

Société d'Etude de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne - SEMAPA

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la SEMAPA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société d'Etude de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne - SEMAPA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Conseil d'Administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Stocks des concessions d'aménagement

Risque identifié :

Au 31 décembre 2024, les stocks sur concessions d'aménagement s'élèvent à 73,2 millions d'euros soit 16 % du total bilan actif. Ce poste correspond aux dépenses cumulées engagées sur les sept opérations d'aménagement déduction faite du coût de revient des lots cédés.

Le détail par opération figure dans le tableau « Détermination Résultat Intermédiaire Provisoire » présenté dans l'annexe aux Etats financiers.

Compte tenu de leur importance significative dans les comptes de la SEMAPA, de l'application de méthodes comptables spécifiques et de leur sensibilité aux variations des données figurant dans les Etats Prévisionnels des Produits et des Charges (EPPC), nous avons considéré que la valorisation des stocks était un point clé de l'audit présentant un risque d'anomalies significatives.

Réponse apportée :

Notre approche d'audit repose sur la revue des dépenses de l'exercice et sur la revue du calcul conduisant à la détermination du coût de revient des lots cédés, étant précisé que ce calcul s'appuie sur les données prévisionnelles figurant dans les EPPC approuvés annuellement par le Concédant ou sur les données actualisées dans le cas où un avenant est signé postérieurement.

Synthèse des travaux effectués:

- Revue de la procédure achats et rapprochement des acquisitions de terrains avec la documentation juridique
- Revue du calcul réalisé par la SEMAPA pour déterminer le coût de revient des lots cédés

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans le tableau « Détermination Résultat Intermédiaire Provisoire » et dans la note « Règles et méthodes comptables-point 1 » de l'annexe aux Etats financiers.

Rémunération de l'aménageur

Risque identifié :

Au 31 décembre 2024, la rémunération de l'aménageur s'élève à 8,1 millions d'euros qui représente 99 % des produits d'exploitation de la structure.

Compte tenu de leur importance significative dans la détermination du résultat de la SPLA et de la complexité de l'appréciation de ce produit aux vues notamment des dispositions contractuelles tel que précisé dans la note « Annexe- point 2 » de l'annexe aux Etats financiers, lesquelles peuvent évoluer en fonction des conventions et avenants signés, nous avons considéré que l'évaluation de la rémunération comptabilisée en produits sur la ligne « Transfert de Charges » était un point clé de l'audit présentant un risque d'anomalies significatives.

Réponse apportée :

Notre approche d'audit repose sur la revue de la méthodologie appliquée pour déterminer le montant des rémunérations inscrites en « Transfert de Charges » au titre de l'exercice 2024.

Synthèse des travaux effectués:

- Revue des dispositions contractuelles prévues dans les conventions d'aménagement et les avenants signés à la date de nos travaux
- Revue de la procédure mise en place par la SEMAPA et conduisant à la détermination du montant à comptabiliser en produit au titre de 2024
- Discussions avec la Direction financière et la Direction Générale

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans la note « Autres informations complémentaires-Point 2 » de l'annexe aux Etats financiers.

Présentation des comptes et respect du plan comptable spécifique

Risque identifié :

La SEMAPA est soumise au titre de son activité d'aménageur à des dispositions comptables spécifiques prévues par l'avis 99-05 du 18 mars 1999 émis par le Conseil National de la Comptabilité, homologué par l'arrêté interministériel du 14/12/1999.

Compte tenu de ces dispositions spécifiques qui traitent notamment de la comptabilisation des dépenses, des recettes, des stocks, de la détermination du coût de revient des lots cédés, de la détermination et de l'enregistrement du résultat des opérations d'aménagement, nous avons considéré le risque de non-respect de la réglementation comptable spécifique comme une source possible d'anomalie significative dans la présentation des comptes annuels.

Réponse apportée :

Notre approche d'audit repose sur la revue des principes comptables appliqués par la SEMAPA dans le cadre de la traduction des opérations d'aménagement.

Synthèse des travaux effectués:

- Rapprochement des principes comptables appliqués par la SEMAPA avec les principes comptables prévus par l'avis du CNC.
- Vérification des données sources utilisées et des calculs arithmétiques.

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans le tableau « Détermination Résultat intermédiaire provisoire », ainsi que dans les notes « Règles et méthodes comptables- point 1 » de l'annexe aux Etats financiers.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation du commissaire aux comptes

Nous avons été nommé commissaire aux comptes de la société Société d'Etude de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne - SEMAPA par l'assemblée générale du 21 juin 2024 pour le cabinet Forvis Mazars SA.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Forvis Mazars SA était dans la 1^{ère} année de sa mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Conseil d'Administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises

individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Conseil d'Administration remplissant les fonctions du comité d'audit

Nous remettons au Conseil d'Administration remplissant les fonctions du comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'Administration remplissant les fonctions du comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Conseil d'Administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens

des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Conseil d'Administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois- Perret, le 5 juin 2025

Lamyaa BENNIS

Associée

SEMAPA

69/71 rue du Chevaleret

75013 Paris

Comptes annuels au 31/12/2024



- SOMMAIRE -

Comptes annuels

Annexe	2
Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

Annexe

I-Faits significatifs	8
II-Règles et méthodes comptables	11
III-Détermination Résultat Interméd. Provisoire	13
Immobilisations	15
Amortissements	16
Créances et dettes	17
Charges à payer	18
Charges et produits constatés d'avance	19
Produits à recevoir	20
Composition du capital social	21
IV-Autres informations complémentaires	22
V-Engagements Financiers	26

Le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2024 fait ressortir un total de 442 736 909 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, fait ressortir un résultat après impôts de 253 338 €.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2024	31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	81 508	30 487	51 021	22 038
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	4 961 553	1 104 561	3 856 992	4 057 219
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	615 056	564 788	50 269	63 578
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	348 009		348 009	342 046
Autres immobilisations financières	273 362		273 362	270 694
ACTIF IMMOBILISE	6 279 488	1 699 835	4 579 653	4 755 575
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	73 156 274		73 156 274	112 335 227
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 321 741		1 321 741	258 774
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	243 829 709	12 556	243 817 153	204 490 370
Autres créances	2 854 393		2 854 393	3 161 656
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				5 781 720
Disponibilités	116 323 330		116 323 330	186 570 094
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	400 974		400 974	411 591
ACTIF CIRCULANT	437 886 421	12 556	437 873 865	513 009 433
Frais d'émission d'emprunts à étaler	283 392		283 392	160 204
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	444 449 301	1 712 391	442 736 909	517 925 212

Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
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	10 373 223	9 550 220
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	253 338	823 003
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	11 146 076	10 892 738
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	27 976 509	14 266 065
PROVISIONS	27 976 509	14 266 065
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	235 000 000	267 023 033
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	88 449 844	145 452 385
Emprunts et dettes financières divers	559 570	596 596
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	953 939	604 734
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 877 546	5 968 869
Dettes fiscales et sociales	12 171 542	2 624 224
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	30 842 632	30 839 101
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	31 759 253	39 657 467
DETTES	403 614 325	492 766 408
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	442 736 909	517 925 212

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	119 345 318		119 345 318	96 092 189
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	119 345 318		119 345 318	96 092 189
Production stockée			(39 178 954)	(18 992 728)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			36 170 424	8 570 907
Autres produits			9	
PRODUITS D'EXPLOITATION			116 336 797	85 670 368
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			80 505 901	76 993 253
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 894 294	1 769 810
Impôts, taxes et versements assimilés			260 093	257 788
Salaires et traitements			3 666 488	4 040 502
Charges sociales			2 210 179	2 344 286
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immo. : dot. aux amort.			189 721	180 187
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			27 976 509	
Autres charges			3	4
CHARGES D'EXPLOITATION			116 703 186	85 585 830
RESULTAT D'EXPLOITATION			(366 389)	84 538
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			315 662	334 319
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			315 662	334 319
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER			315 662	334 319
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(50 727)	418 857

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		557 170
Produits exceptionnels sur opérations en capital	538 000	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	132 198	23 791
PRODUITS EXCEPTIONNELS	670 198	580 961
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	97 701	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	97 701	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	572 498	580 961
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	73 911	84 538
Impôts sur les bénéfices	194 522	92 277
TOTAL DES PRODUITS	117 322 657	86 585 648
TOTAL DES CHARGES	117 069 319	85 762 645
BENEFICE OU PERTE	253 338	823 003

Annexe pour l'exercice clos au 31 décembre 2024

Présentation de la Société Publique Locale d'Aménagement SEMAPA

Crée le 15 avril 1970, la société a désormais pour dénomination « Société d'Etude, de Maîtrise d'ouvrage et d'Aménagement Parisienne », par abréviation « SEMAPA ».

Par modifications des statuts par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 2 février 2012, la SEMAPA a transformé son statut de Société d'Economie Mixte (SEM) en Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA)

Au 1^{er} janvier 2024, le capital social est détenu par:

- La ville de Paris à hauteur de 92%
- La région Ile de France à hauteur de 8

L'objet social de la société défini par l'article 2 des statuts est le suivant :

« La société a pour objet de réaliser les missions visées à l'article L.327-1 du code de l'urbanisme, exclusivement pour le compte des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales qui en sont actionnaires, sur l'ensemble du territoire parisien.

D'une façon plus générale, la société peut accomplir toutes actions et opérations de quelque nature qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation, dans la limite du cadre légal ouvert par l'article L.327-1 du code de l'urbanisme. »

La SPLA SEMAPA exerce son activité dans le cadre de concession d'aménagement avec la Ville de Paris.

A la clôture de l'exercice, le portefeuille opérationnel est le suivant :

- La ZAC Paris Rive Gauche - Paris 13^{ème}
- La ZAC Bédier-Oudiné - Paris 13^{ème}
- La ZAC Paul Bourget - Paris 13^{ème}
- La ZAC Porte de Vincennes - Paris 12^{ème}
- La ZAC Bercy Charenton - Paris 12^{ème}
- La ZAC Python Duvernois - Paris 20^{ème}
- L'opération Porte de Montreuil - Paris 20^{ème}

Faits significatifs de l'exercice:

Le 12 février 2024, nous avons migré notre comptabilité et notre outil de gestion (logiciels E1 (Oracle) et GESPROJET (Prologiq)) vers les logiciels GO7 et NUEVO de la société PROGISEM.

Ces logiciels permettent de suivre l'ensemble des opérations de la SEMAPA ainsi que la structure et de dématérialiser les factures reçues.

ZAC PARIS RIVE GAUCHE

L'avenant n°8 au traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 6,7,8, et 9 février 2024, notifié le 25 avril 2024, porte sur la prise en compte des évolutions opérationnelles du projet et des nouvelles dispositions prises dans le cadre du PLU bioclimatique ainsi que sur :

- la prolongation du traité de concession du 31 décembre 2028 au 31 décembre 2032,
- la mise à jour du programme des équipements publics et des modalités de financements.

- le maintien de l'équilibre de l'opération d'aménagement, en adaptant les participations affectées aux équipements publics versées par la Ville de Paris à hauteur de 389 400 K€ HT et l'échéancier de versement jusqu'en 2032.
- les missions de l'aménageur notamment en matière de concertation et d'urbanisme transitoire.
- L'intégration des évolutions réglementaires relative au code de la commande publique.

ZAC PORTE DE MONTREUIL

L'avenant n° 1 au traité de concession de l'opération Porte de Montreuil a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 6,7,8, et 9 février 2024, notifié le 15 avril 2024 :

- prend acte des modifications du projet et de l'actualisation du programme des équipements publics., périphérique (espace du marché aux puces),
- prolonge le traité de concession du 31 décembre 2028 au 31 décembre 2030,
- maintient l'équilibre de l'opération d'aménagement, en adaptant les participations affectées aux équipements publics versées par la Ville de Paris à hauteur de 111 646 K€ HT et en apportant une subvention d'équilibre à hauteur de 9 749 K€.
- réintègre dans le domaine public d'une part, les deux emprises foncières des lots 2A et 2B qui ne seront plus réalisés et d'autre part, le volume 3 situé au-dessus du boulevard périphérique, objet d'une vente par la Ville de Paris à la SEMAPA, signée le 11 décembre 2020.

ZAC PORTE DE VINCENNES

L'avenant n°3 à la concession de la ZAC de la Porte de Vincennes, approuvé par délibération du Conseil de Paris des 19,20,21 et 22 novembre 2024, notifié le 8 janvier 2025, a pour objet :

- de prendre en compte ce qui a été réalisé et ce qui reste à faire d'ici au 31 décembre 2026, date d'achèvement du traité de la concession.
- de mettre à jour la participation de la Ville au cout complet des équipements d'infrastructures pour 17 384 K€ HT et de l'équipement sportif pour 16 618 K€ HT et son échéancier de versement.
- de prévoir le versement d'une subvention d'équilibre à hauteur de 13 938 K€ à l'échéance de la concession

ZAC BEDIER-LOUDINE

L'avenant N° 5 à la concession de la ZAC Bédier Oudiné, approuvé par délibération du Conseil de Paris des 19,20,21 et 22 novembre 2024, notifié le 8 janvier 2025, prend en compte :

- les incidences du PLU Bioclimatique sur le plan de masse conduisant à une réduction de la constructibilité de certains lots et à la modification de leur programmation ;
- la modification du Programme des Equipements Publics (PEP) pour prendre en compte principalement/
 - le changement de la maîtrise d'ouvrage (Ville de Paris au lieu de SEMAPA)/pour l'Ecole Franc-Nohain, qui sera désormais réhabilitée et non plus démolie / reconstruite,
 - le réaménagement du stade Pelé (création de tribunes et d'un portail d'entrée),

I-Faits significatifs

- la nouvelle répartition du financement pour le réaménagement des voiries existantes sur le secteur Oudiné (50% Ville de Paris / 50% aménageur contre 40% Ville de Paris / 60% aménageur),
 - le réaménagement des voiries existantes sur le secteur Bédier à hauteur de 50% Ville de Paris / 50% aménageur,
 - l'abandon de la reconstitution des locaux de la DJS attenants au stade Boutroux et de l'intervention sur le gymnase Marcel Cerdan,
 - l'actualisation des participations de la Ville de Paris affectées au programme des équipements publics à hauteur de 12 510 K€ HT et leurs échéanciers de versement.
- l'abandon de la réalisation d'une crèche provisoire sur le terrain situé rue Leredde, au regard de la réévaluation des besoins en matière de petite enfance ;
 - le versement d'une subvention d'équilibre à hauteur de 10 557 K€
 - l'achèvement de cette opération à l'horizon 2031.

ZAC PYTHON DUVERNOIS

L'avenant n°3 au traité de concession de la ZAC Python Duvernois, approuvé par délibération du Conseil de Paris des 17,18,19 et 20 décembre 2024, notifié le 12 mars 2025, prend notamment en compte :

- les incidences du PLU Bioclimatique sur le plan masse conduisant à une réduction de la constructibilité de certains lots, notamment des activités économiques,
- la modification du Programme des Equipements Publics (PEP) pour prendre en compte principalement :
 - Le changement de la maîtrise d'ouvrage Ville de Paris en lieu et place de la SEMAPA pour la reconstitution du terrain de grand jeu du Centre sportif Bagnolet,
 - La suppression de l'extension pour mise en accessibilité du Centre Paris Anim' Louis Lumière. Une opération de rénovation thermique globale et de mise aux normes sera réalisée indépendamment de la ZAC par la Ville,
 - L'absence de besoin nécessitant la réalisation de 4 classes supplémentaires dans le cadre de l'extension d'un groupe scolaire sous maîtrise d'ouvrage Ville,
 - La réalisation d'un local pour les jardiniers dans le lot 11,
 - L'ajout du réaménagement des avenues de la Porte de Bagnolet et Cartellier.
- L'actualisation des participations de la Ville de Paris affectées au programme des équipements publics à hauteur d'un montant de 43 657 K€ HT et son échéancier de versement.
- L'achèvement de cette opération à l'horizon 2030.

Les bilans opérationnels, annexés à ces avenants, ont été pris en compte dans les CRACL 2023 approuvés par la ville à fin 2024.

- 1) Les comptes au 31 décembre 2024 sont établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (article L123-12 à L123-28), des règlements ANC N°2014-03 du 05/06/2014 et suivants, et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

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

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

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

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

Nota Bene :

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

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

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

- 3) Principes comptables appliqués aux immobilisations

- Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés dans un tableau spécifique ci-après, sont inscrites à l'actif à leur coût d'acquisition :

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

- Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent à leur coût d'acquisition.

Les frais d'entretien et de réparation sont constatés en charges de l'exercice, sauf ceux exposés pour

II-Règles et méthodes comptables

une augmentation de productivité ou la prolongation de la durée d'utilisation du bien.

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

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

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

- Immobilisations financières

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

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

- Les sommes perçues ou versées, représentatives d'acomptes à valoir sur le prix d'acquisition ou de cession des terrains ne sont enregistrées dans les comptes d'opérations d'aménagement qu'à la signature des actes authentiques d'achats ou de ventes, générant les transferts de propriété. Elles sont comptabilisées aux postes d'actif "avances et acomptes versés" et passif "avances et acomptes reçus".
- Les sommes perçues dans le cadre de la signature de baux à construction correspondent à un transfert de jouissance des terrains. Elles sont enregistrées dans les comptes d'opération d'aménagement, dès lors que les conditions suspensives inscrites dans les protocoles d'accord sont présumées levées à la clôture des comptes.

5) Créances

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

6) Provisions

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

7) Frais d'émission des emprunts

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

III-Détermination Résultat Interméd. Provisoire

Le tableau suivant résume les données financières de chaque opération d'aménagement , exprimées en euros, permettant le calcul du résultat intermédiaire provisoire :

Juridique	Concédant	Ville de Paris			
	Opération	Paris Rive Gauche	Bédier Oudiné	Paul Bourget	Porte de Vincennes
	Signature de la convention	02/08/1991	24/01/2006	06/02/2014	16/12/2015
	Terme de la convention	31/12/2032	31/12/2031	31/12/2025	31/12/2026
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	4 545 286 000 I	117 651 000 I	46 899 000 I	49 918 000 I
	Budget Recettes HT	4 545 286 000 I	103 958 000 I	87 574 000 I	35 980 000 I
	Participation contractuelle prévue	0 I	13 693 000 I	0 I	13 938 000 I
	Estimation du résultat revenant au concédant	0 I	0 I	40 675 000 I	0 I
	Estimation du Résultat à terminaison	0 I	0 I	0 I	0 I
Réalité comptable	Recettes cumulées HT	3 757 414 366 I	61 822 851 I	87 392 271 I	8 799 126 I
	Participation cumulée HT	0 I	3 136 000 I	0 I	0 I
	Dépenses cumulées HT	3 746 744 777 I	57 580 534 I	41 880 175 I	20 424 161 I
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	82,67%	59,47%	99,79%	24,46%
	Coût de revient théorique	3 757 414 366 I	69 965 950 I	46 801 678 I	12 207 749 I
	Provision pour charges à engager	10 669 589 I	12 385 416 I	4 921 503 I	0 I
	Immobilisations des commerces	4 961 553 I	0 I	0 I	0 I
	En cours de concessions d'aménagement	-4 961 553 I	0 I	0 I	8 216 412 I
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	0 I	-8 143 099 I	40 590 594 I	-3 408 622 I
	Participation cumulée à la charge du concédant	0 I	1 864 950 I	0 I	0 I
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 I	-127 1050 I	0 I	0 I
	Quote Part Résultat SEMAPA (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 I	0 I	0 I	0 I
	Commentaires - informations de base	Avenant 8 du traité de concession 25/04/2024	Avenant 5 à la CPA 08/01/2025	Avenant 1 du traité de concession 23/11/2021	Avenant 3 à la CPA 08/01/2025

III-Détermination Résultat Interméd. Provisoire

Juridique	Concédant	Ville de Paris			
	Opération	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Total
	Signature de la convention	25/10/2018	02/08/2019	20/02/2020	
	Terme de la convention	31/12/2032	31/12/2030	31/12/2030	
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	964 821 000 I	154 290 000 I	150 877 000 I	6 029 742 000 I
	Budget Recettes HT	964 821 000 I	154 290 000 I	141 128 000 I	6 033 037 000 I
	Participation contractuelle prévue	0 I	0 I	9 749 000 I	37 380 000 I
	Estimation du résultat revenant au concédant	0 I	0 I	0 I	
	Estimation du Résultat à terminaison	0 I	0 I	0 I	0 I
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	0 I	7 255 840 I	8 686 754 I	3 931 371 209 I
	Participation cumulée HT	0 I	0 I	0 I	3 136 000 I
	Dépenses cumulées HT	16 163 134 I	20 115 831 I	50 153 116 I	3 953 073 728 I
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	0,00%	4,70%	6,16%	
	Coût de revient théorique	0 I	7 255 840 I	9 286 827 I	3 902 932 410 I
	Provision pour charges à engager	0 I	0 I	0 I	27 976 508 I
	Immobilisations des commerces	0 I	0 I	0 I	4 961 553 I
	En cours de concessions d'aménagement	16 163 134 I	12 859 991 I	40 872 289 I	73 156 274 I
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	0 I	0 I	-600 073 I	28 438 799 I
	Participation cumulée à la charge du concédant	0 I	0 I	0 I	1864 950 I
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 I	0 I	0 I	-1271050 I
	Quote Part Résultat SEMAPA (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 I	0 I	0 I	0 I
Commentaires - informations de base		Convention initiale du 25/10/2018	Avenant 3 à la CPA 12/03/2025	Avenant 1 du traité de concession 15/04/2024	

Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	77 832		62 200
Terrains			
Dont composants			
Constructions sur sol propre	4 864 473		
Constructions sur sol d'autrui	311 021		
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	84 383		
Matériel de transport	1 136		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	515 804		16 080
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 776 817		16 080
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	612 740		21 254
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	612 740		21 254
TOTAL GENERAL	6 467 389		99 534

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES	18 000	40 524	81 508	
Terrains				
Constructions sur sol propre		213 941	4 650 532	
Constructions sur sol d'autrui			311 021	
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers			84 383	
Matériel de transport			1 136	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		2 346	529 538	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		216 287	5 576 610	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		12 623	621 371	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		12 623	621 371	
TOTAL GENERAL	18 000	269 434	6 279 488	

Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	55 794	15 217	40 524	30 487
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	55 794	15 217	40 524	30 487
Constructions sur sol propre	831 704	83 163	114 477	800 390
Constructions sur sol d'autrui	286 571	17 600		304 171
Installations générales, agenc. et aménag. divers	61 928	6 743		68 671
Matériel de transport	1 136			1 136
Matériel de bureau et informatique, mobilier	474 681	22 646	2 346	494 980
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 656 020	130 152	116 823	1 669 349
TOTAL GENERAL	1 711 814	145 369	157 347	1 699 835

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
Construct.							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	160 204	167 540	44 352	283 392

Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	348 009	13 001	335 008
Autres immobilisations financières	273 362		273 362
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	243 829 709	52 084 944	191 744 765
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	574 739	574 739	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Débiteurs divers	2 279 653	848 651	1 431 002
Charges constatées d'avance	400 974	400 974	
TOTAL GENERAL	247 706 446	53 922 309	193 784 137

Montant des prêts accordés en cours d'exercice	18 148
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	12 185
Prêts et avances consentis aux associés	

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	235 000 000		190 000 000	45 000 000
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	88 449 844	33 449 844	55 000 000	
Emprunts et dettes financières divers	559 570	334 661	224 909	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 877 546	3 877 546		
Personnel et comptes rattachés	716 108	716 108		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	897 377	897 377		
Etat : impôt sur les bénéfices	102 245	102 245		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	10 384 789	10 384 789		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	71 023	71 023		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	30 842 632	352 828		30 489 803
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	31 759 253	31 585 118	41 276	132 859
TOTAL GENERAL	402 660 386	81 771 539	245 266 185	75 622 662

Emprunts souscrits en cours d'exercice	45 048 864
Emprunts remboursés en cours d'exercice	134 111 463
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	

Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart	%
CHARGES A PAYER					
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH					
408000	Four. FNP	64 826,63	19 023,43	45 803,20	240,77 %
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH		64 826,63	19 023,43	45 803,20	240,77 %
DETTES FISCALES ET SOCIALES					
428000	Indemnités maladie	243,85	639,88	-396,03	-61,89 %
428200	Provisions congés payés	349 518,07	349 364,11	153,96	0,04 %
428300	Provision primes/ DIF	14 500,00	14 500,00		.
428400	Prov.interessement sal.	73 911,00	84 538,00	-10 627,00	-12,57 %
428600	Compte épargne temps	273 740,02	311 506,73	-37 766,71	-12,12 %
438200	Charges soc./ congés pay	200 448,61	199 137,54	1 311,07	0,66 %
438300	Charges soc./ primes	4 830,04	4 591,00	239,04	5,21 %
438600	Charges soc./ CET	156 989,90	177 558,83	-20 568,93	-11,58 %
438610	Forfait social sur Intér	3 068,00		3 068,00	n.a.
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES		1 077 249,49	1 141 836,09	-64 586,60	-5,66 %
TOTAL CHARGES A PAYER		1 142 076,12	1 160 859,52	-18 783,40	-1,62 %

Charges et produits constatés
d'avance

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE				
486000	Charges constat.avance	400 974,40	411 591,40	-10 617,00
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		400 974,40	411 591,40	-10 617,00
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE				
487000	Produits constat.avance	-184 454,00	-194 773,00	10 319,00
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-184 454,00	-194 773,00	10 319,00

Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
PRODUITS A RECEVOIR				
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES				
418100	Clients fact.à établir	133 667,90	133 667,90	
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES		133 667,90	133 667,90	
AUTRES CREANCES				
428700	Solde CSE		-640,67	640,67
438700	Autres charges sociales à payer	-309,09	-6 432,71	6 123,62
468700	Produit divers à recevoi	164 338,83	75 077,16	89 261,67
468710	Produits divers à recevoir C	-3 530,84		-3 530,84
TOTAL AUTRES CREANCES		160 498,90	68 003,78	92 495,12
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS				
518710	Produits fin. non échus	111 228,10	505 854,92	-394 626,82
TOTAL BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS		111 228,10	505 854,92	-394 626,82
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR		405 394,90	707 526,60	-302 131,70

Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	30 980			15,24
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

IV-Autres informations complémentaires

1. ETAT DU PLACEMENT FONCIER / EMPRISES PRIVEES ET PUBLIQUES

Les cessions de charges foncières et des futures emprises publiques intervenues au cours de l'exercice 2024 représentent 84 399 K€ et concernent respectivement Paris Rive Gauche (80 914 K€) et Porte de Montreuil (3 485 K€).

A noter toutefois qu'une cession d'un commerce immobilisé sur PRG (M1C2) à hauteur de 538 K€ est positionnée en résultat exceptionnel.

Le chiffre d'affaires 2024 (119 345 K€) comporte par ailleurs des participations aux équipements publics affectées à des travaux d'infrastructures sur Paris Rive Gauche (11 070 K€) et sur Porte de Montreuil (5 000 K€), des loyers ou autres produits divers (5 191 K€), des produits financiers (2 652 K€) et la variation des Participations de la Collectivité à recevoir de 11 033 K€.

2. REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Le poste « transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur » enregistre les « rémunérations » de la SEMAPA prélevés sur les opérations (8 132 K€). Elles sont calculées en fonction des modalités définies dans les conventions de concessions d'aménagement.

Autres transferts de charges d'exploitation : 17 K€ de frais de publications liées aux appels d'offre imputés aux opérations ainsi que 44 K€ de transfert de charge lié à la dotation de trois primes d'émission amorties sur la durée des emprunts obligataires y afférant.

Les reprises de provisions (27 977 K€) trouvent leur contrepartie avec les dotations aux provisions pour charges prévisionnelles de 2024.

3.PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ce poste enregistre des produits perçus d'avance au titre d'une cession de droit au bail emphytéotique de locaux commerciaux pour 184 K€ et du solde des Résultats Intermédiaires Provisoire à hauteur de 31 575 K€.

4.CAPITAL SOCIAL

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES				
	Montant au 31 décembre 2023 Euros	Affectation résultat exercice 2023 Euros	Résultat 2024	Montant au 31 décembre 2024 Euros
Capital social	472	0	0	472
Réserve légale	47	0	0	47
Report à nouveau	9 550	823	0	10 373
Résultat	823	-823	253	253
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 893	0	253	11 146

5. INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS

Ce poste correspond aux disponibilités détenues au 31 décembre 2024 composées de comptes

IV-Autres informations complémentaires

bancaires

(91.323 K€) essentiellement rémunérés et de comptes à terme (25.000 K€).

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

TRÉSORERIE en K€	CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT								Mandats	Structure	31/12/2024	31/12/2023	Variation
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernais	Porte de Montreuil	Total opérations					
a/ Trésorerie avant emprunts et placements	-218 235	7 267	44 806	-11 876	-15 887	-13 720	-39 560	-247 205	16	9 461	-237 728	-250 614	12 886
b/ Avance Ville de Paris	30 480							30 480			30 480	30 480	0
c/ Trésorerie issue des emprunts	205 000			20 000	20 000	17 500	60 960	323 460			323 460	412 475	-89 025
d/ Placements affectés aux opérations et à la structure	12 084	5 807	40 000	5 000	0	0	10 000	72 891	16	9 461	82 368	191 152	-108 784
e/ Trésorerie après emprunts et placements (c-a+b+c-d)	5 171	1 460	4 806	3 124	4 113	3 780	11 300	33 844			33 844	668	33 151
f/ Intérêts courus sur placements			56	25			30	111			111	506	-395
g/ Trésorerie (d+e+f)	17 255	7 267	44 862	8 149	4 113	3 780	21 420	106 846	16	9 461	116 323	192 351	-76 028

Les produits financiers (316 K€) sont issus de la trésorerie positive de la structure.

6. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 DECEMBRE 2024

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

	Provisions au 31 décembre 2023	Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur concessions	Provisions au 31 décembre 2024
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paris Rive Gauche	0	10 670	0	10 670
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Bédier Oudiné	6 252	12 385	6 252	12 386
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paul Bourget	8 014	4 922	8 014	4 922
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	14 266	27 977	14 266	27 977

- (1) Une nouvelle provision pour charges prévisionnelles a dû être comptabilisée à hauteur de 10 670 K€ pour l'opération Paris Rive Gauche.
- (2) La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au 31 décembre 2023 au titre de l'opération Bédier Oudiné pour 6 252 K€ a été réajustée à hauteur de 12 385 K€ au 31 décembre 2024.
- (3) La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au 31 décembre 2023 au titre de l'opération Paul Bourget pour 8 014 K€ a été réajustée à hauteur de 4 922 K€ au 31 décembre 2024.

Le calcul de ces provisions résulte de l'application de l'avis du CNC n°99.05 du 18 mars 1999

IV-Autres informations complémentaires

(Cf Règles et méthodes comptables partie 1), le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2024.

7. INFORMATIONS RELATIVES AU PERSONNEL

La SEMAPA ayant externalisé la gestion de ses indemnités de fin de carrière en 2019, une prise en charge est effectuée auprès de l'assureur à chaque fin d'année afin de couvrir entièrement l'engagement s'élevant au 31 décembre 2024 à 738 K€.

La méthode utilisée pour déterminer le calcul, conforme à la norme IAS 19, reprend notamment les hypothèses suivantes au 31 décembre 2024 :

- âge de départ à la retraite : 65 ans
- taux d'augmentation des salaires : 1,00%
- taux d'actualisation : 3,50%
- taux de charges sociales : 50%
- table de mortalité : 00-02 hommes/femmes

L'effectif moyen ETP (équivalent temps plein) payé, hors mandataires sociaux, au cours de l'année 2024 s'établit à 56,4 contre 61,7 en 2023.

8. REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Le total brut des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction s'est élevé à 177 757 € pour 2024.

9. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2024	Honoraires du commissaire aux comptes
Commissariat aux comptes, certification des comptes	44,1 K€
Total AUDIT	44,1 K€

10. ETAT DES PROMESSES

Les promesses, protocoles de ventes de charges foncières reçus s'élèvent à la date d'arrêté des comptes à 26.002 K€ au titre de Porte de Montreuil et à 52.953 K€ au titre de Python Duvernois. Ces avant-contrats donnent lieu au versement d'indemnités d'immobilisation ou à la remise de garanties financières.

11. AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Autres engagements reçus :

Les financements de la SEMAPA ont bénéficié, au 31 décembre 2024, de la garantie de la Ville de Paris, dans le cadre de conventions spécifiques Ville-SEMAPA :

- auprès des organismes bancaires pour 80% d'un total de 88.450 K€, (soit 70.760 K€).
- au titre des émissions de créances (EMTN et NSV) pour 80% d'un total de 215.000 K€ (soit 172 K€) et sans garantie pour 20.000 K€.

Deux nouveaux emprunts bancaires de 20 000 K€ chacun ont été souscrits en 2024 et seront mobilisés en 2025 à part égale auprès de la Caisse d'Epargne Ile de France et la Caisse Régionale Agricole Ile de France, les deux garantis par la Ville à 80% également.

Les créances issues des ventes de charges foncières signées avec les promoteurs immobiliers, représentant 242.919 K€, sont assorties de garanties financières (garanties de paiement à première demande) pour un montant de 204.195 K€ (A8C, T6B et A7A8 (hors intéressement)) et par exception, à hauteur de 3.627 K€ 10% du montant pour les lots T5B1B2, ces dernières créances étant garanties par des inscriptions de privilèges.

Autres engagements donnés :

Néant.

12. EVENEMENTS POST- CLOTURE

Néant.

Engagements reçus

Engagements financiers	
Engagements reçus	
	Montant en Euros
<u>Plafond des découverts autorisés</u>	néant
<u>Garantie de la Ville de Paris à hauteur de 80% pour :</u>	
*NSV auprès de BAYERN LB (2015) de 50 000 000 €	40 000 000,00
*EMTN auprès d'HSBC (2016-2) de 30 000 000 €	24 000 000,00
*emprunt auprès du Crédit Agricole de 30 000 000 €	24 000 000,00
*NSV auprès de BAYERN LB (2018) de 30 000 000 €	24 000 000,00
*emprunt auprès du Crédit Coop (Coop) de 949 844 €	759 875,22
*emprunt auprès de La Banque Postale de 7 500 000 €	6 000 000,00
*emprunt auprès de la Caisse d'Epargne de 20 000 000 €	16 000 000,00
*emprunt auprès du Crédit Agricole de 30 000 000 €	24 000 000,00
*EMTN auprès d'Aurel BGC GFI (2021-1) de 30 000 000 €	24 000 000,00
*EMTN auprès d'HSBC (2021-4) de 20 000 000 €	16 000 000,00
*EMTN auprès de La Banque Postale (2022-1) de 10 000 000 €	8 000 000,00
*EMTN auprès d'Aurel BGC GFI (2024-1) de 10 000 000 €	8 000 000,00
*EMTN auprès d'Aurel BGC GFI (2024-1) de 10 000 000 €	8 000 000,00
*EMTN auprès de TPI CAP (2024-2) de 5 000 000 €	4 000 000,00
*EMTN auprès d'MAREX (2024-3) de 10 000 000 €	8 000 000,00
*EMTN auprès d'Aurel BGC GFI (2024-4) de 10 000 000 €	8 000 000,00
*emprunt auprès du Crédit Agricole de 20 000 000 € (non mobilisé)	16 000 000,00
*emprunt auprès du Crédit D'epargne de 20 000 000 € (non mobilisé)	16 000 000,00
Avals et cautions	<u>274 759 875,22</u>

V-Engagements Financiers

<u>Cautions:</u>	<u>189 208 995,28</u>
Garantie autonome de paiement à première demande Porte de Montreuil	1 300 077,50
Séquestre environnemental phase conception Porte de Montreuil	73 324,74
Garantie autonome de paiement à première demande Python Duvernois Lot 6A7	3 250 000,00
Garantie autonome de paiement à première demande Paul Bourget Lot 11	1 300 000,00
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche T6B	14 968 970,79
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche M5A2	3 108 777,09
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche M9	1 781 439,30
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche A7A8	153 020 875,00
Acte de cautionnement solidaire Paris Rive Gauche A7A8	5 400 000,00
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche B1A5	861 339,90
Cautionnement Paris Rive Gauche B1A5	516 803,94
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche T5B2	339 616,30
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche T5B1	3 287 770,72
<u>Inscription Privilège de vendeur:</u>	<u>39 901 279,00</u>
Inscription Privilège de vendeur Paris Rive Gauche T5B2	3 735 779,30
Inscription Privilège de vendeur Paris Rive Gauche T5B1	36 165 499,70
<u>Autres engagements recus</u>	<u>229 110 274,28</u>
Total	503 870 149,50
Dont concernat:	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	