, soit une hausse de 329 K€.

Elles correspondent à des charges sur la structure, comptabilisées au 31 décembre 2023 et se rapportant à l'exercice suivant (frais d'annonces et d'insertions, maintenance informatique, abonnement).

Le montant à fin 2023 s'explique notamment par le fait que la société a payé fin 2023 le loyer et charges du siège social du 1^{er} trimestre 2024, à hauteur de 336 K€.

▪ **Frais d'émission d'emprunt à étaler : - 36 K€**

La prime d'émission passe à 160 K€ à fin 2023 contre 196 K€ à fin 2022, 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€.

II. LE PASSIF

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Capital social ou individuel (dont versé : 472 287)	472 287	472 287
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	47 229	47 229
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	9 550 220	8 179 384
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	823 003	1 370 836
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	10 892 738	10 069 735
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	14 266 065	16 424 343
PROVISIONS	14 266 065	16 424 343
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	267 023 033	291 203 059
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	145 452 385	161 276 372
Emprunts et dettes financières divers	596 596	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	604 734	5 573 077
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 968 869	18 400 049
Dettes fiscales et sociales	2 624 224	56 331 078
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	30 839 101	38 101 540
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	39 657 467	37 246 820
DETTES	492 766 408	608 131 995
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	517 925 212	634 626 074

LES CAPITAUX PROPRES :

Ils passent de 10 069 K€ à fin 2022 à 10 892 K€ à fin 2023, soit une augmentation de 823 K€. Ils se décomposent ainsi :

- 472 K€ de capital social
- 47 K€ de réserve légale
- 9 550 K€ de report à nouveau conforme à la décision d'affectation de l'AGO du 20 juin 2023.
- 823 K€ pour le résultat de l'exercice 2023

LES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES :

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 14 266 K€ à fin 2023 contre 16 424 K€ à fin 2022, soit une diminution de 2 158 K€.

K Euros	Provisions au 31 décembre 2022	Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Reprises aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Provisions au 31 décembre 2023
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Bédier Oudiné	6 761		508	6 253
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paul Bourget	9 663		1 650	8 013
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	16 424	0	2 158	14 266

Si le cout de revient des cessions, calculé 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 supérieur au cumul des charges comptabilisées :

- ZAC Bédier-Oudiné : a été ajustée une provision à hauteur de 6 253 K€,
- ZAC Paul Bourget : a été ajustée une provision à hauteur de 8 013 K€.

LES DETTES

Emprunts et dettes assimilées

Le poste autres emprunts obligataires passe de 291 203 K€ à fin 2022 à 267 023 K€ à fin 2023, soit une diminution de - 24 180 K€.

Ce poste, qui s'inscrit dans le cadre du programme de titres de créances engagé depuis 2015, n'intègre pas de nouvelle émission en 2023, les conditions devenant moins favorables depuis 2022.

L'ensemble des souscriptions depuis l'origine demeure donc stable à 319 300 K€ 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, à hauteur de 225 000 K€, d'une garantie de 80% de la Ville de Paris, après délibération par le Conseil de Paris.

Deux remboursements ayant été effectué en 2023, l'encours obligataire s'élève à fin 2023 à 265.000 K€ (+ intérêts courus non échus pour 2.023 K€).

Le poste dettes auprès des établissements de crédit passe de 161 276 K€ à fin 2022 à 145 452 K€ à fin 2023, soit une diminution de - 15 824 K€.

L'encours de 145 452 K€ au 31 décembre 2023 correspond à :

- 35 000 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit agricole Ile de France, mobilisé en 2016 et 2018, amortissable par échéance de 5 000 K€ de 2024 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,
- 4 732 K€, emprunt souscrit auprès du Crédit Coopératif, mobilisé en 2019 et 2020, amortissable trimestriellement, (amorti à hauteur de 3 756 K€ en 2023), à échéance 2025,
- 15 000 K€, emprunt souscrit auprès de la Banque Postale, mobilisé en 2019 et 2020, amortissable par tranche de 7 500 K€ à compter de 2023 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 144 732 K€ (+ intérêts courus non échus pour 720 K€).

L'endettement financier global s'établit à 412 475 K€ à fin 2023 contre 452 479 K€ à fin 2022.

Le poste emprunts et dettes financières divers provient d'un reclassement des dépôts reçus sur des loyers de commerces ou de Convention d'Occupation Temporaire (596 K€), comptabilisés dans les autres dettes au 31 décembre 2022.

Ce poste concerne :

- Les dépôts de garantie sur les loyers des commerces PRG (282 K€)
- Les dépôts de garantie sur les loyers des COT de PRG (254 K€)
- Les dépôts de garantie sur les loyers des COT de Paul Bourget (60 K€)

▪ **Avances et acomptes reçus : - 4 968 K€.**

Les acomptes passent de 5 573 K€ à fin 2022 à 605 K€ à fin 2023, soit une diminution de - 4 968 K€.

Ce poste enregistre les acomptes perçus au cours de l'exercice et des précédents, à la suite de la signature de protocoles ou de promesse de vente, pour lesquels les actes de transfert de propriété ne se sont pas encore réalisés au 31 décembre 2023.

Ce montant à fin 2023 correspond à des acomptes versés sur des protocoles ou des promesses de vente signés sur l'opération Paris Rive Gauche et Python Duvernois.

La diminution de ce poste provient notamment du versement à terme sur la cession de l'acte de vente en 2023 du lot B1A5 sur la ZAC Paris Rive Gauche (- 5 409 K€) et, a contrario, de l'augmentation des acomptes versés suite au protocole signé avec la RIVP concernant le lot 4 de la ZAC Python Duvernois (+ 441 K€).

▪ **Dettes fournisseurs : - 12 431 K€**

Elles passent de 18 400 K€ à fin 2022 à 5.969 K€ à fin 2023, soit une diminution de - 12.431 K€.

Passif 2023 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2023	Rappel 2022
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Dettes fournisseurs	5 417	21	4	45		100	187	195	5 969	18 400

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 2023 ou à des factures non encore parvenues à la date de la clôture pour un montant de :

- 5 774 K€ sur les opérations d'aménagement selon la décomposition par opération ci-dessus ;
- 195 K€ sur la société.

▪ **Dettes fiscales et sociales : - 53 707 K€**

Elles passent de 56 331 K€ à fin 2022 à 2 624 K€ à fin 2023, soit une diminution de - 53 707 K€.

Passif 2023 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2023	Rappel 2022
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Dettes fiscales et sociales	922		6			9		1 687	2 624	56 331

Elles se composent à la fin de l'exercice de dettes sociales pour 1.599 K€ et fiscales pour 1.025 K€, dont 763 K€ de TVA décaissée en janvier 2024.

La diminution du poste provient de la baisse significative de la dette de TVA, dont 53 129 K€ de TVA enregistrés fin 2022 suite à la signature sur Paris Rive Gauche de l'acte du lot A7/A8, et payés tout début 2023.

Sur la société, elles correspondent à 1 599 K€ de dettes sociales (provisions congés payés, compte épargne temps, intéressement des salariés, URSSAF, caisse de retraite) et 89 K€ de dettes fiscales (prélèvement à la source, TVA sur factures clients non soldées, taxes à payer : de formation, Agefiph, ...).

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

- 922 K€ sur Paris Rive Gauche,
- 6 K€ sur Paul Bourget,
- 9 K€ sur Python Duvernois.

▪ **Autres dettes : - 7 262 K€**

Elles passent de 38 101 K€ à fin 2022 à 30 839 K€ à fin 2023, soit une diminution de – 7 262 K€.

Passif 2023 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Mandat	Total 2023	Rappel 2022
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil				
Avance Ville de Paris	30 490									30 490	30 490
Dettes sur opérations rééditées								325		325	6 773
Dettes sur mandat									16	16	16
Dépôts de garantie											721
Dettes diverses	8									8	101
Total autres dettes	30 498	0	0	0	0	0	0	325	16	30 839	38 101

La diminution du poste s'explique par le versement en début d'exercice de l'excédent à la Ville concernant l'opération Boulevard Vincent Auriol (6 457 K€) et au reclassement des dépôts de garantie en poste « emprunts et dettes financières diverses » pour 596 K€.

Elles sont constituées :

- Principalement de l'avance non productive d'intérêt consentie par la Ville de Paris à l'opération Paris Rive Gauche à hauteur de 30 490 K€ ;
- Un solde sur l'avance provenant de la Région Ile de France de 16 K€ sur le pôle des langues, en attente de quitus du conseil Régional ;
- 325 K€ restant à verser concernant l'excédent des opérations gare de Rungis (323 K€) et Boulevard Vincent Auriol (2 K€) sur la société.

▪ **Produits constatés d'avance : + 2 411 K€**

A partir de 2023, les soldes des Résultats intermédiaires provisoires (RIP) sont classés dans ce poste, ils figuraient auparavant sur une ligne spécifique.

Le détail du poste figure ci-joint :

Passif 2023 en K€	CONCESSIONS D'AMENAGEMENT							Sté	Total 2023	Rappel 2022
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil			
Produits constatés d'avance	194	2 111	37 289	63					39 657	37 246

La neutralisation des résultats intermédiaires provisoires (RIP) passe de 37 042 K€ à fin 2022 à 39 463 K€ à fin 2023, soit une augmentation de + 2 421 K€.

Ce poste représente les résultats intermédiaires provisoires excédentaires des opérations au 31 décembre 2023. Ces montants représentent une partie du résultat final prévisionnel, les RIP étant calculés chaque année en fonction de l'avancement des produits de chaque opération.

Le détail du calcul de ces RIP figure aux comptes annuels (p 10)

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 2023 de Paris Rive Gauche reste équilibré à zéro, conformément à l'avenant n°8 approuvé en février 2024 et pris en compte pour la clôture de comptes au 31 décembre 2023.

Les RIP cumulés fin 2023 s'établissent à 37.042 K€ et concernent :

▪ Bédier	2 111 K€
▪ Paul Bourget	37 289 K€
▪ Porte de Vincennes	63 K€

Par ailleurs, se trouvent dans ces produits, sur Paris Rive Gauche, des loyers perçus d'avance ne concernant pas l'activité de l'exercice (lot M3H1) pour 194K€ à fin 2023 contre 204 K€ à fin 2022.

III. COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2023

Rubriques	France	Exportation	31/12/2023	31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	96 092 189		96 092 189	283 067 916
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	96 092 189		96 092 189	283 067 916
Production stockée			(18 992 728)	(79 779 669)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			8 570 907	20 430 477
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			85 670 368	223 718 724
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			76 993 253	203 713 967
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 769 810	1 853 285
Impôts, taxes et versements assimilés			257 788	209 879
Salaires et traitements			4 040 502	4 343 705
Charges sociales			2 344 286	2 559 332
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immo. : dot. aux amort.			180 187	161 425
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				400 360
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				9 663 350
Dotations aux provisions				
Autres charges			4	990 512
CHARGES D'EXPLOITATION			85 585 830	223 895 814
RESULTAT D'EXPLOITATION			84 538	(177 090)
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			334 319	57 920
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			334 319	57 920
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilés				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER			334 319	57 920
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			418 857	(119 170)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			557 170	203 640
Produits exceptionnels sur opérations en capital				730 767
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			23 791	1 250 000
PRODUITS EXCEPTIONNELS			580 961	2 184 407
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				291 436
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES				291 436
RESULTAT EXCEPTIONNEL			580 961	1 892 971
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			84 538	119 286
Impôts sur les bénéfices			92 277	283 679
TOTAL DES PRODUITS			86 585 648	225 961 050
TOTAL DES CHARGES			85 762 645	224 590 215
BENEFICE OU PERTE			823 003	1 370 836

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 »
- et les mouvements propres à la Société (structure)

Compte de résultat 2023 résumé en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2023	Total 2022
Production vendue, biens	89 091	1 512		-1 766		7 256			96 092	283 068
Production vendue, services (rémunération mandataire)										
Production stockée	-21 481		859		2 652	-4 192	3 169		-18 993	-79 780
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement										991
Transfert de dépréciation de créances sur opérations d'aménagement										400
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement										9 663
Reprise de prov et transfert de charges								36	36	270
Autres produits								146	146	
Transfert de charges (rémunération concessionnaire)								8 389	8 389	9 106
Total produits d'exploitation	67 610	1 512	859	-1 766	2 652	3 064	3 169	8 571	85 671	223 719
Charges sur concession	67 504	1 512	859	-1 766	2 652	3 064	3 169		76 994	203 714
Autres achats & charges externes								1 770	1 770	1 853
Impôts et taxes								258	258	210
Salaires & charges sociales								6 385	6 385	6 903
Dotations aux prov pour charges prévisionnelles									0	9 663
Transfert de produits									-	991
Dot aux amortissements et provisions	106							74	180	562
Total charges d'exploitation	67 610	1 512	859	-1 766	2 652	3 064	3 169	8 487	85 587	223 896
Produits et charges financiers / exceptionnels								915	915	1 951
Participation salariés / intéressement								-84	-84	-119
Impôt sur les bénéfices								-92	-92	-284
Résultat net	0	0	0	0	0	0	0	823	823	1 371

LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ils s'élèvent à fin 2023 à 85 671 K€ contre 223 719 K€ à fin 2022, soit une diminution de - 138 048 K€.

Ils comprennent en 2023 :

- Le chiffre d'affaires pour 96 092 K€ (y compris la quote part de la participation d'équilibre perçue d'avance pour - 2 017 K€, voir ci-après) ;
- Diminué de la production stockée de - 18 993 K€ ;
- Et augmenté des reprises de provisions et transferts de charges pour 8 571 K€.

▪ **Le chiffre d'affaires : - 186 975 K€**

Il s'élève à fin 2023 à 96 092 K€ contre 283 068 K€ à fin 2022, soit une diminution de - 186 976 K€.

A compter de 2023, la SEMAPA scinde, ainsi que le préconisent les textes, le RIP en deux composantes qui sont :

- Le résultat à l'avancement.
- La participation reçue excédant l'avancement.

Cette distinction n'a pas d'incidence sur le total du RIP figurant au passif du bilan ainsi que sur le résultat global. Cependant, elle génère en 2023 une diminution de la participation d'équilibre affectée à Bédier-Oudiné d'un montant de 2 017K€ au regard du pourcentage d'avancement restant à réaliser (3 136 K€ x (100%-35.67%)). La contrepartie se retrouve en charge au titre de la neutralisation du résultat.

Ce poste enregistre aussi 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 2023, hors participation d'équilibre, est de 98 110 K€ et se compose en :

- 66 740 K€ de cessions foncières,
- 13 245 K€ de participations de la Ville,
- 13 524 K€ de loyers et autres produits,
- 4 601 K€ de produits financiers.

Dont :

Sur Paris Rive Gauche : 89 091 K€ correspondant à :

▪ **59 484 K€ pour les cessions de charges foncières** selon les actes ci-après :

Lot B1A5

- Le 19 avril 2023 : cession à Omnium De Construction Développement Locations et Lotissements et Constructions SA (Groupe Giboire) portant sur 4 349 m² sdp de logements en accession et de 1 430 m² sdp de commerces : 17 227 K€

Lot M5A2

- Le 12 juin 2023 : cession de volumes à SNCF Réseaux : 7 K€

Lot M5B2

- Le 13 juillet 2023 : cession d'un local commercial de 51 m² à Mr Benoît Maître 210 K€

Lot A4A1

- Le 7 septembre 2023 : cession à Accimmopierre de 490 m² supplémentaires de commerces 1 274 K€

Lot T2

- Le 3 octobre 2023 : cession à MK2 Tolbiac de 1 342 m² sdp d'hébergement hôtelier et de 11.50 m² de commerces 2 029 K€

Lot M1D1D2

- Le 6 novembre 2023 : cession d'un local commercial de 152 m² à la SCI Neuve Tolbiac 937 K€

Lot B1B4

- Le 9 novembre 2023 : cession avec Paris Habitat OPH portant sur 6 013,30 m² sdp de logement social et de 207,30 m² de commerces et activités : 6 842 K€

Secteur Austerlitz – Masséna et Bruneseau

- Le 15 novembre 2023 : cession à la Ville de Paris des emprises publiques : 28 641 K€

Lot M3G

- Le 29 novembre 2023 cession à DWS Grundbesitz GMBH de 117 places de stationnement : 2 317 K€

Soit 59 484 K€

- **13 245 K€ de participation Ville** relative aux travaux de réaménagement des bretelles du périphérique.
- **2 143 K€ de produits** concernant la gestion locative des commerces (1 140 K€), des terrains Calcia (615 K€) et des conventions d'occupations temporaires (388 K€).
- **3 019 K€ de produits financiers**
- **150 K€ de produits concernant le protocole d'accord avec Vinci Construction** concernant la prise en charge de dégradations sur B3A.
- **500 K€ de produits concernant le protocole d'accord avec SNCF Gares et Connexions** sur la participation financière concernant le retard dans la mise à disposition des emprises de la voie de liaison du secteur Austerlitz.
- **4 459 K€ de produits concernant le remboursement de la quote part des coûts de dépollution** sur A7A8 par SNCF Gares et Connexions.
- **5 242 K€ d'intérêts capitalisés** sur le portage de l'opération A7A8 imputés contractuellement à SNCF Gares et Connexions.
- **849 K€ concernant l'indemnité d'assurance** reçus concernant l'incendie de la rue Watt.

Sur la ZAC Paul Bourget : 1 512 K€ dont

- 1.331 K€ de produits financiers.
- 181 K€ de produits sur gestion des conventions d'occupations temporaires.

Sur la ZAC Bédier Oudiné : 251 K€ de produits financiers

Sur la ZC Python Duvernois : 7 256 K€ de cessions foncières

Lot 8-9 - le 12 juillet 2023 : cession à la RIVP portant sur 5 871 m² sdp de logement social, 1 293 m² sdp de logement pour Action Logement et 695 m² sdp de commerces : 7 256 K

- **La production stockée : + 60 787 K€**

Elle s'élève à fin 2023 à – 18 993 K€ contre – 79 780 K€ à fin 2022, soit une variation des produits de + 60 787 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)	-89 091	899	0	-241		-7 256		-95 688
Augmentation des charges sur l'exercice	67 610	751	859	749	2 652	3 064	3 169	78 854
Variation des provisions pour charges prévisionnelles		-1 650	0	-508	0	0	0	-2 158
Production stockée / variation de stock sur concession (C = B - A)	-21 481	0	859	0	2 652	-4 192	3 169	-18 993

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

Le coût de revient des éléments cédés est calculé en fonction du pourcentage d'avancement des différentes opérations (à partir de 2023 rapport des produits réalisés hors participations Ville sur les recettes totales hors participations Ville 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 ou au dernier avenant approuvé.

Dans le cadre du bilan au 31 décembre 2023, il a été pris en compte les charges et produits prévisionnels portés dans les bilans annexés aux avenants n° 8 de Paris Rive Gauche, n°2 de Porte de Vincennes et n°1 de la porte de Montreuil.

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 2022 et 2023	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 2023	80,55%	100,00%	9,06%	35,67%	0,00%	5,15%	0,00%
Au 31 Décembre 2022	80,63%	98,20%	9,06%	35,63%	0,00%	0,00%	0,00%

Les pourcentages d'avancement des opérations ont très peu évolué entre 2022 et 2023.

La « production stockée » (ou déstockée) résulte de la somme algébrique des postes « variation des charges », « coût de revient des éléments cédés » et variation des provisions pour charges prévisionnelles. En 2023, ce poste augmente à -18 993 K€, la valeur des travaux et autres charges de l'exercice restant 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 187 219 K€ en 2022 (dont 304 K€ de commerces) à 78 854 K€ en 2023 (dont 347 K€ de commerces).

- **Reprise sur provisions et transfert de charges : - 11 859 K€**

Ce poste s'élève à fin 2023 à 8 571 K€ contre 20 430 K€ à fin 2022, soit une diminution de 11 859 K€.

Compte de résultat 2023 résumé en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2023	Total 2022
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement										991
Transfert de dépréciation de créances sur opérations d'aménagement										400
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement										9 663
Reprise de prov et transfert de charges								36	36	270
Autres produits								146	146	
Transfert de charges (rémunération concessionnaire)								8 389	8 389	9 106
Reprise sur provision et transferts de charges								8 571	8 571	20 430

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

Ce poste intégrait principalement en 2022 la neutralisation des dotations aux provisions des opérations au titre des créances et charges à venir. En 2023, ces provisions ont donné lieu à une reprise pour un montant de 2 158 K€. Ces reprises sont neutralisées en transfert de produit. Les reprises ainsi que les neutralisations figurent sur la ligne « reprise sur provisions et transfert de charges ».

○ **Sur la société : - 805 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 2023, elle s'élève à 8 389 K€ contre 9 106 K€ en 2022, soit - 717 K€ dont

- 3 872 K€ pour la ZAC Paris Rive Gauche,
- 453 K€ pour la ZAC Bédier-Oudiné,
- 244 K€ pour la ZAC Paul Bourget,
- 302 K€ pour la ZAC Porte de Vincennes,
- 1 820 K€ pour la ZAC Bercy Charenton,
- 1 130 K€ pour la ZAC Python Duvernois
- 568 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.

Elle se situe en diminution par rapport à l'exercice précédent, en raison de la maîtrise des coûts et de la diminution des effectifs.

Les autres produits d'exploitation, à hauteur de 182 K€, concernent :

- 142 K€ d'un 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, non constaté en produit à recevoir au 31 décembre 2022 du fait de son incertitude lors du précédent arrêté de comptes.
- 4 K€ de frais de publications liés aux appels d'offres imputés aux opérations.
- 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 8 571K€ à fin 2023 contre 9 376 K€ à fin 2022.

LES CHARGES D'EXPLOITATION

Elles s'élèvent à fin 2023 à 85 586 K€ contre 223 896 K€ à fin 2022, soit une diminution de - 138 310 K€.

Elles comprennent en 2023 :

- Les charges sur concession d'aménagement pour 76 993 K€ ;
- Les autres charges pour 8 593 K€, intégrant les amortissements des commerces de PRG pour 106 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'aménagement¹».

▪ **Charges relatives aux opérations d'aménagement - 126 720 K€**

Charges sur concessions en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier	B. Charenton	ZAC B. Duvernois	P. de Montreuil	Total
Augmentation des charges sur l'exercice	67 504	751	859	749	2 652	3 064	3 169	78 749
Variation des provisions pour charges prévisionnelles		-1 650	0	-508	0	0	0	-2 158
Variation de résultat Intermédiaire Provisoire		2 411		10				2 421
repartition du produit constaté d'avance sur la subvention d'équilibre				-2 017				-2 017
Charges sur concessions	67 504	1 512	859	-1 766	2 652	3 064	3 169	76 994

Elles s'élèvent à 76 994 K€ à fin 2023 contre 203 714 K€ à fin 2022, soit une diminution de -126 720 K€.

En 2023, elles représentent 76 994 K€, dont

- ⊖ 67 504 K€ provenant de la ZAC Paris Rive Gauche
- – 1 766 K€ provenant de la ZAC Bédier, impactée par une reprise de provision sur charges prévisionnelles de - 508 K€, une variation de Résultat Provisoire Intermédiaire de +10 K€ et la variation de la participation d'équilibre de - 2017 K€, ainsi que 749 K€ de charges.
- 1 512 K€ provenant de la ZAC Paul Bourget, impactée par une reprise de provision sur charges prévisionnelles de - 1 650 K€ et une variation de Résultat Provisoire Intermédiaire de 2 411 K€, ainsi que 751 K€ de charges.
- 859 K€ provenant de la ZAC Porte de Vincennes,
- 2 652 K€ provenant de la ZAC Bercy Charenton,
- 3 064 K€ provenant de la ZAC Python Duvernois
- 3 169 K€ provenant de l'opération Porte de Montreuil.

▪ **ZAC Paris Rive-Gauche**

Le poste « acquisitions foncières et mise en état des sols » représente 29 449 K€ en 2023 (contre 122 161 K€ en 2022). Ce poste enregistre d'une part les acquisitions foncières qui représentent 8 635 K€ : Elles concernent principalement les diverses acquisitions auprès des partenaires ferroviaires sur le secteur Austerlitz (4 052 K€, Pont Salpêtrière) et Masséna (4 448 K€, acte complémentaire sur l'ilot T4). Ce poste comprend également l'achat des locaux commerciaux du lot B1B1B3 (1 513 K€). Par ailleurs, il intègre le remboursement des études réalisées par le groupement retenu dans le cadre de l'APUI « Bruneseau Seine » à hauteur de 10 627 K€ et des travaux de dépollution à hauteur de 7 799 K€. Ces derniers correspondent principalement à la dépollution du lot A7/A8 pris en charge conformément à l'acte de cession du même lot avec Kaufman & Broad et dont une partie est remboursée par SNCF Gares et Connexions (4 459 K€) en 2023.

PM : les locaux commerciaux du lot B1B1B3 sont comptabilisés dans le cadre des comptes annuels dans l'actif immobilisé pour 1 619 K€ soit 1 513 K€ + 106 K€ d'amortissement.

Les travaux d'aménagement sont principalement constitués par les travaux de couverture des voies ferrées (19.774 K€) et les travaux de voiries et réseaux divers « V.R.D » (5 839 K€) détaillés ci-dessous.

¹ 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).

Le poste « Couverture des voies ferrées » constate principalement la poursuite des travaux du Pont de la Salpêtrière (3 941 K€), de couverture de l'îlot M10 et du débouché de l'avenue de France au droit de cet îlot dans le secteur Masséna (12 285 K€), des travaux sur l'avenue de France devant M6 (2 975 K€) et l'achèvement des dalles des îlots T4-T5-T6, y compris l'allée plantée (558 K€).

Les travaux de voiries et réseaux divers (V.R.D) et de bâtiments comprennent principalement les travaux des ouvrages sur la voie de liaison (1 657 K€) secteur Austerlitz, T4-T5-T6 sur Tolbiac Sud (1 880 K€), les travaux de voiries et réseaux sur le secteur Bruneseau nord (1 145 K€), les travaux des ouvrages secteur Masséna M9 et avenue de France (284 K€) et des travaux de VRD non ventilés par secteur (444K€). Au niveau bâtiment, ils comprennent les travaux relatifs à la VEFA concernant le local associatif (429 K€).

Les charges enregistrées sur le poste Aléas correspondent principalement aux travaux réalisés dans les alvéoles de la rue Watt suite à l'incendie (413 K€) et à des aléas divers sur les travaux des secteurs Austerlitz et Tolbiac (539 K€), les travaux et études réalisés à titre conservatoire de la ligne 10 quant à eux ont fait l'objet d'un transfert sur une ligne spécifique à hauteur de 11.978 K€ par suite de la prise en charge par la Ville de ces dépenses dans le cadre de la mise à jour du programme de équipements publics de la ZAC.

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). Elles se sont élevées à 758 K€ en 2023 contre 1 576 K€ en 2022, principalement de par l'impact de la diminution de l'impôt sur les sociétés et de la contribution Organic, liés aux chiffres d'affaires.

Les charges immatérielles de PRG, 12 317K€ en 2023 contre 10 148 K€ en 2022, comprennent notamment :

- les frais financiers supportés au titre des emprunts, qui ont été comptabilisés à hauteur de 4.874 K€ contre 2 380 K€ en 2022, évolution à nuancer du fait que des produits ont été constatés en 2023 à hauteur de 3.019 K€, ces derniers ayant été « nettés » jusqu'en 2022.
- la rémunération de l'aménageur pour PRG imputable à l'exercice 2023, 3 872 K€ contre 4 399 K€ en 2022.
- les autres charges immatérielles de PRG (3 552 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 :**

- Charges relatives à la ZAC Paul Bourget : les charges de l'exercice totalisent 1 512 K€, avec une reprise de provision sur charges prévisionnelles de - 1 650 K€ et une variation de Résultat Provisoire Intermédiaire de 2 411 K€. Avant impact de ces différents facteurs, les charges réalisées sur l'exercice s'élèvent à 751 K€, correspondant principalement à des travaux d'aménagement et de VRD (312 K€), des travaux sur réseaux (151 K€) et à la rémunération de l'aménageur (245 K€).
- Charges relatives à la ZAC Porte de Vincennes : les charges de l'exercice s'élèvent à 859 K€, correspondant principalement à des travaux d'aménagement et de VRD (82 K€), à des travaux et études de maîtrise d'œuvre sur équipements publics (251 K€), à divers honoraires techniques (67 K€), à la rémunération de l'aménageur (302 K€) et aux frais financiers supportés par l'opération (130 K€).
- Charges relatives à la ZAC Bédier-Oudiné : les charges de l'exercice totalisent - 1 766 K€ en raison d'une reprise de provision sur charges prévisionnelles de - 508 K€, d'une variation du Résultat Provisoire Intermédiaire de +10 K€ et de la variation de la participation d'équilibre de - 2017 K€. Avant impact de ces différents facteurs, les charges réalisées sur l'exercice s'élèvent à 749 K€ correspondant principalement à des travaux de mise en état des sols (60 K€), à la maîtrise d'œuvre concernant la crèche provisoire (71 K€), aux études et honoraires généraux (urbanisme transitoire et frais de géomètre... 135 K€) et à la rémunération de l'aménageur (453 K€).
- Charges relatives à la ZAC Bercy Charenton : les charges de l'exercice, qui s'élèvent à 2 652 K€, correspondent principalement à des études de maîtrise d'œuvre (94 K€), à des études ferroviaires

suivant la convention signée avec la SNCF (528 K€), à la rémunération de l'aménageur (1 820 K€) et aux frais financiers supportés par l'opération (179 K€).

- Charges relatives à la ZAC Python Duvernois : les charges de l'exercice, qui s'élèvent à 3 064 K€, concernent principalement l'acquisition des emprises des bâtiments E et F (273 K€), le marché de travaux de désamiantage, curage, déconstruction et dépollution des sols de l'équipement sportif du stade Bagnolet (207 K€), des dépenses liées à l'urbanisme transitoire (197 K€), différents travaux et d'études de maîtrise d'œuvre d'aménagement de voiries et espaces publics (346 K€), les premiers honoraires de maîtrise d'œuvre concernant l'équipement sportif (470 K€), la rémunération de l'aménageur (1 130 K€) et les frais financiers supportés par l'opération (81 K€).
- Charges relatives à l'opération Porte de Montreuil : les charges de l'exercice qui s'élèvent à 3.169 K€ concernent principalement des travaux de mise en état des sols (1 386 K€), des travaux d'aménagement des espaces publics (393 K€), des honoraires et études (112 K€), la rémunération de l'aménageur (568 K€) et les frais financiers supportés par l'opération (592 K€).

▪ **Les autres charges : - 11 589 K€**

Compte de résultat 2023 résumé en K€	PRG	P.Bourget	Pte Vinc.	Bédier Oudiné	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Société	Total 2023	Total 2022
Autres achats & charges externes								1 770	1 770	1 853
Impôts et taxes								258	258	210
Salaires & charges sociales								6 385	6 385	6 903
Dotations aux prov pour charges prévisionnelles										9 663
Transfert de produits										991
Dot aux amortissements et provisions	106							74	180	562
Total autres charges	106	0	0	0	0	0	0	8 487	8 593	20 182

Elles s'élèvent à 8 593 K€ à fin 2023 contre 20 182 K€ à fin 2022, soit une diminution de -11 589 K€.

- Sur les opérations : - 11 040 K€

Ces postes ne concernent plus que les amortissements des commerces acquis en VEFA sur Paris Rive gauche à hauteur de 106 K€. Les provisions qui étaient présentées à la fois en charges et en produits antérieurement à 2023 n'ont en effet plus lieu d'être, en l'absence de dotation aux provisions comptabilisées en 2023, étant précisé que la neutralisation des reprises sur provisions intervenues en 2023 figure sur la ligne « reprise sur provisions et transfert de charges ».

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 (106 K€) 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.

- Sur la société : - 549 K€

Les autres charges d'exploitation représentent les frais de fonctionnement de la SEMAPA. Elles s'élèvent à 8 487 K€ en 2023 contre 9 036 K€ en 2022 soit - 549 K€.

Le poste « autres achats et charges externes » diminue à 1 770 K€ en 2023 contre 1 853 K€ en 2022, l'économie la plus significative étant réalisée sur la baisse des frais d'archivage (lié au changement de prestataire), les frais de maintenance informatique, les frais d'abonnement pour la documentation, et les frais d'assurances par suite d'une provision 2022 supérieure au montant de la régularisation de la cotisation 2022.

Les impôts et taxes s'élèvent à 258 K€ en 2023 contre 210 K€ en 2022 soit + 48 K€, notamment en raison de l'augmentation de la taxe foncière répercutée par le bailleur du siège social (+18 K€) et de l'impact du plafonnement à la CET (+28 K€).

Les dépenses de personnel passent de 6 903 K€ en 2022 à 6 385 K€ en 2023, soit - 518 K€, l'effectif passant de 71 à 61 (hors mandataires sociaux) au 31 décembre 2023.

Ainsi, le résultat d'exploitation 2023 s'élève à 84 K€ en 2023 contre - 177 K€ à fin 2022, soit une amélioration de 261 K€.

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

- Le résultat financier : + 276 K€

Il s'élève à fin 2023 à 334 K€ contre 58 K€ à fin 2022, lié à la trésorerie positive de la société et à un bien meilleur rendement sur 2023, consécutivement à la forte hausse des taux.

- Le résultat exceptionnel : - 1 312 K€

Il s'élève à fin 2023 à 581 K€ contre 1 893 K€ à fin 2022, soit une diminution de - 1 312 K€.

Le résultat exceptionnel est la résultante de produits exceptionnels pour 581 K€ dont

- 557 K€ concernant le remboursement des conséquences du contrôle fiscal concernant l'impôt sur les sociétés, relatif à la rémunération d'aménageur de 2006 à 2008 suite à l'ordonnance du Conseil d'Etat du 6 janvier 2023, soit 448 K€ d'impôts sur les sociétés en principal, 106 K€ d'intérêts et 3 K€ au titre de l'article L.721-1 du code de justice administrative.
- 24 K€ de transfert de charges d'impôts sur les sociétés imputables à l'activité des commerces sur Paris Rive Gauche.

- **Le résultat de l'exercice 2023 : - 548 K€**

Ainsi, **le résultat de l'exercice 2023 est de 823 K€**, après intéressement des salariés de 84 K€ et impôt sur les sociétés de 92 K€, contre 1.371 K€ en 2022, soit en diminution de - 548 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.

NATURE DES INDICATIONS	2019 (Euros)	2020 (Euros)	2021 (Euros)	2022 (Euros)	2023 (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	139 920 182,40	89 553 724,97	121 495 628,81	283 067 915,70	96 092 189,40
b) Bénéfices avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	1 248 654,37	914 438,37	176 643,65	132 382,18	1 014 410,64
c) Impôts sur les sociétés (revenu à la structure)	-	32 694,00	8 388,00	80 039,00	68 486,00
d) Participation des salariés et intéressement	95 700,00	84 300,00	87 800,00	119 286,00	84 538,00
e) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	1 401 576,65	-1 165 931,90	23 265,96	1 370 835,82	823 002,75
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	36,81	24,78	0,23	-8,73	27,80
b) Bénéfices après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	45,24	-37,63	0,75	44,25	26,57
c) Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés au 31 décembre	75	74	75	71	61
b) Montant de la masse salariale	4 477 931,81	4 500 941,88	4 347 172,18	4 343 705,14	4 040 501,88
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc..)	2 496 165,53	2 536 499,32	2 461 705,15	2 559 331,71	2 344 286,26

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. 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. 441-14 et D.441-6), les précisions suivantes sont apportées :

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)

	Article D.441 - II : Factures <u>reçues</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D.441 - II : Factures <u>émises</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	99	X				111	19	X				58
Montant cumulé des factures concernées HT	4,05M€	0,00M€	0,04M€	0,02M€	0,85M€	0,92M€	204,11M€	0,00M€	0,00M€	0,00M€	0,09M€	0,09M€
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année (HT)	5,14%	0,00%	0,06%	0,02%	1,08%	1,16%	X					
Pourcentage du montant	X						208,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,09%	0,09%
total des factures émises dans l'année (HT)	X						98,11M€					
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	0						2					
Montant total des factures exclues (HT)	0						0,01M€					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours - Délais légaux : 30 jours						- 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 quinquies 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.

- **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 »² relative à la maîtrise d'ouvrage³ publique. Cependant, les missions confiées à la société correspondent à celles dévolues au maître d'ouvrage par le titre 1^{er} de la Loi⁴, 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.

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

³ « 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. »

⁴ « 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 inférieur 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 s'effectue dans le cadre d'une « concession 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 :

c) 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.

d) 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 et assure la mise à jour du site internet, notamment par rapport aux états financiers établis par la Direction Foncière, Administrative et Financière.

e) 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 de tableaux 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 avec les perspectives relatives au calendrier des cessions.
- 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, le cas échéant.
- La société ne constitue qu'une structure de taille moyenne (environ 61 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).

Il est à signaler qu'à compter du 1^{er} janvier 2024, la SEMAPA va migrer vers un nouveau Système d'information unique, Progisem pour la gestion opérationnelle GO et pour la comptabilité Nuevo,

Cet outil permettra de faire de la gestion opérationnelle : un dispositif de pré engagement sera mis en place, le réalisé des opérations se fera en temps réel. Il permettra également d'avoir une meilleure lisibilité sur l'avancement des opérations, d'affecter les financements aux opérations et donc d'anticiper les éventuels sujets de trésorerie. Enfin, cet outil permettra aussi la dématérialisation des factures.

Le changement du système d'information opérationnel aura des incidences sur les processus et moyens concourant au contrôle interne et nécessitera en 2024 la mise à jour de ce document.

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.

D - LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA AU 31 DECEMBRE 2023

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 2023, établie à la suite d'une circularisation envoyée à l'ensemble des Administrateurs en date du 11 mars 2024.

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).

Administratrices/teurs représentant la ville de Paris

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Monsieur Jérôme COUMET Administrateur et Président	<ul style="list-style-type: none"> - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SA d'HLM « La Sablière » - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la RIVP - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH (EPIC⁵) - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la CPCU (SEM) - Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SPL « SOREQA »
Monsieur Alexandre FLORENTIN Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur chez CARBONE 4 Académie (SASU⁶)
Madame Dominique KIELEMOES Administratrice	<ul style="list-style-type: none"> - Représentante de la Ville de Paris au Conseil d'Administration de la SEM des Pompes funèbres
Madame Johanne KOUASSI Administratrice	<ul style="list-style-type: none"> - Cadre au sein du Groupe bancaire BPCE
Monsieur Christophe NAJDOVSKI Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> - Conseiller de la Métropole du Grand Paris - Membre du Conseil d'Administration d'Eau de Paris (EPIC)
Monsieur Jean-Baptiste OLIVIER Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> - Membre du Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH - Membre du Conseil d'Administration de la Foncière du Logement Abordable (GIP⁷)
Monsieur Eric PLIEZ Administrateur	<ul style="list-style-type: none"> - 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

⁵ EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial

⁶ SASU : société par actions simplifiée unipersonnelle

⁷ GIP : Groupement d'Intérêts Publics

Administrateurs représentant la Région Ile de France

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Monsieur Jean-Pierre LECOQ Administrateur	<ul style="list-style-type: none">- Représentant de la Région Ile-de-France au Conseil d'administration d'Ile-de-France Construction Durable- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'administration de la RIVP- Représentant de la Ville de Paris au Conseil d'administration de la SEM Paris Commerces- Conseiller de la Métropole du Grand Paris

Direction générale

MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SEMAPA	MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS D'AUTRES SOCIETES
Madame Sandrine MOREY Directrice Générale	<ul style="list-style-type: none">- Aucun mandat, ni de fonction exercée dans une autre société commerciale

E- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2023

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.

Administratrices/teurs, 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 Régional d'Ile-de-France en date du 13 décembre 2022, Monsieur Jean-Pierre LECOQ, Conseiller Régional, a été désigné administrateur de la SEMAPA représentant la Région Ile-de-France et délégué spécial pour assurer la représentation au sein des assemblées générales, en remplacement de Madame Carine MARTINI-PEMEZEC, démissionnaire.

Administrateur représentant de la Région Ile-de-France :

Monsieur Jean Pierre LECOQ, à compter du Conseil d'administration de la SEMAPA du 14 février 2023.

Enfin, 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 2023

Le Conseil d'Administration s'est réuni en 2023 à quatre reprises : les 14 février, 16 mai, 28 juin et 7 novembre.

A l'occasion de chaque séance, la présence effective de la majorité des Administratrices/teurs 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 a également été amené à se prononcer sur des décisions stratégiques et de gestion ainsi que sur le fonctionnement de la société.

▪ Conseil du 14 février 2023

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 22 novembre 2022.
- Changement d'administrateur représentant la Région Ile de France : nomination de Monsieur Jean-Pierre LECOQ en remplacement de Madame Carine MARTINI-PEMEZEC, démissionnaire.
- 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.
- Compte-rendu de l'activité foncière en 2022 (acquisitions d'emprises foncières, cessions de droits à construire, promesses de vente).
- Compte-rendu du fonctionnement de la commission d'appel d'offres en 2022.
- Déplacements du Président et de la Directrice Générale.

▪ Conseil du 16 mai 2023

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 14 Février 2023.
- Arrêté des comptes de l'exercice 2022 (article L.232-21 du Code de Commerce) et informations financières prévisionnelles.
- Adoption pour saisine du Conseil de Paris des comptes rendus financiers des opérations d'aménagement pour l'année 2022.
- 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 20 juin 2023.
- Examen des conventions réglementées déjà autorisées par le Conseil d'Administration et poursuivies ou signées en 2022 (Article L.225-40-1 du Code de Commerce).
- Adoption du budget prévisionnel 2023 révisé de la société.
- Adoption des documents financiers liés à la prévention des difficultés des entreprises.
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers.
- Attribution de la part variable de la directrice générale au titre de l'année 2022 et adoption des critères d'attribution au titre de l'année 2023.
- Déplacements du Président et de la Directrice Générale.

▪ **Conseil du 28 juin 2023**

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 16 mai 2023.
- Autorisation de signer un protocole transactionnel et un accord préliminaire à un nouveau projet avec la société AILN DEVELOPPEMENT, groupement retenu pour le précédent projet « Bruneseau Seine » - ZAC Paris Rive Gauche.
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers.
- Autorisation de signer l'avenant n° 1 à la convention ANRU « Les Portes du 20^{ème} » – ZAC Python Duvernois.

▪ **Conseil du 7 novembre 2023 :**

- Adoption du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration du 28 juin 2023.
- Autorisation de signer l'avenant n° 2 au traité de concession relatif à la ZAC de la Porte de Vincennes, prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2026 et augmentant la rémunération de l'aménageur.
- Autorisation de signer la convention de financement relative à la réalisation d'un cheminement doux, en préfiguration de la future rue Baron Le Roy, entre la SEMAPA et la SNCF – ZAC Bercy Charenton.
- Autorisation d'acquérir ou de céder divers biens immobiliers.
- Adoption du budget prévisionnel 2023 révisé de la société.
- Adoption du budget prévisionnel 2024 de la société.
- Documents financiers liés à la loi du 1^{er} mars 1984 et à son décret d'application du 1^{er} 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.
- Questions diverses : Secteur Gare Austerlitz- Protocole 3 bis avec SNCF Gares & Connexions (article 7.4).

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.

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

EXERCICE 2023

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 Commerce⁸.

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.

⁸ 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^{ème} 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^{ème} et 20^{ème} arrondissements), l'importante opération Bercy Charenton (12^{ème} arrondissement), ainsi que, plus récemment, les opérations Python-Duvernois et Porte de Montreuil situées dans le 20^{ème} 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 31/12/2023 :

	Collectivité	Fin de convention	
Paris Rive Gauche	Ville de Paris	30-juin-28	4 427,1
Bédier - Oudiné	Ville de Paris	31-déc-30	175,4
Paul Bourget	Ville de Paris	31-déc-25	86,1
Porte de Vincennes	Ville de Paris	31-déc-26	95,0
Bercy Charenton	Ville de Paris	31-déc-32	964,8
Python-Duvernois	Ville de Paris	31-déc-26	140,2
Porte de Montreuil	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. (...) »

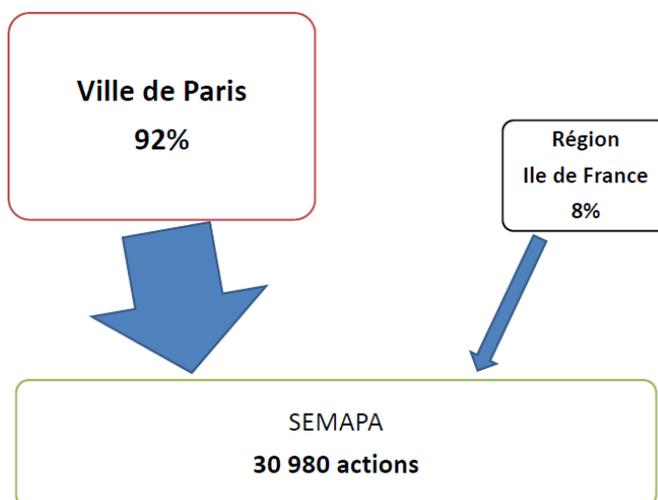
Du fait de son statut de SPLA (cf. § Informations juridiques), la SEMAPA ne peut exercer ses activités qu'au profit de ses actionnaires : la Ville de Paris (92%), et la Région Ile de France (8%). Les collectivités locales actionnaires sont en effet les donneurs d'ordres exclusifs de la SEMAPA, en application 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 le 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 en vigueur en 2023 (évolutions des programmes à venir en 2024 au regard des orientations du PLU bioclimatique arrêtées par le Conseil de Paris en juin 2023) et font apparaître la mixité des fonctions, avec la dimension économique, la dimension résidentielle, et les équipements.

En m ² 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 ⁹	11 500
Total	2 455 000	55 600	65 995	38 150	567 500	58 000	103 200

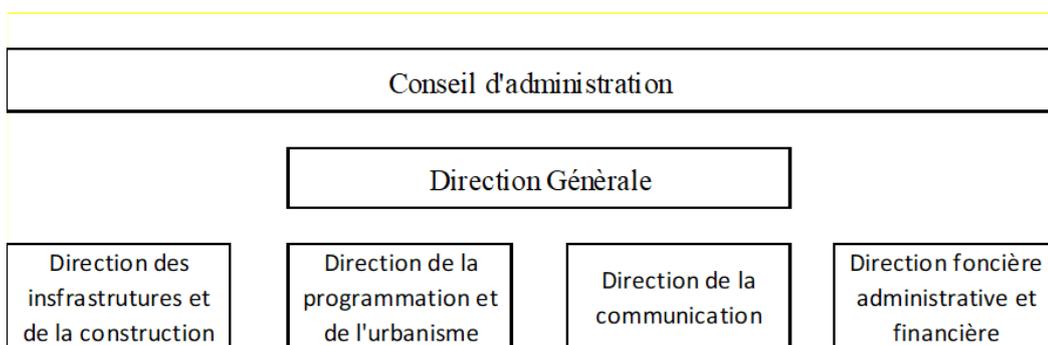
1.3 LES RESSOURCES HUMAINES ET FINANCIERES MOBILISEES

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 :

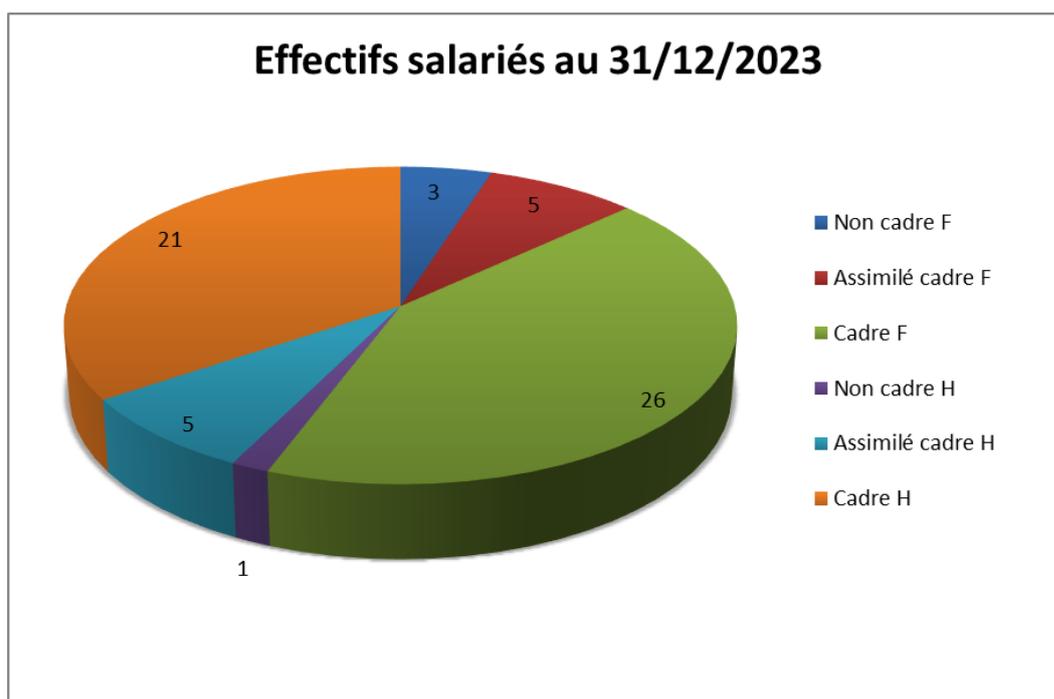
⁹ Nouvelle halle du marché aux puces.



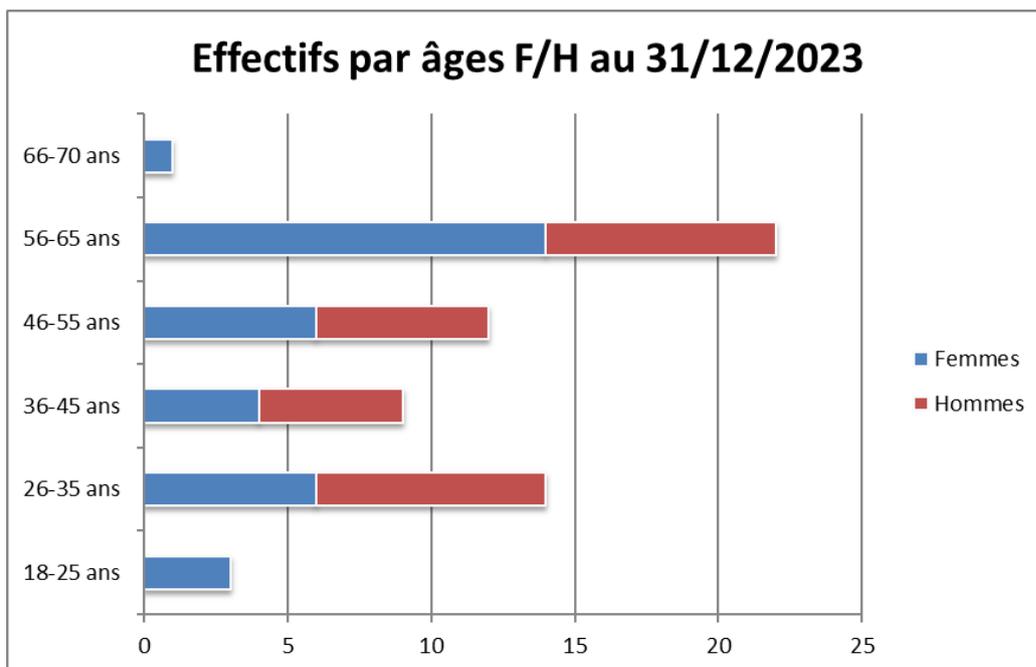
Effectifs et répartition

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 2023, l'effectif de la SEMAPA était de 61 salariés, dont 3 salariés à temps partiel. L'effectif de la SEMAPA était composé de **34 femmes et 27 hommes** (comparé à 41 femmes et 30 hommes au 31/12/2022).



En 2023, l'âge moyen au niveau de la société était de 47.33 ans et l'ancienneté moyenne de 13.57 ans, en hausse par rapport à l'année précédente (46,92ans pour la moyenne d'âge et 13,62 ans d'ancienneté en 2022).



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 Paris¹⁰) ;
- 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 M€) : capital restant dû au 31 décembre 2023

Crédits bancaires	144,70
Obligations EMTN	185,00
Financements NSV	80,00
Avance Ville de Paris	30,50
Dette LT totale	440,20

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 2023 était de 326,30 M€ en incluant l'avance de la Ville, pour un plafond de garantie de 504 M€.

¹⁰ 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.

1.4 UNE APPROCHE DEONTOLOGIQUE D'ENSEMBLE

La SEMAPA exerce une activité fortement règlementée (urbanisme, marchés...) et le risque d'erreur ou de distorsion de concurrence doit être pris en compte. Une déontologie claire permet de limiter le risque de critique ou d'infraction.

La SEMAPA respecte le vœu du Conseil de Paris (2014 V 159) "relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux pratiques sobres et éthiques des dirigeants des établissements et entreprises locales de la collectivité parisienne."

Une Charte de déontologie a été adoptée par le Conseil d'Administration de la SEMAPA d'octobre 2018. L'objet de la Charte est de définir les principes d'intégrité et de transparence que doivent respecter les salariés de la SEMAPA, et de préciser leurs modalités pratiques d'application.

La SEMAPA est soumise en matière de marchés publics 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.

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.

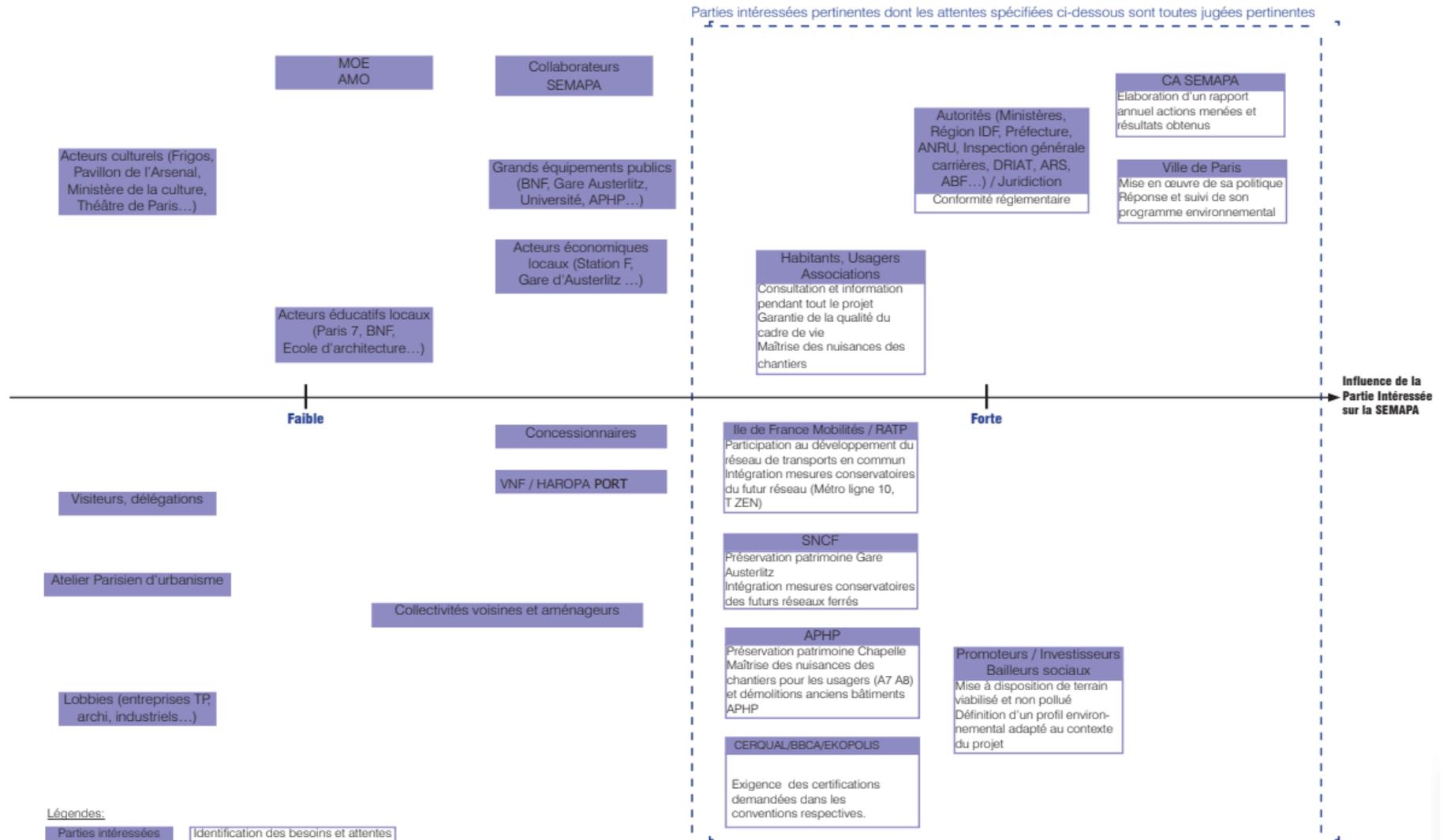
Par ailleurs, la SEMAPA a établi à la demande de la Ville de Paris un Plan Stratégique, ce document, validé par le Conseil d'Administration de la SEMAPA lors de sa séance du 15 février 2022, fixe divers objectifs et indicateurs afférents pour la période 2020-2026.

1.5.1 CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES

Voir schéma ci-après.

ANALYSE DES PARTIES INTERESSEES

Version du 13 octobre 2023



1.6 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.).

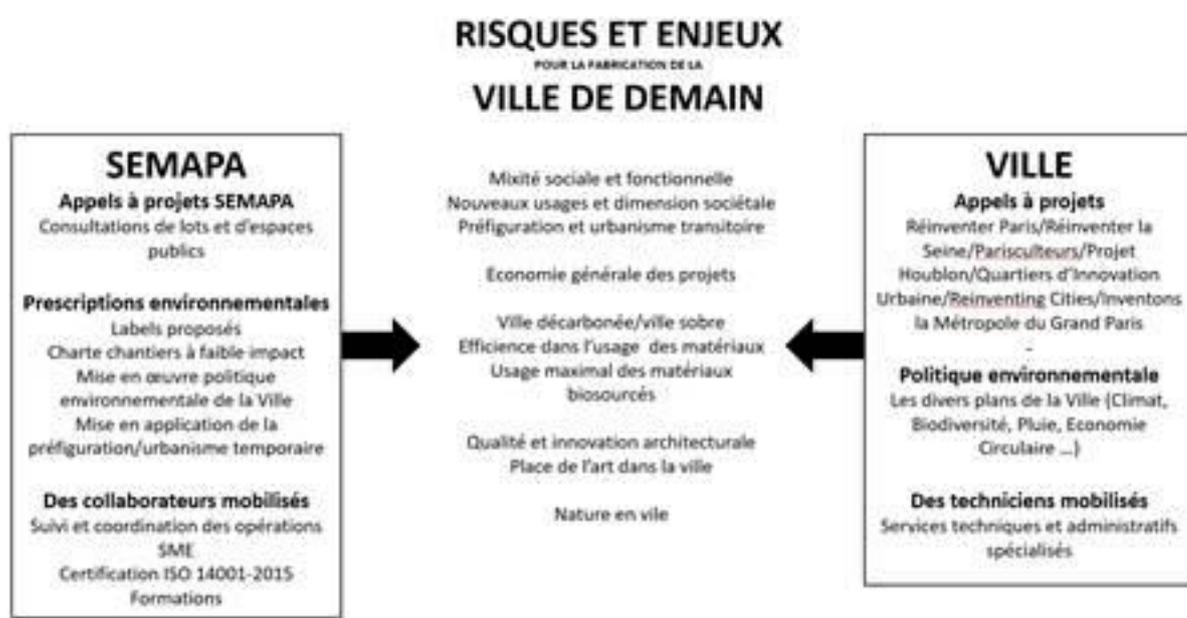
Par ailleurs, la SEMAPA encourage les promoteurs à recourir à des certifications/labels complémentaires (Bâtiments Biosourcés, BEPOS, etc.).

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 process 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



1.7 RISQUES ET ENJEUX - MATRICE DE MATERIALITE

La DPEF s'attache aux risques et enjeux les plus significatifs pour nous et pour nos parties prenantes.

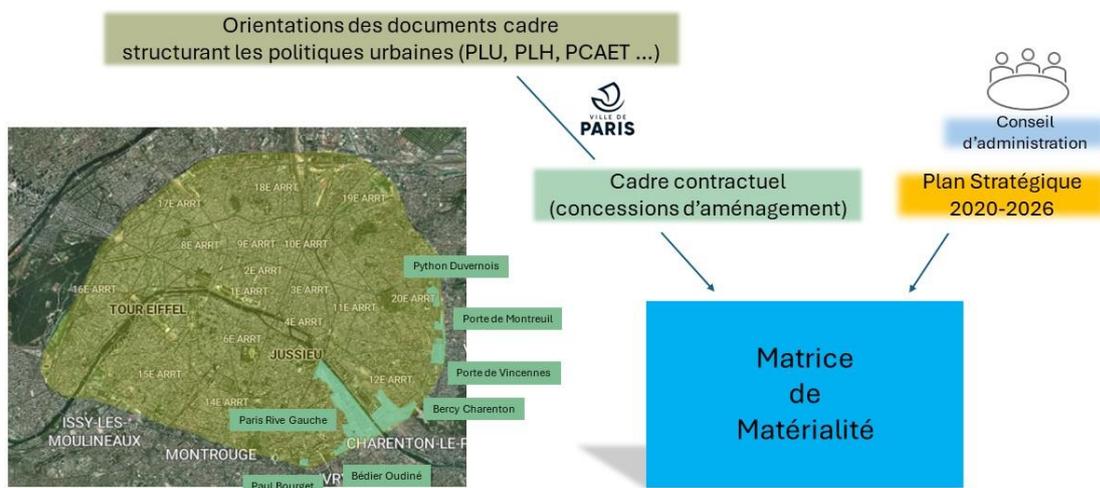
L'analyse des risques et opportunités a servi de base à la réflexion. Cette analyse a permis de faire ressortir les principaux risques et les grands enjeux qui en découlent.

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.

La structuration et la hiérarchisation de cette matrice de matérialité est établie sur la base :

- Des documents cadre en matière de ville durable, cœur de métier de la SEMAPA, qui s'appliquent sur le territoire parisien (Plan Local d'Urbanisme (PLU), Programme local de l'Habitat (PLH), Plan Climat Air Energie Territorial, Plan Biodiversité, Plan Paris Pluie ...
- Des cadres contractuels des concessions d'aménagement signées avec la Ville de Paris qui fixent notamment les enjeux structurants, les objectifs et les moyens en termes de développement urbain et de ville durable. Les modalités de suivi de ces concessions sont par ailleurs prévues (comités de pilotage, Compte rendus annuels à la Collectivité ...),

- Des différentes chartes établies par la Ville de Paris signées par la SEMAPA (charte anti-spéculative sur les logements, charte pour l'occupation temporaire et transitoire ...),
- Du Plan Stratégique de la SEMAPA qui fixe divers objectifs et indicateurs afférents pour la période 2020-2026, validé par le conseil d'Administration de la SEMAPA.



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.

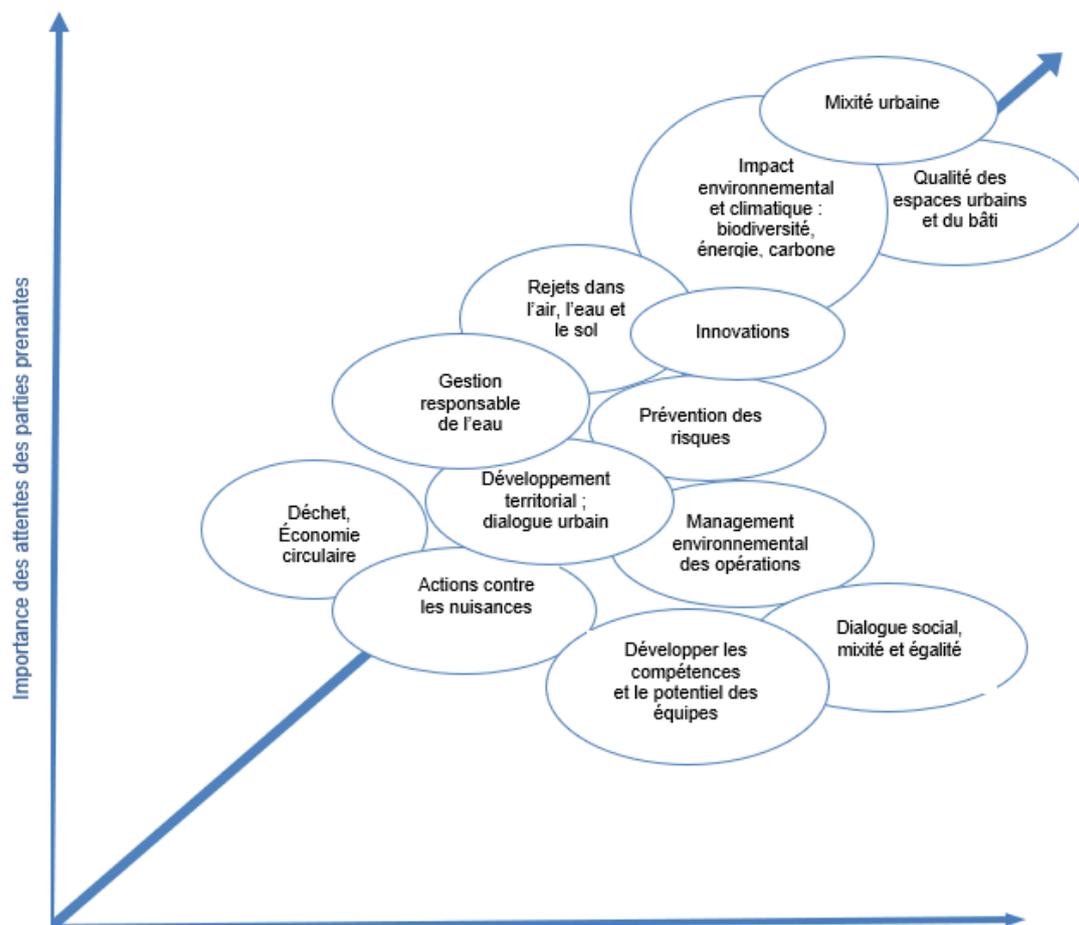
Risques et enjeux structurants : déterminants pour notre performance, ils sont considérés comme les plus importants pour les parties prenantes ou pour la SEMAPA elle-même :

- 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



Importance de l'enjeu pour la SEMAPA

La matrice de matérialité ci-dessus traduit la hiérarchie des risques et des enjeux associés.

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 bienveillante, 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.

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, abattement 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 2023, la SEMAPA a réaffirmé son engagement environnemental en signant avec Ekopolis une convention de partenariat afin d'inscrire la démarche Bâtiments Durables Franciliens comme dispositif pour l'ensemble de nos bâtiments d'activité économiques et d'équipements publics.

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 22.000 m² sur l'ensemble des constructions livrées au sein des opérations de la SEMAPA. Durant l'année 2023, ce sont 1038 m² de surfaces végétalisées en toiture qui ont été livrés (417 m² sur B1B2 et 501 m² sur M9B3B4 sur Paris Rive Gauche ainsi que 120 m² sur le lot 6 de Paul Bourget).

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 programmatiques 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. **62 arbres ont été plantés en 2023.**

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 (Éviter, Réduire, Compenser), 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 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. Elle a permis de définir des mesures compensatoires qualitatives prenant en compte les contraintes opérationnelles (calendrier, implantation, etc.).

Fort de cette expérience, la SEMAPA a souhaité poursuivre cette démarche sur la ZAC Bercy Charenton. L'étude de caractérisation du patrimoine arboré a été finalisée fin 2023.

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 dernière version a été votée en 2018 pour encourager en particulier la conception bioclimatique et les économies des consommations énergétiques.

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/m²/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'EnR² 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 2023, trois bâtiments ont été livrés, ils ont obtenu les certifications suivantes :

- B1B2- PRG : NF Habitat HQE, BBCA standard et E3C1
- M9B1B2 – PRG : NF HABITAT HQE Niveau II
- Lot 6 – Paul Bourget : BEE+ : mentions Habitat et Qualité, BEPOS Effinergie 2017, Profil Ville de Paris 4*, E+C- : E3C2, BEPOS EFFINERGIE 2017, BBCA : Niveau Standard, Biosourcé : Niveau 3

Ces trois lots affichent une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 KWh/m²/an.

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) ; équipement sportif Porte de Vincennes ; Cité des sports et lot 6B (ZAC Python-Duvernois).
- 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- :
 - 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 :
 - 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 :
 - 2 lots en cours de labellisation (Paris Rive Gauche : T6B et A8C).
- Démarche Bâtiments Durables Franciliens
 - 3 lots en cours de démarche : un à Porte de Vincennes (Équipement sportif) et 2 à Python-Duvernois (lots 6B et 6A7).

En 2023, 2 bâtiments livrés ont prouvé leur exemplarité en obtenant des labels bas carbone et la SEMAPA a par ailleurs maintenu ses prescriptions environnementales exigeantes, notamment en visant les seuils 2025 voire 2028 de la RE2020 dans les consultations récentes. Sur les opérations qui ne sont pas encore soumises à la RE2020, la SEMAPA continue à viser des niveaux de performance ambitieux, par exemple par le référentiel E+C-. 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 2023 a été marquée par la remise du Trophée BBCA « Territoires Bas Carbone », récompensant pour la troisième année consécutive l'engagement de la SEMAPA dans son ambition environnementale et notamment dans le développement de bâtiments bas carbone. En 2022, ce même trophée avait récompensé les projets urbains Paul Bourget, dans le 13^e arrondissement, et Python-Duvernois, dans le 20^e arrondissement.

De plus, en 2023, la SEMAPA a été sélectionnée avec l'opération Python-Duvernois pour prendre part à la phase pilote de l'expérimentation du **label BBCA Quartier** qui permettra la valorisation des pratiques bas carbone exemplaires à l'échelle du quartier. Il s'agit notamment d'une approche facilitant l'activation des leviers de décarbonation au moment opportun grâce à un travail conjoint des acteurs de la chaîne de l'aménagement autour d'une ambition commune de performance carbone.

Enfin, en 2023, la SEMAPA a également été sélectionnée avec le projet de la Cité des Sports (ZAC Python-Duvernois) dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Bâti-Sobre, lancé par l'ADEME et le Booster du Réemploi. La SEMAPA intègre ainsi un groupe de 30 Maîtres d'Ouvrage et qui bénéficieront, durant 2 ans, d'un accompagnement afin de progresser concrètement et durablement sur la sobriété matière de leurs opérations de construction ou de rénovation.

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, par exemple 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.

Autre exemple remarquable, 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 2023, la SEMAPA a permis l'implantation de 15 nouvelles accroches vélos sur l'opération Paul Bourget.

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 propose à chaque collaborateur le remboursement de son abonnement Navigo à hauteur de 65% ; et elle 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 2023, 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^{ème} 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.

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 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 et le 15 octobre 2022 pour transmettre leur dossier à l'Urban Lab et les lauréats ont été désignés début 2023.

Des échanges ont été engagés avec deux lauréats afin d'envisager leur implantation sur le territoire de Paris Rive Gauche, les innovations concernées sont les suivantes :

- **TRYON** : spécialisé dans la récolte et le traitement des biodéchets, il souhaite mettre en place une plateforme temporaire de stockage et de transfert des biodéchets sur une parcelle temporairement disponible sur le secteur Bruneseau. Cette implantation est encore en cours de discussion avec la SEMAPA, sur ses contours programmatiques et économiques et sa temporalité afin de définir si elle est compatible avec le calendrier opérationnel du secteur. Si cette implantation est in fine validée par la SEMAPA, l'innovation pourrait être mise en place courant 2024.
- **FoodPod** : une start-up spécialisée dans la distribution de produits frais locaux à destination des restaurateurs du quartier. Par l'intermédiaire d'un POD (conteneur d'une vingtaine de mètres carrés), cette start-up propose de rentrer en contact avec des producteurs locaux et de se charger de la livraison des produits aux restaurateurs, les produits sont acheminés vers le POD en camion, puis des livreurs (équipés de vélos-cargos) s'occupent du dernier kilomètre.
La SEMAPA a demandé un approfondissement du projet sur son volet insertion urbaine du POD. Une implantation au niveau de la rue Bruneseau pourrait ensuite voir le jour courant 2024.

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 (dans Paris Rive Gauche : 1010 sur le périphérique dans le secteur Bruneseau, la tour 13 dans le quartier Austerlitz ; sur l'opération Paul Bourget : Mlle Maurice...) ou pérennes (mise en lumière par Laurent Grasso des silos Calcia).

Au cours de l'année 2023, 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 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 Station F).

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, a investi en 2023 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.

T6B (Paris Rive Gauche) : 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.

B1B2 (Paris Rive Gauche) : intervention lumineuse en façade proposée par Yann Kersalé – SNAIK.

B1B4 (Paris Rive Gauche) avec mise en valeur artistique du hall dont l'artiste est encore à désigner.

M9A (Paris Rive Gauche) : fresque développée par l'artiste Tony Lewis dans l'espace d'entrée du bâtiment.

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 ; 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'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 en 2019, elle a confirmé son engagement en signant le 24 juin 2021 la charte pour l'occupation temporaire et transitoire, qui lui fait suite, et a poursuivi les démarches engagées au sein des opérations.

Paris Rive Gauche

Dans le secteur Bruneseau Nord, l'opérateur Plateau Urbain a poursuivi la mise en œuvre d'actions visant à animer le futur quartier, constituées d'installations temporaires accueillant des interventions culturelles, artistiques, associatives et événementielles. 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 premiers locaux situés à proximité immédiate du site.

Les installations se situent 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, 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 ayant eu lieu fin 2022, se sont poursuivies en 2023.

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 et s'est poursuivi en 2023. Le lieu accueille notamment un espace de restauration aménagé sous une verrière : « la Bretelle », dont la cuisine est assurée par des personnes en réinsertion.

Le projet devait être complété avec l'installation d'une tente événementielle. Cependant, la demande de permis de construire ayant fait l'objet en 2023 d'un avis défavorable de la Préfecture de Police Plateau Urbain s'oriente pour 2024 vers des installations temporaires légères et une animation estivale.

À proximité immédiate, Atelier 21 a obtenu le permis de construire permettant 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. Les travaux associés devraient être réalisés en 2024.

Dans le même secteur, la SEMAPA a mis en 2023 à la disposition de l'association dédiée au street-art Spot 13, qui organise des ateliers ouverts notamment aux enfants, un local et a contracté une convention d'occupation temporaire sur des emprises non bâties propriété de la SEMAPA à proximité et sous le boulevard périphérique, à proximité des emprises dévolues à Plateau urbain.

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. Après une exposition conçue par l'artiste Jef Aérosol fin 2022, la « galerie temporaire » a accueilli au deuxième semestre 2023 un autre street-artiste : Gérard Zlotykamien.

Python-Duvernois

La démarche initiée en 2022 et poursuivie en 2023 avait permis de désigner un groupement constitué de plusieurs partenaires et associations (La Belle Friche, Yes We Camp, Les Compagnons Bâisseurs et Humanitaria), chargé de déployer des installations temporaires et animations sur l'emprise des anciens immeubles E et F de la RIVP. Le site a ouvert en septembre 2022 à raison de 3 jours par semaine, avec une programmation multiple autour de la culture, du sport et de la nature en fédérant des associations locales et des habitants.

En 2023, des animations se sont tenues tout l'été, d'avril à septembre, avec notamment un festival d'olympiades sportives "Champion.n.e.s" qui s'est déroulé à la fin du mois de juin, et a mobilisé de nombreuses associations volontaires sélectionnées à la suite d'un Appel à Manifestations d'Intérêt. Par ailleurs, tout au long de l'été, en plus de La Belle Friche et des co-traitants du groupement, l'intervention de nombreuses associations a permis d'offrir un temps fort d'animation du site tous les samedis.

Les animations ont pris fin à la fin du mois de septembre, en vue de la cession de l'emprise dans le cadre du développement du lot 6A7.

En parallèle des activités de « la Friche », dans l'immeuble voisin propriété de la RIVP (bâtiment I), le collectif de street-artists RAS, a investi les 2.500 m² du bâtiment avant sa démolition, pour y organiser le « Festival Planète Périphérique » initialement appelé "Demolition Party", du 13 avril au 7 mai 2023. Plus d'une vingtaine de graphes ont pris possession des 21 appartements ainsi que des locaux du rez-de-chaussée, dont l'atelier théâtre, pour y réaliser des interventions artistiques. Le lieu a ensuite été ouvert au public. Au total, l'évènement a réuni près de 15 000 visiteurs.

Bercy-Charenton

À 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", est ouvert depuis mai 2022 sur environ 9000 m². Il accueille tous publics sur la base d'une programmation qui combine culture, fête, spectacles, activités et expérimentations associatives et solidaires.

La mutation du site s'est poursuivie en 2023 avec la création d'une rotonde de 140m² destinée aux programmations culturelles et aux événements privés et avec la réalisation d'un pavillon de 150m² dédié à la ressource des jardiniers.

En parallèle est étudié l'aménagement du cheminement temporaire, préfigurant le parcours permettant de relier la rue Baron le Roy au boulevard Poniatowski.

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

Porte de Montreuil

Une réflexion a été engagée avec la Ville de Paris en vue de profiter de la réalisation de la plateforme initialement dédiée à l'installation provisoire des puces, pour y implanter temporairement des activités à dominante sportive et culturelle.

En parallèle des études urbaines, les secteurs de Bédier-Oudiné ont fait l'objet de premières réflexions prospectives, à stabiliser n 2024, sur les potentielles actions envisageables en termes d'usages transitoires.

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.

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. Aucune situation d'urgence n'a été relevée en 2023.

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 Évaluation 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. **En 2023, la SEMAPA n'a pas livré de dispositif acoustique**, en effet, les opérations d'urbanismes se réalisent sur le temps long, bien que des dispositifs d'atténuation acoustique soient prévus dans nos projets ils ne sont pas livrés annuellement. Elle a toutefois engagé des réflexions pour intégrer un dispositif acoustique sur Porte de Montreuil et suit la réalisation du lot F sur la Porte de Vincennes, bâtiment écran qui protégera les logements voisins des nuisances acoustiques générées par le boulevard périphérique.

La ZAC Bercy Charenton va faire en 2023 l'objet d'une Évaluation 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 Évaluation 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.

PREVENTION	CAUSES	SITUATIONS D'URGENCE	CONSEQUENCES
<ul style="list-style-type: none"> Concertation avec les services techniques compétents - SOSED - Charte de chantier vert /CPC PGEC qui anticipe des moyens de prévention face aux causes identifiées - Imposer mission environnementale dès la phase conception tant en MOA SEMAPA qu'en MOA extérieure - Indiquer les réseaux dans le DCE des marchés de travaux - Réaliser des études d'impact lorsque c'est réglementaire - Respect de la réglementation 	<ul style="list-style-type: none"> Départ de feu - Inondation - Fuite - Mauvaise manipulation/accident - Explosion - Acte de malveillance - Cause naturelle (intempéries, ...) - Négligence de conception ou de réalisation, ou d'application de consignes de sécurité - Eboulement/effondrement 	<ul style="list-style-type: none"> Déversement/dépôt/découverte de produits dangereux - Rupture de réseaux impactants l'environnement - Dispersion de poussière - Dispersion de fumée - Incendie 	<ul style="list-style-type: none"> Pollution de l'air - Pollution de l'eau - Pollution des sols - Atteinte à la biodiversité - Consommation matérielle

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 2023, aucune situation d'urgence n'a été constatée sur nos opérations.

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, couteux 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 les 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), le permis d'aménager relatif aux espaces publics a été obtenu en 2023, le projet est conforme au Plan Pluie et combine valorisation de l'eau et restauration de la nature en ville.**

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^e 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. Un comité de pilotage s'est tenu mi 2023, il a réuni l'ensemble des acteurs signataire et a permis de faire un point d'avancement sur les projets éligibles aux subventions et leur planning.

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^{ème} 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.

Par ailleurs, outre des « infos chantiers », des « 4 pages » d'information à destination des riverains sont régulièrement publiés, notamment dans le quartier Paul Bourget et désormais sur l'opération Python Duvernois.

3.5.2 Impact des activités sur l'emploi

La SEMAPA s'inscrit dans les politiques mises en œuvre par la Ville de Paris en matière d'emploi.

Sur ses opérations, la SEMAPA développe la mixité au sein des quartiers (bureaux, logements, équipements, ...) et elle s'emploie à développer le commerce et les services, notamment de proximité, en rez-de-chaussée des immeubles. Dans le cadre des programmes de ses opérations, mais aussi grâce aux chantiers induits, la SEMAPA, participe au développement économique des quartiers.

Par ailleurs, le 13^{ème} 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, surcote 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 matières premières.

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).

. En 2023 sur Porte de Montreuil, la démolition d'anciens locaux Ville de Paris a permis la valorisation de 85% des déchets.

La SEMAPA a livré début 2023 pour la Ville de Paris le local Rue WATT comprenant un lieu de création pour les professionnels et amateurs des arts circassiens, mis à disposition de la coopérative de rue et de cirque (2R2C). Ce projet a été récompensé lors de la Cérémonie des Trophées nationaux des Bâtiments Circulaires 2023 dans la catégorie "Conception Circulaire" par une mention spéciale "coup de cœur" du jury. Établi au sein d'un vide infrastructurel situé rue Watt, ce projet initié en 2018 a été conçu dès l'origine en ayant recours à un maximum de matériaux de réemploi.

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 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 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 : la réalisation d'un diagnostic des ressources en matériaux existants sur site, d'un diagnostic des besoins en matériaux des programmes de la ZAC, et d'un diagnostic des opportunités du territoire ; puis la définition d'une stratégie d'économie circulaire à l'échelle de l'opération d'aménagement en mettant face à face les gisements potentiels de matériaux de réemploi et les besoins en matériaux. Ainsi, des prescriptions sont imposées aux titulaires des lots immobiliers pour privilégier le recours aux matériaux de réemploi.

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 2023, sur la ZAC Python-Duvernois, les équipes de maîtrise d'œuvre de chaque lot ont ainsi étudié le recours à des matériaux de réemploi ; par exemple, les pierres de la barre A seront réutilisées par le lot 11. Cette stratégie est aussi développée pour les espaces publics et équipements sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA.

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.

De plus, la SEMAPA a engagé en 2023 une étude d'opportunité visant à mettre à disposition une emprise foncière en vue d'y stocker des matériaux de réemploi. Cette étude sera poursuivie en 2024.

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. L'évolution de l'organisation de l'équipe en charge du management environnemental en 2023 marque un tournant pour renforcer les ambitions environnementales de la société. Sous la houlette de la directrice Ville Durable, et avec l'engagement direct de la Direction Générale, cette équipe joue un rôle crucial dans l'application et la coordination de la politique environnementale. Chaque membre de l'équipe est référent dans un domaine tel que l'économie circulaire, le bois et les matériaux biosourcés ou encore l'innovation, ce qui permet non seulement une spécialisation mais également une diffusion plus large des connaissances et des pratiques durables au sein de la SEMAPA.

La politique environnementale est une mission partagée par l'ensemble des collaborateurs, soulignant l'importance d'une responsabilité collective dans la réalisation des objectifs de développement durable.

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 16 et 17 octobre 2023, 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 nouvelle organisation de l'équipe Ville Durable avec des référents par thématiques,
- Les ambitions environnementales de la SEMAPA et le maintien des objectifs et la mise à disposition de moyens pour les maintenir et les atteindre.

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.

D'une façon générale, la SEMAPA informe les habitants dans une lettre diffusée dans les boîtes aux lettres ou par un affichage dans les halls d'immeubles.

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 "Évènement 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, Maîtres d'ouvrage, etc.).

Si cette plainte concerne un manquement du chantier à une des obligations réglementaires ou exigencielle, le SME prévoit un suivi via une fiche de non-conformité qui assure un traitement de l'origine de la nuisance ainsi que la mise en place d'actions d'amélioration (actions préventives) visant à éviter que ces nuisances ne se reproduisent. Ce système de non-conformité permet également de suivre et de traiter les éventuels manquements relevés dans le cadre du contrôle des chantiers par le CSPS ou l'AMO.

En 2023, 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.

7 plaintes ont été enregistrées par la SEMAPA en 2023. Elles sont répertoriées dans le tableau ci-dessous :

ANNEE	OPERATION	THEME	OBJET DE LA PLAINTE
2023	Bruneseau	Bruit	Nuisances sonores - Restaurant La Bretelle sous périphérique
	Austerlitz	Propreté	Nuisances sonores et émission de poussières - travaux Pont
	Austerlitz	Propreté	Nettoyage- travaux du Pont de la Salpêtrière (Demande de lavage des vitres de l'immeuble NATIXIS)
	Tolbiac	Propreté / Espaces verts	Présence de terre au bout de la façade de l'immeuble 49 blvd Vincent Auriol
	Tolbiac	Propreté	Installation de tentes et présence de déchets
	Austerlitz	Bruit	Nuisances sonores - travaux Pont à partir de 13h30 et émissions de poussière
	Masséna	Bruit	Nuisances sonores nocturnes -travaux de M10 la nuit

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 Codir et 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 2023, le budget global consacré à la formation professionnelle continue a été de 38 165 € HT (28 285€ HT en 2022), se répartissant en :

- Montant pris en charge par la SEMAPA : 27 668 € HT (19 579€ HT en 2022)

- Formations individuelles réalisées en externe (interentreprises) : 15 133 € HT (2 880 € HT en 2022) ;
- Formations collectives réalisées dans nos locaux (intra) : 12 535€ HT (16 699 € HT en 2022).

- Montant des formations externes prises en charge par notre Opérateur de Compétences (OPCO) ATLAS : 9 734 € HT (8 706 € HT en 2022)

- Formations individuelles réalisées en externe (interentreprises) : 4 334 € HT (6 204 € HT en 2022).
- Formations collectives (en intra et inter) : 5 400 € HT (2 502€ en 2022)

Grâce à ce budget, **64 salariés de la SEMAPA ont pu bénéficier de 1 602 heures de formation** (72 salariés pour 1 357 heures en 2022), **soit en moyenne 25.03 heures par salarié formé** (18.85 heures en 2022).

Un seul salarié a utilisé son CPF (Compte personnel de Formation) sur l'année 2023, pour une formation de 12 jours.

Une salariée, dans le cadre d'un projet de Transition Professionnelle, a pu bénéficier d'une autorisation d'absence de 573 heures de formation, sur l'année 2023.

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.

4.1.3 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 Ville durable ou font appel 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 2023 (les 13 février, 13 juin et 10 octobre) 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 : Architecture (connaissances générales, clés de lecture, leviers pour meilleure performance énergétique) et Fresque du Climat.

En 2023, 1 visite et 6 réunions ont été tenues : 29 mars (Présentation de UrbanPrint) - 30 août (Présentation des textes réglementaires) - 9 octobre (Présentation du guide environnemental de la Ville de Paris) - 19 octobre (RNDTS - Suivi des déchets et des terres excavées) - 8 décembre (Visite de l'exposition Énergies légères) et 31 août (REX Urbanisme transitoire).

De plus, une action de sensibilisation a été organisée pendant la semaine du développement durable en 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 des salariés se sont portés bénévoles en octobre 2023 et ont donné de leur temps pour réceptionner, trier, référencer, et monter des meubles dans l'entrepôt de l'Équipage.

En 2023, ces réunions ont touché 100 % 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 12 réunions par an)** au siège social de l'entreprise (nouvelle équipe en place depuis le 3 décembre 2021) ; les 6 membres du CSE (10 en 2021 lorsque le CSE était au complet) ; 4 titulaires et 2 suppléants qui 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.

L'accord de forfaits jours pour les cadres autonomes concerne ainsi aujourd'hui 42 salariés (22 femmes et 20 hommes) au 31/12/2023 (45 salariés dont 24 femmes et 21 hommes au 31/12/2022).

Par ailleurs, les modalités de mise en place du télétravail ont été instaurées en janvier 2022 (Forfait annuel de 48 jours de télétravail autorisés), et ont permis la mise en place d'organisations de travail plus souples et une nette amélioration de l'équilibre vie professionnelle/ vie personnelle.

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 19 salariés, dont 12 femmes et 7 hommes (26 salariés dont 19 femmes et 9 hommes en 2022) 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.

Durée du travail en 2023		Femmes	Hommes
Effectif concerné	61	34	27
Temps complet	61	34	27
Temps partiel	3	1	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 2023 :

Bilan des accords collectifs signés en 2023 (3 en 2022) :

- **Avenant N° 2 à l'accord d'intéressement 2021-2023 (du 29 juin 2021) signé le 30 mars 2023 ;**
- **Négociation Annuelle Obligatoire signée le 22 janvier 2024 (au titre de l'année 2023) ;**
- **Avenant N° 4 au Plan d'Épargne Entreprise de la SEMAPA signé le 30 mars 2023.**

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, chaque année, 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 47 salariés de la SEMAPA ont le statut de Cadre en 2023, dont 26 femmes et 21 hommes (53 salariés en 2022, dont 31 femmes et 22 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 2023, 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 : 37 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 : Non calculable (pas de congés maternités à la SEMAPA sur 2023) ;
- La présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise : 5 points obtenus sur 10.

La SEMAPA a ainsi obtenu pour 2023 le score de 91 points sur 100 à l'index relatif aux écarts de rémunération entre les femmes et les hommes (91 points également en 2022).

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 délégataires de service public, ne change pas la nature des obligations inhérentes à l'exécution de ces missions. Dans ce cas, leurs personnels sont soumis aux mêmes règles que celles applicables aux agents publics, qu'ils soient ou non en contact avec du public. »

Le respect du principe de laïcité s'impose donc au personnel de la SEMAPA. En conséquence, les salariés de la SEMAPA ne doivent pas manifester, dans l'exercice de leurs fonctions, leurs convictions religieuses, notamment à l'égard des usagers du service public.

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 2023, à 5 embauches (7 en 2022).

Sur le même exercice, **14 salariés ont quitté la société** (contre 12 en 2022) : 2 départs à la retraite et 11 démissions.

Soit un **turn-over moyen en hausse de 13.88 % en 2023** (calculé sur la base des entrées-sorties du 01/01/2023 au 31/12/2023) en comparaison du turn-over moyen de 12.94 % en 2022, qui s'explique notamment par le contexte particulier du marché du travail post-covid et 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 2023, l'évolution des salaires a été de 3.5% (hors incidence des entrées et sorties) négociée dans le cadre de la NAO (En janvier 2022, l'évolution des salaires a été de 2.62%).

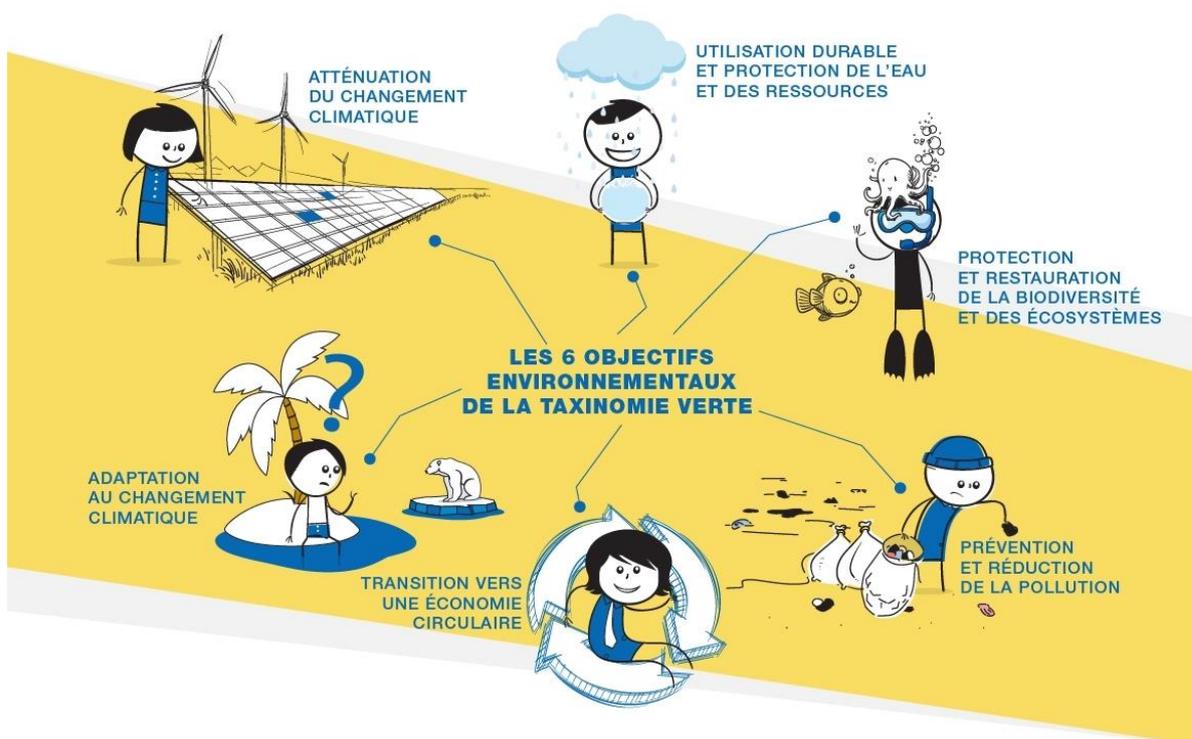
5. Réflexion engagée sur la Taxonomie verte

La SEMAPA se situe encore en 2023 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 ambitionne 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 activités 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, cet 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 finalement 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, cyclogistique)
- 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 photovoltaïques 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 photovoltaïques.
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.

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 envisagés

Pour cet 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 2023 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 2023 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 2023.

Pour information : si nous prenions le chiffre d'affaires 2023, 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 2023.
- 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 2023.
- 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 2023

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 2023, nous n'avons pas été en mesure de déterminer des indicateurs chiffrés pour les activités éligibles à la Taxonomie verte.

6. Note méthodologique

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.

PERIMETRE

Le périmètre de la DPEF s'étend à toutes les opérations d'aménagement conduites par la SEMAPA.

THEMATIQUES

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 ;
- Les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, introduite en 2023 par la loi n° 2023-703 du 1er août 2023 relative à la programmation militaire pour les années 2024 à 2030.
- Les informations relatives aux conséquences sur le changement climatique comprenant les postes d'émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre liées aux activités de transport amont et aval de l'activité et le plan d'action pour les réduire. En effet, le fret est un poste non significatif dans le cadre de notre activité.

Tableaux des Indicateurs de suivi et KPI : définition et méthodes de calcul pour les %, ratios ou taux

- Indicateurs des ressources humaines :

Enjeux - DPEF	Chapitre de la DPEF	KPI	Définitions	Process de collecte de la donnée.	Données N-1 (2022)	Données N (2023)
Effectifs	1.3	Ressources humaines et financières mobilisées	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.	Collecte : RH (DAF) : I Pereira Source : Registre du personnel à partir de l'outil SIRH Kélio Software et outil de paie SILAE Tableaux Excel	- Effectif Global : 71 salariés - Répartition par sexe : 41 femmes et 30 hommes - Age moyen : 46,92 ans - Ancienneté moyenne : 13,62 ans	- Effectif Global : 61 salariés - Répartition par sexe : 34 femmes et 27 hommes - âge moyen : 47,33 ans - ancienneté moyenne : 13,57 ans
Turn-over	4.2.6	Recruter et fidéliser les collaborateur	Embauches : toute entrée de l'année en CDI ou CDD, hors transformation de contrat ou avenant. Les stagiaires ne sont pas comptabilisés. Les sorties : toute sortie des effectifs en cours d'année (quel que soit le motif).	Collecte : RH (DAF) : I Pereira Source : Registre du personnel à partir de l'outil SIRH Kélio Software et outil de paie SILAE Tableaux Excel	- Entrées : 7 - Sorties : 12	- Entrées : 5 - Sorties : 14
Rémunérations	4.2.7	Accompagner les collaborateurs dans l'évolution des salaires	- 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	Collecte : RH (DAF) : P.Clerc / D Adam Source : Extractions à partir de l'outil de PAIE Silaé Méthode de calcul : Salaires annuels ETP 2023 / Salaires annuels ETP 2022, pour les présents au 01/01/2023	Évolution globale des rémunérations 2022 : 2.62%	Évolution globale des rémunérations 2023 : 3,5%

			<p>évolutions individuelles (en %)</p> <p>- Autres évolutions (en %) : effet prix - (évolution générale + évolutions individuelles)</p> <p>ces autres évolutions reflètent l'incidence des mouvements de personnel et la différence de rémunération entre les sortants et les entrants.</p>			
Formation	4.1	Compétences et potentiel des équipes	<p>- Budget : coûts des formations effectuées par tous les salariés présents sur l'exercice 2023 (hors stagiaires, apprentis, contrats pro).</p> <p>- Nbre de salariés formés : calculé sur la base des attestations de participation transmises par les organismes de formation et autres justificatifs.</p> <p>- Nbre de formations effectuées : calculé sur la base des actions de formation réalisées (individuelles ou collectives).</p> <p>- Nbre d'heures : calculées sur la base des attestations et conventions transmises par les organismes de formation et des heures réalisées sur l'année (calendaire).</p> <p>- Ratio total heures / nombre total de salariés ayant bénéficié d'une formation sur l'année.</p>	<p>Collecte : RH (DAF) : I Pereira</p> <p>Source : Plan de formation, attestations</p> <p>Tableaux Excel</p>	<p>- Budget de formation : 28285€</p> <p>- Nombre de salariés formés : 72 personnes</p> <p>- Nombre d'heures de formations effectuées : 1357 h</p> <p>- Nombre d'heures de formation par salarié : 18,85 heures</p>	<p>- Budget de formation : 38165€</p> <p>- Nombre de salariés formés : 64 personnes</p> <p>- Nombre d'heures de formations effectuées : 1602 h</p> <p>- Nombre d'heures de formation par salarié : 25,03 heures</p>
Discriminations/ inégalités professionnelles entre les femmes et les hommes	4.2.3	Mixité et égalité	<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"> • l'écart de rémunération entre les femmes et les hommes (40 points) ; • l'écart de taux d'augmentations individuelles (hors promotion) entre les femmes et les hommes (20 points) ; • le pourcentage de salariées ayant bénéficié 	<p>Collecte : RH (DAF): P.Clerc / S. Acker</p> <p>Source : Extractions à partir de l'outil de PAIE Silaé</p> <p>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 2023 établie par la comptabilité (P. Clerc et S. Acker).</p>	<p>Résultat Note index au titre de 2022 : 91/100</p>	<p>Résultat Note index au titre de 2023 : 91/100</p>

			d'une augmentation dans l'année de leur congé maternité (15 points) ; • la présence des femmes parmi les plus hauts salaires de l'entreprise (10 points).			
Climat social	4.2	Le dialogue social	- Réunions du CSE mensuelles : sur la base du nombre des PV de réunion envoyés aux salariés.- Nbre 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-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.	Collecte : RH (DAF) : I Pereira Documents signés et transmis à la DREETS	12 réunions mensuelles du CSE ; 3 nouveaux accords ou avenants signés sur 2022 ; NAO le 05/01/2023 au titre de 2022.	12 réunions mensuelles du CSE ; 2 nouveaux accords ou avenants signés sur 2023 ; NAO le 22/01/2024 au titre de 2023.

- **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 maitrises d'ouvrage et/ou aux maitrises 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. Il convient également de préciser que le fret est un poste non significatif dans le cadre de notre activité

Indicateurs environnementaux :

Enjeux - DPEF	Chapitre de la DPEF	KPI	Définitions	Process de collecte de la donnée.	Données N-1 (2022)	Données N (2023)
Biodiversité, énergie, carbone : Impact environnemental et climatique	2.3.1.2	Consommation énergétique des bâtiments	Part des bâtiments livrés dans l'année dont la consommation est inférieure à 50 kWh/m ² /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	1/1	3/3
Biodiversité, énergie, carbone : Impact environnemental et climatique	2.3.2	Stationnement dédié aux modes actifs	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	25	15
Biodiversité, énergie, carbone : Impact environnemental et climatique	2.3.1.1	Végétalisation	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	86	62
Gestion de l'eau	3.4	Abattement des eaux pluviales	% 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**	100%

Biodiversité, énergie, carbone : Impact environnemental et climatique	2.3.1.3	Usage des matériaux biosourcés	Nombre de bâtiments livrés dans l'année ayant obtenu un ou des labels bas carbone *	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	2
Gestion des déchets et économie circulaire	3.6	Valorisation des déchets	Part des matériaux de déconstruction valorisés/recyclés (%)	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	92,7%	85%
Qualité de vie et santé des usagers	3.2.2	Réduction des nuisances acoustiques	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	1	0
Rejets dans l'air, l'eau et le sol	3.3	Traitement des pollutions accidentelles	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	100%	SO**

* Consolidation de la définition. La définition précédente renvoyait à plusieurs unités de mesure ce qui invalidait la donnée.

** Sans objet : aucune situation de pollution accidentelle constatée / aucun projet concerné.