

RAPPORT ANNUEL 2015



Ciments Calcia
Ciments Group
Ciments Calcia
Société de Distribution
Limitation
Services Techniques Centralisés
www.cimentscalcia.com



Société d'étude, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement parisienne (SEMAPA) Société publique locale d'aménagement de la Ville de Paris créée en 1985.
capital: 472 287!
Siège social:
69/71, rue du Chevaleret
75013 Paris
Tél.: +33 (0)1 44 06 20 00
Fax: +33 (0)1 44 06 21 00
www.semapa.fr

PRÉSIDENT
Jérôme Coumet
Maire du 13^e arrondissement de Paris

DIRECTEUR GÉNÉRAL
Jean-François Gueullette

CONSEIL D'ADMINISTRATION REPRÉSENTANTS DE LA VILLE DE PARIS
Catherine Baratti-Elbaz
Maire du 12^e arrondissement de Paris
Marie Atallah
Conseillère de Paris
Edith Cuignache-Gallois
Conseillère de Paris
Annick Olivier
Conseillère de Paris, déléguée aux Écoles auprès du maire du 13^e arrondissement

REPRÉSENTANTS DU DÉPARTEMENT DE PARIS
Didier Guillot
Conseiller de Paris
Patrick Trémège
Conseiller de Paris

CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE
Jean-François Legaret
Conseiller de Paris
Conseiller régional

REPRÉSENTANTE DE LA VILLE DE PARIS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
Annick Olivier
Conseillère de Paris, déléguée aux Écoles auprès du maire du 13^e arrondissement

sommaire

4-15 La SEMAPA

- 8 Aménageur dans le 13^e arrondissement
- 10 État des lieux
- 12 Les métiers de la SEMAPA
- 14 La politique environnementale
- 16-57 Rapport du conseil d'administration**
- 18 Préambule

- 23 Les aménagements et le programme urbain de Paris Rive Gauche
- 35 Les opérations immobilières
- 41 Les autres opérations et activités de la SEMAPA
- 47 Bilan et informations financières
- 58-61 Résolutions**

62-85 États Financiers

- 64-65 Bilan
- 66 Comptes de résultat
- 67 Annexe au bilan
- 86-94 Rapports du Commissaire aux Comptes**
- 88 Rapport général
- 89 Rapport spécial



La SEMAPA

Société publique locale d'aménagement, la SEMAPA mène aujourd'hui six opérations dans le 13^e arrondissement, dont Paris Rive Gauche, opération phare en matière d'aménagement à l'est de la capitale. Avec le projet d'aménagement de la Porte de Vincennes, qui lui a été confié fin 2015, elle s'impose véritablement comme un acteur majeur en matière d'études, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement dans Paris.

Paris Rive Gauche: l'aventure accélère



Jean-François Gueullette,
Directeur général de la SEMAPA

L'aménagement urbain est un "art" à cycles et à temps longs. Sur une opération aussi dense et complexe que celle de Paris Rive Gauche, nous en voyons l'illustration quand toutes les phases se côtoient.

Ainsi, dans le quartier d'Austerlitz, le long de la rive Sud de l'avenue Pierre Mendès-France, le paysage de grues est la marque de chantiers en cours. Cinq immeubles de 10 à 20 000 m² chacun seront livrés dans les trois ans. En revanche, au Sud de la gare, à proximité de l'hôpital de La Pitié-Salpêtrière, 50 000 m² de bureaux, plus de 20 000 m² de commerces, près de 12 000 m² de logements sociaux et intermédiaires, un hôtel, des parkings, des services de gare, un jardin, nous sommes encore dans les phases d'études et de maîtrise foncière ; peu de choses visibles, et pourtant nous innovons puisque nous avançons dans le cadre d'un atelier de conception qui réunit toutes les parties prenantes autour de la même table. De la concertation, de l'optimisation sans dégrader le projet, des études approfondies qui semblent figer l'opération, mais du temps qui sera largement regagné dès le dépôt du permis de construire. Sur Tolbiac, en face de la bibliothèque François Mitterrand, chantiers publics de génie civil autour du faisceau ferroviaire, couverture des voies, construction d'un parking supportant un gymnase et un jardin, réalisation des espaces publics et chantier privé de la transformation de la halle Freyssinet en incubateur de start'up "Station F" avancent concomitamment non sans assurer 24/24 l'accessibilité aux voies ferrées aux services de sécurité. Sur Masséna, sur les chantiers de M9, c'est l'aménageur, maître d'ouvrage des travaux de constructions des dalles porteuses d'immeubles qui s'exprime seul avec pour partenaire la SNCF.

Dès la fin de l'année, il laissera la place aux promoteurs privés qui auront été retenus après une procédure où l'offre de charges foncières n'est plus la raison du choix ; aujourd'hui, avec la Ville de Paris, c'est la dimension innovante qui sera l'élément déterminant que l'on devra retrouver dans le programme, l'architecture, les techniques mises en œuvre pour construire ou encore l'usage au quotidien qui sera fait des logements ou des bureaux. Sur Bruneseau, la SEMAPA est en charge de la reconfiguration de l'échangeur du périphérique de la Porte d'Ivry et de la création d'un passage inférieur qui assurera une continuité urbaine jusqu'à présent inconnue. Un chantier de trois ans, qui ne doit jamais interrompre ou restreindre la circulation, pour permettre d'inventer un espace urbain qui trouve sa place dans, sous, sur... cette infrastructure, aujourd'hui encore autoroute urbaine mais demain sans doute boulevard urbain... C'est dans ce secteur aussi que nous lancerons, à l'automne 2016, un appel à projets sur au moins 100 000 m² pour des équipes complètes comprenant promoteurs, investisseurs, maîtres d'œuvre... pour un programme dont nous ne figurons pas toutes les données d'entrée laissant aux équipes des marges importantes de propositions. Au travers des différents métiers qui sont ceux d'un aménageur, la SEMAPA, avec ses soixante-dix collaborateurs, démontre chaque jour son professionnalisme. C'est la raison qui a conduit la Ville de Paris à nous confier une première opération sur la Porte de Vincennes hors de son arrondissement historique, le 13^e. C'est cette compétence, acquise depuis plus de vingt-cinq ans et son statut de SPLA qui pourrait la conduire, pour le compte de ses actionnaires, à intervenir sur le territoire métropolitain.

L'innovation au cœur

Une fois encore, nos projets s'inscrivent dans une démarche d'innovation. Et c'est bien là notre ambition : donner au 13^e arrondissement un temps d'avance.

Six projets de grand concours international "Réinventons Paris" se situeront dans l'arrondissement. Plusieurs d'entre eux sont très novateurs en matière de végétalisation de la ville. L'un d'entre eux prévoit même la culture d'algues en façade et en toiture, et héberge une équipe de chercheurs en ce domaine. Un autre accompagnera la reconversion d'une ancienne gare de la Petite Ceinture en un lieu dédié à l'agriculture urbaine et l'alimentation durable. Plusieurs autres essaient d'inventer de nouvelles façons d'habiter. Mais l'innovation doit être aussi démocratique. La SEMAPA a toujours essayé d'être exemplaire en ce domaine en inventant de nouvelles façons de participation, pour imaginer, concevoir et accompagner les projets urbains avec les habitants. Enfin, l'innovation se doit être aussi culturelle.

Quelle est la place de la culture dans la ville ? Comment permettre un accès direct par les habitants ? Le parcours Street art que nous avons initié, permet à chacun d'en profiter sans barrière. Les dernières interventions s'adressent directement aux usagers de la ligne aérienne 6 du métro. Au prix d'un ticket de métro, la visite d'un musée à ciel ouvert s'ouvrira à eux. Et parallèlement, les immeubles neufs intégreront des interventions artistiques, où l'architecte propose lui-même la coopération avec un artiste, dès la conception du bâtiment. Dans le même temps, les illuminations des bâtiments, comme celle des nouveaux silos des ciments Calcia, dessinent un paysage nocturne particulier dont les habitants du 13^e vont pouvoir profiter, particulièrement près du périphérique où je souhaite qu'elles se développent. L'innovation se doit d'abord de répondre aux aspirations des habitants et nous aide à continuer intelligemment la beauté de la ville de demain.



Jérôme Coumet,
Président de la SEMAPA
et maire du 13^e arrondissement



Nous devons faire preuve d'innovation pour améliorer la vie quotidienne des habitants.



La SEMAPA a été créée en 1985, à l'initiative de la Ville de Paris, pour prendre en charge l'aménagement de Paris Rive Gauche, qui a débuté en 1991 avec la création de la ZAC Seine Rive Gauche, devenue Paris Rive Gauche en 1996. Le périmètre Paris Rive Gauche s'étend de la Gare d'Austerlitz aux limites de Paris en bordure de la commune d'Ivry-sur-Seine, épousant la Seine d'un côté et bordant la rue du Chevaleret de l'autre. Paris Rive Gauche se structure en quatre quartiers, qui s'articulent chacun autour d'un centre névralgique : la gare d'Austerlitz pour le quartier Austerlitz, la Bibliothèque nationale de France pour le quartier Tolbiac, l'université Paris-Diderot pour le quartier Masséna et l'échangeur du périphérique pour le quartier Bruneseau. En 2003, le Conseil de Paris a décidé de rééquilibrer le projet pour créer un quartier de vie. Ainsi, désormais, près de 10 000 habitants vivent aux côtés des « usagers » des quartiers (étudiants, employés, sièges sociaux des grandes entreprises, commerçants, usagers de la BnF, etc.). Aujourd'hui, la renommée de Paris Rive Gauche n'est plus à construire : le quartier constitue un laboratoire d'architecture à ciel ouvert caractérisé par le travail d'architectes de renommée internationale, conjugué aux innovations et aux prouesses de réalisation.

Aménageur parisien

Avec cinq opérations d'aménagement dans l'arrondissement, la SEMAPA est devenue l'aménageur privilégié du 13^e. Mais elle œuvre désormais ailleurs à Paris. Ainsi, en 2015, elle s'est vu attribuer pour la première fois une opération en dehors de l'arrondissement : le réaménagement de la Porte de Vincennes, qui concerne 24 hectares dans les 12^e et 20^e arrondissements.

Gare de Rungis

Finalisé au printemps 2015, avec l'inauguration du jardin central Charles-Trenet, Gare de Rungis est le premier quartier durable de Paris, faisant office de pionnier et de modèle dans la capitale. C'est en 2004 que la SEMAPA s'est vu confier la mission de créer ce quartier exemplaire sur les quatre hectares de friches d'une ancienne gare de marchandises, au bord de la Petite Ceinture. Quelque dix ans plus tard, le pari est gagné. Sur un projet de l'architecte Bruno Fortier, coordonnateur du projet, un véritable quartier a pris vie dans la mixité des fonctions et des équipements. Logements familiaux et étudiants, crèche, Ehpad, centre social, bureaux et commerces co-habitent complétés par un jardin et autres espaces publics qui profitent à tous. Côté préservation de l'environnement, récupération des eaux de pluie, économie d'énergie, la biodiversité, circulations douces répondent aux préoccupations de la Ville de Paris. Et surtout, Gare de Rungis a été exemplaire en matière de concertation puisque les riverains et le conseil de quartier se sont investis aux côtés de la SEMAPA pendant toute la durée du projet.

90 boulevard Vincent-Auriol

En 2013, la SEMAPA a été chargée du projet du 90 boulevard Vincent-Auriol qui comprend la construction de logements sociaux et familiaux, de commerces et la reconstruction d'un groupe scolaire. Après le choix du scénario d'urbanisme, piloté par l'agence Urban Act, par concertation, en 2015, une consultation d'architectes a permis de sélectionner le projet pour la future école maternelle. L'agence LA Architecture, qui vise le label « bâtiments bio-sourcés » pour ce projet, a récolté les lauriers du jury. Côté logements, l'élaboration se construit dans des ateliers de conception qui réunissent la SEMAPA, l'architecte coordonnateur, les équipes de maîtrise d'œuvre choisies Paris Habitat-OPH, des représentants des services de la Ville de Paris et des habitants avec un seul mot d'ordre : répondre au mieux aux besoins des futurs usagers. La livraison du projet est prévue pour fin 2018-début 2019.

Porte de Vincennes

Dans les faits, le quartier de la Porte de Vincennes a commencé sa transformation avec l'arrivée du tramway. De nombreux travaux de voirie ont accompagné son installation avec une concertation, engagée dès 2011 dans le cadre du Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) parisien. En décembre dernier, la SEMAPA a officiellement signé le traité de concession lui confiant un projet d'aménagement avec pour objectif le développement économique et social du quartier. Logements, commerces, équipements publics (notamment un gymnase-pont au-dessus du boulevard périphérique), mais aussi espaces publics et verts vont être construits entre 2016 et 2022.

Joseph- Bédier Porte-d'Ivry

Le quartier s'étend sur 27 hectares entre le boulevard des Maréchaux et le boulevard périphérique, à l'entrée Est de Paris, dans le 13^e arrondissement. La Ville de Paris a confié en 2006 à la SEMAPA la mise en œuvre de l'opération d'aménagement du quartier, fixée par un projet de territoire autour de trois axes : développer un projet urbain associé à un projet social, attentif à la qualité de vie du quartier et au cadre de vie de ses habitants ; accueillir un développement urbain mixte au service de l'emploi local et une plus grande diversité des fonctions ; développer un territoire plus large d'entrée de ville en valorisant la liaison Paris-Ivry. En 2016, la première partie des travaux est terminée. Des espaces publics ont été réaménagés. Des bâtiments ont été livrés : Maison internationale de séjour (îlot Maryse Bastié), structure pour personnes âgées (place Yersin), PCE (îlot Ouest). Les immeubles de bureaux des îlots Ouest et Est, qui accueilleront des directions de la Ville de Paris, seront livrés en 2017. D'ores et déjà, la concession d'aménagement de la SEMAPA a été prolongée jusqu'à fin 2018 pour permettre le réaménagement autour du stade Boutroux, dont le projet est réexaminé, et les éventuelles extensions de la ZAC dans le secteur Chevaleret-Oudiné et dans celui de Carpentier, dans la perspective des Jeux Olympiques Paris 2024.

Paul Bourget

La Ville de Paris a confié à la SEMAPA en 2013, l'aménagement du quartier Paul Bourget, situé à l'extrémité de l'avenue de la Porte d'Italie dans le 13^e arrondissement. Ce projet permettra la reconstruction de près de 500 logements sociaux intermédiaires et étudiants, la création d'un îlot économique (commerces, hôtel et équipement public), la reconfiguration de la Porte d'Italie et la création d'un lien urbain avec la commune voisine du Kremlin-Bicêtre. Une large concertation avec les habitants est menée, qui a permis de sélectionner le concept architectural de l'agence Urban Act, les projets d'architecture des bâtiments de logements (Naud et Poux ; Martin Duplantier) et les agences « Vous êtes ici » et Nomades pour le bailleur Elogie, de l'îlot économique (agence XT'U pour Vinci) et celui de l'Atelier Ruelle pour les espaces publics. Les travaux des immeubles de logements à l'entrée du parc sont terminés et les premiers logements ont pu être livrés par le bailleur Elogie scellant le lancement « visible » de la transformation du quartier.

État des lieux des différentes opérations d'aménagement

Depuis 1988, la SEMAPA a conduit plusieurs opérations d'aménagement dans le 13^e arrondissement. Voici en quelques dates, le résumé du déroulement des différents projets ainsi que leur progression année après année.

→ 1988

Démarrage des premières études de Paris Rive Gauche.

→ 2003

Le conseil de Paris rééquilibre le projet Paris Rive Gauche au profit des logements, des commerces et des espaces verts.

→ 2006

La SEMAPA est désignée par la Ville de Paris comme aménageur du quartier Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry. Lancement des opérations Gare de Rungis et Olympiades.

→ 2008

Paris Rive Gauche : Construction du bâtiment de l'UFR de biologie et du bâtiment de chimie de Paris-Diderot sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la SEMAPA.

Olympiades : Début des travaux de rénovation de l'accès Porte-d'Ivry.

Gare de Rungis : Début des travaux d'aménagement.

Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry : Début de la phase opérationnelle du projet. Choix de l'architecte coordonnateur.

→ 2011

Paris Rive Gauche : La livraison de l'école des Grands-moulins, du Pôle des Langues et Civilisations (Bulac et Inalco) et du Théâtre 13 sur Seine. Poursuite des travaux de couverture des voies ferrées. Lancement des consultations pour la réalisation des tours B3A dans le secteur Bruneseau.

Gare de Rungis : Démarrage de la construction des premiers bâtiments.

Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry : Finalisation des travaux sur l'espace public et lancement de la construction de la MIS.

Olympiades : Installation des premiers commerces dans la galerie commerciale.

→ 2012

Paris Rive Gauche : Arrivée du tramway à Paris Rive Gauche. Début des travaux de la Cour Seine de la gare d'Austerlitz. Engagement de l'opération de l'îlot Fulton. Livraison des quatre derniers bâtiments universitaires. Sélection du projet Ateliers Jean Nouvel / Ivanhoë Cambridge / Hines pour la construction de la tour Duo dans le secteur Bruneseau.

Gare de Rungis : Livraison des deux premiers bâtiments.

Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry : Continuité des travaux de l'espace public.

→ 2013

Paris Rive Gauche : Signature des protocoles pour l'aménagement de la gare d'Austerlitz. Poursuite de la couverture des voies ferrées. Exposition éphémère de street-art Tour 13 dans l'immeuble de la Sablière.

Finalisation de l'aménagement du sud de l'avenue de France. Décision de créer une Cité du numérique dans la halle Freyssinet. Travaux sur l'espace public à Bruneseau

Gare de Rungis : Construction des bâtiments : logements familiaux, bureaux, centre social.

Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry : Début de la construction de la MIS. Définition du projet de l'îlot Yersin.

Olympiades : Finalisation de l'opération.

Paul Bourget et 90 boulevard Vincent-Auriol : La SEMAPA est désignée par le Conseil de Paris comme aménageur de ces deux opérations situées dans le 13^e arrondissement.

→ 2014

Paris Rive Gauche : Livraison de l'espace public au-dessus de la cour Seine de la gare d'Austerlitz. Début du chantier de l'îlot Fulton. Lancement des derniers chantiers d'immeubles dans Masséna-Nord. Livraison d'une crèche rue Jeanne-Chauvin.

Construction d'une école rue Léo-Fränkler.

Gare de Rungis : Le quartier est finalisé à l'exception du jardin Charles Trenet.

Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry : Démarrage du chantier de la structure pour personnes âgées place du Docteur-Yersin.

Lancement du chantier d'immeubles de bureaux sur l'îlot Ouest.

Olympiades : Reddition des comptes à la Ville de Paris par la SEMAPA.

Paul Bourget : Désignation des équipes d'architectes pour la deuxième série de bâtiments à construire.

90 boulevard Vincent-Auriol : Concertation publique sur le projet.

→ 2015

Paris Rive Gauche : Lancement des travaux des immeubles de bureaux à Austerlitz.

Construction des premiers logements de l'îlot Fulton. Lancement des derniers chantiers d'immeubles dans Masséna-Nord. Livraison de la dalle T7 à Tolbiac qui a permis le démarrage des chantiers de logements. Travaux du premier immeuble-pont à Tolbiac.

Ouverture de l'école Louise Bourgeois à Masséna.

Fin des travaux de l'immeuble « vert » d'Edouard François.

Appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris » dont deux sites sont à Masséna.

Gare de Rungis : Inauguration du quartier par la Maire de Paris.

Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry : Ouverture de la MIS et de la Maison pour personnes âgées.

Paul Bourget : Réalisation des premiers travaux de voirie.

Dépôt du permis de démolir du premier bâtiment de logements.

90 boulevard Vincent-Auriol : Désignation des maîtrises d'œuvre pour l'école et les logements.

Porte de Vincennes : Désignation de la SEMAPA comme aménageur pour ce projet situé dans les 12^e et 20^e arrondissements.



En mai 2016, le street-artiste DA CRUZ a travaillé avec les élèves de l'école maternelle du 90 boulevard Vincent-Auriol. Résultat : une fresque colorée dans la cour de l'école et visible depuis la ligne 6 du métro.



La halle Freyssinet réhabilitée par l'agence Wilmotte & Associés deviendra fin 2016 le plus grand incubateur de startups au monde. ©Wilmotte&Associés2017

Les métiers de la SEMAPA

Société publique locale d'aménagement de Paris, la SEMAPA est un aménageur urbain mais elle exerce aussi des fonctions de maîtrise d'ouvrage déléguée. Le tout sous l'angle du développement durable.

L'aménagement urbain

La SEMAPA a pour rôle de concevoir et de planifier les projets urbains. Elle fait réaliser une partie des ouvrages, notamment les espaces et les équipements publics et elle coordonne la réalisation d'ensemble.

La SEMAPA gère l'acquisition des terrains auprès de leurs propriétaires. Après l'achat des charges foncières, le promoteur confie à un architecte choisi après un jury la conception d'un bâtiment conforme au cahier des charges établi par la SEMAPA en collaboration avec l'architecte urbaniste responsable de la coordination du quartier. En effet, pour chaque quartier, après consultation, la SEMAPA désigne un architecte coordonnateur qui définit les grandes orientations d'aménagement du quartier. Étant donné l'étendue de l'opération Paris Rive Gauche, l'opération a été divisée en neuf quartiers qui bénéficient tous d'un architecte coordonnateur. Pour Paris Rive Gauche, les architectes coordonnateurs sont : AREP/ AJN (Austerlitz-Gare), Christian Devillers (Austerlitz-Nord), Bernard Reichen et Philippe Robert (Austerlitz-Sud), Brenac et Gonzalez (îlot Fulton), Roland Schweitzer (Tolbiac-Nord), Pierre Gangnet (Tolbiac Chevaleret), Christian de Portzamparc (Masséna-Nord), Bruno Fortier et Thierry Bloch (Masséna-Chevaleret) et Ateliers Lion & Associés (Bruneseau). Pour Gare de Rungis, l'architecte coordonnateur était Bruno Fortier, pour Bédier-Porte-d'Ivry l'Atelier Ruelle, pour Paul Bourget, boulevard Vincent-Auriol Urban-Act et pour Porte de Vincennes, Paul Chemetov. Pour mener ses missions, la SEMAPA compte environ 75 collaborateurs.

La concertation

Pour la SEMAPA, aménager un quartier ne consiste pas uniquement en la construction de bâtiments ou en la réalisation d'équipements publics ou d'infrastructures.

Elle souhaite que ses projets soient compris et acceptés par le plus grand nombre. Pour ces raisons, elle met en place une concertation adaptée à chaque quartier. Par exemple, sur Paris Rive Gauche, une structure de concertation a été mise en place afin que chacun se retrouve régulièrement pour débattre des projets en cours. Cette structure adapte son fonctionnement à la taille des projets et à leur actualité. On retrouve au sein de cette concertation les associations, les conseils de quartier impliqués ainsi que les directions concernées de la Ville de Paris, les élus... Lorsqu'une telle structure n'est pas possible, le débat se fait lors de réunions publiques ou par consultation des habitants. Chaque quartier bénéficie aussi d'informations régulières grâce à la publication d'une lettre de quartier et à un site Internet projet qui lui sont propres.



Face à la Bibliothèque nationale de France, sur la dalle, une prouesse technique prend forme: l'immeuble-pont, imaginé par l'agence d'architecture de Marc Mimram pour Icade, enjambrera les voies ferrées.



Le projet d'école du 90 boulevard Vincent-Auriol, (Agence LA Architecture). Les enfants disposeront d'une toute nouvelle école à la rentrée 2019.



Dans le quartier Austerlitz, le premier bâtiment de l'ensemble de logements de l'îlot Fulton (architecte: Bernard Bühler) est sorti de terre.

La maîtrise d'ouvrage

La SEMAPA exerce également une activité de maîtrise d'ouvrage pour la construction de bâtiments.

À Paris Rive Gauche, elle a ainsi coordonné la construction de deux bâtiments pour l'université Paris Diderot-Paris 7: le bâtiment de l'UFR de chimie réalisé par l'agence X-TU ainsi que celui de l'UFR de biologie conçu par les architectes Jean Guervilly et Françoise Mauffret. Pour ce bâtiment, les architectes et la SEMAPA ont reçu une distinction prestigieuse: la mention spéciale du prix de l'Équerre d'argent 2009, qui récompense un bâtiment français pour sa conception et sa réalisation. À son actif également, la SEMAPA peut ajouter le bâtiment du Pôle des langues et civilisations du monde. Actuellement, elle a également en charge la réalisation du café culturel place Jean-Michel-Basquiat, celle de la Maison des projets (ex-maison du directeur de la Sudac), l'école du 90 boulevard Vincent-Auriol et la réalisation du parking et gymnase Charcot dans le secteur Tolbiac Chevaleret. Pour toutes ces réalisations, la SEMAPA a pour mission de veiller au respect des coûts, des délais et de la qualité des travaux réalisés.

« La large palette de métiers de la SEMAPA lui permet de mener différentes opérations dans le 13^e arrondissement de Paris, Mais également dans d'autres territoires. Le réaménagement de la Porte de Vincennes qui a été confié à notre société fin 2015 située dans les 12^e et 20^e arrondissements témoigne bien de la reconnaissance de nos savoir-faire. »

L'expertise environnementale

La SEMAPA est particulièrement attentive aux problématiques environnementales pour chaque quartier qu'elle aménage. Depuis novembre 2006, la certification ISO 14001 qu'elle avait obtenue en 2000 pour l'opération Paris Rive Gauche a été étendue à une certification « métier » valable pour toutes les opérations dont elle a la charge. La SEMAPA est engagée dans une charte relative à un engagement en faveur du développement durable et dans la mise en œuvre des Plan énergie climat et biodiversité de la Ville. Dans le cadre de la refonte de son Système de management environnemental, la SEMAPA a mis en place des actions de reporting environnemental, qui ont concerné en 2015 Austerlitz, Masséna et Paul Bourget, destinées à permettre la diffusion et l'évaluation des performances environnementales de la société.

La politique environnementale

Les engagements de la SEMAPA

Au quotidien et dans l'exercice de notre activité professionnelle « d'aménageur », nous nous efforçons de faire progresser et d'adapter notre Système de Management Environnemental à l'évolution rapide du contexte dans lequel sont pris en compte les principes du développement durable dans les opérations d'aménagement urbain.

Pour mieux répondre à ces enjeux, une nouvelle organisation de gestion de notre SME a été mise en place. Elle comprend désormais un « responsable management environnemental » qui conduit et coordonne avec des « chefs de projets SME » la politique environnementale de la société. Les chefs de secteurs et leurs collaborateurs sont très largement associés à la maîtrise opérationnelle, à la gestion et au suivi de notre SME.

Notre action s'inscrit dans la perspective d'une plus grande efficacité et maîtrise des impacts environnementaux de notre activité sur les territoires pour lesquels la Ville de Paris nous a confié la mission d'aménageur. Cette activité s'exerce aujourd'hui sur les six territoires de notre SME ; elle s'appliquera sur les futurs territoires sur lesquels notre société sera missionnée par la collectivité dans les prochaines années. Ces territoires, situés en milieu urbain dense ou périphérique, s'inscrivent dans des contextes géographiques, urbains, de programmation, d'environnements sociaux... différents.

La prise en compte de ces contextes nous oblige à une approche opérationnelle spécifique de ces territoires. Pour chaque territoire, les groupes de travail, constitués par les « opérationnels » en charge de ces territoires et avec l'appui des « chefs de projets SME » synthétisent sous forme de tableaux les principales caractéristiques du territoire, sa programmation, son état d'avancement et la définition des objectifs environnementaux propres à chacun des territoires.

Ces mêmes groupes enrichis de contribution interne ont établi, à partir de nos dix « activités », la liste des 56 « aspects environnementaux » et celle des 23 « aspects environnementaux significatifs », identifiés comme prioritaires pour les acteurs du SME (chefs de secteurs, AMO...) ou résultant de l'application d'un nouveau texte réglementaire.

Avec ces outils, nous avons mis en place le principe d'un « reporting environnemental » présenté par les opérationnels en CODIR. Chaque territoire fait au moins l'objet d'un reporting environnemental entre deux audits de renouvellement.

Il est souhaité de la part des « opérationnels » une capacité à être « force de proposition » pour le fonctionnement de notre SME et son amélioration continue. La coordination des actions spécifiques conduites sur nos différents territoires (retour d'expériences et capitalisation des différentes procédures mises en œuvre par les opérationnels) en matière de prévention et traitement de la pollution des sols et de l'air, constituent un objectif majeur de notre politique environnementale.

On s'intéressera aux pratiques et expériences de gestion des SME d'autres « acteurs » agissant dans notre domaine dans un souci « d'échanges » voire à moyen terme de « mutualisation » des informations pratiques.

Dans le prolongement de nos précédents SME, nous poursuivrons la mise en cohérence de nos « objectifs » avec ceux de notre mandant (la Ville de Paris) figurant dans le référentiel « Un aménagement durable pour Paris - mai 2010 ». Nous souhaitons donner à ce dernier la possibilité de connaître et d'évaluer nos performances dans un domaine prioritaire de la collectivité locale.

Notre pratique professionnelle dans le domaine de la protection de l'environnement pour être pleinement efficace, nécessite qu'elle soit partagée avec l'ensemble des professionnels associés à nos opérations (BET, promoteurs, bailleurs, entreprises, les directions de la Ville de Paris, ...). Il convient donc que notre SME soit communiqué, explicité, partagé avec tous ces acteurs et porté à la connaissance de ceux à qui s'adresse la finalité de nos actions : les habitants, les riverains, les usagers de nos quartiers. Cette mission et cette ambition sont celles que je propose à l'ensemble des collaborateurs SEMAPA.

Les engagements de la SEMAPA en matière de politique environnementale concernent aussi bien les projets d'urbanisme, que les matériaux utilisés ou la gestion des chantiers sans oublier les règles de fonctionnement interne de la société.



Fait à Paris, le 28 octobre 2013

Jean-François GUEULLETTE
Directeur Général





Rapport de gestion du conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire sur l'exercice 2015

Préambule

Conformément à l'article 21 des statuts, le Conseil d'administration rend compte à l'Assemblée générale ordinaire de sa gestion au cours de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2015, par un rapport établi dans le cadre de l'article L.225-100 du Code de commerce.

LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2015

Comme chaque année, ce rapport est préparé par les services de la SEMAPA ; il est exhaustif de l'ensemble de l'activité de la société au cours du dernier exercice. Son introduction met l'accent sur les dossiers qui, pour une raison ou une autre, justifient une attention particulière. Elle permet également d'évoquer l'année en cours, et par comparaison avec le rapport de l'année dernière, d'apprécier le respect des objectifs de calendrier, parfois contrarié par des faits, décidés ou subis, indépendants des process et de l'action de la SEMAPA.

Au plan opérationnel, s'agissant de l'opération Paris Rive Gauche, et d'Ouest en Est, dans le sens de l'histoire du projet, sur Austerlitz, la rive Sud de l'avenue Pierre-Mendès-France, les chantiers de construction des immeubles de bureaux sont engagés. L'immeuble A11 est en phase d'achèvement et sa livraison doit intervenir dans les prochains mois ; une partie des locaux sera occupée par la Caisse des Dépôts et Consignations, qui complètera ainsi son implantation dans le quartier et par un grand organisme tel que la Métropole du Grand Paris. Les chantiers de Kaufman & Broad, Cogedim et Vinci sont engagés ; tout début 2016, le permis de construire de l'immeuble A2 a été délivré ; il est purgé depuis quelques semaines, les travaux pourraient démarrer en fin d'année 2016 au bénéfice de la Société des éditions du Monde.

À cette fin, en 2016 doit être réalisée, par Gares et Connexions, la marquise surplombant le quai transversal de la nouvelle gare TGV et marquant son entrée sur la Cour Seine.

Sur A5, l'opération de démolition-reconstruction avec densification de l'îlot de logements HBM de La Sablière est en cours. Un premier bâtiment a été démoli, la construction a démarré au cours de l'exercice et les premiers logements sociaux ou intermédiaires seront livrés en octobre prochain. Les jurys pour les tranches 2 et 3 regroupées, afin de permettre de faire gagner à l'opération de nombreux mois, se sont tenus et ont permis de désigner les maîtres d'œuvre. Les permis seront déposés en 2016 pour permettre le démarrage des chantiers au début de 2017.

Au sud du faisceau ferroviaire et de la gare, sur l'îlot A7A8, 2015 a vu la confirmation de la désignation des lauréats, Kaufman & Broad pour les bureaux, Altarea Cogedim pour les commerces et Indigo pour les parkings, et le démarrage

de l'atelier de conception qui réunit l'ensemble des acteurs du projet, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, Ville et SEMAPA, rejoint par le bailleur social Elogie en charge de la réalisation de logements sociaux et intermédiaires, pour une production concertée du projet. La première phase arrêtant l'organisation des infrastructures a été validée dans sa définition par un comité de pilotage à l'automne dernier ; reste, sous réserve d'études techniques complémentaires tenues au cours du premier semestre 2016, à acter de la répartition de son coût entre tous les intervenants. Ensuite, avant la fin 2016, le travail de l'atelier devra arrêter l'ensemble des superstructures pour permettre le dépôt d'un permis de construire unique avant la fin de l'année, avec environ douze mois de retard sur le calendrier initial dans une opération très complexe liée notamment à son insertion dans un site doublement protégé, bâtiments historiques de la Pitié-Salpêtrière et halle de la gare d'Austerlitz.

Dans le secteur, la SEMAPA a, dès la fin de l'année, engagé le processus de désignation de l'équipe qui aura à réaliser le pont qui franchira le faisceau ferroviaire immédiatement en amont de la gare et qui ouvrira la perspective de la chapelle de la Pitié-Salpêtrière vers la Seine. Ce pont permettra la desserte de l'îlot A7A8, l'accès aux taxis et à l'aire de dépose-minute ; elle ne peut pas être une voie de contournement et son gabarit n'autorisera pas, avec la présence de pistes cyclables, une circulation à double-sens.

Ces projets dépendent de la maîtrise du foncier par la SEMAPA ; les conditions de celle-ci sont très bien engagées avec l'APHP qui confirme la libération des terrains au plus tard fin 2018 par le départ des écoles, notamment vers le 12^e arrondissement.

Dans ce secteur, et malgré la volonté exprimée dans le rapport de l'année dernière, aucune décision n'est encore intervenue pour prolonger le cheminement piéton dans cette perspective jusqu'aux bâtiments des « Docks en Seine ». Cet investissement est cependant modeste au regard de l'augmentation de chiffres d'affaires qu'un tel équipement créerait ; dans moins de cinq ans, c'est presque 130 000m² de bureaux qui seront livrés et dont les usagers pourraient trouver un intérêt à profiter d'une liaison directe avec le fleuve et les activités et services qu'il pourra offrir.

Un point de vigilance doit être souligné : le mode de fonctionnement du pôle intermodal de transport de voyageurs

notamment au regard des liaisons avec la desserte des bus en particulier celle reliant les trois gares de Bercy, de Lyon et d'Austerlitz. Les bus ne peuvent pénétrer dans les deux cours latérales de la gare d'Austerlitz dont la priorité piétonne est très clairement affirmée.

Sur le secteur Tolbiac, la dalle T7 a été livrée en mars 2015 ; la première phase d'aménagement des espaces publics, côté promenade plantée, a été terminée à l'automne ce qui a permis le démarrage des chantiers T7B1 et B2, réalisation de logements sociaux par Paris Habitat-OPH et I3F qui seront livrés fin 2017. Le chantier des logements privés réalisés par SOPIC démarrera au printemps 2016 pour une livraison au début 2018 ; les logements privés réalisés par Vinci, dont le démarrage dépend de l'avancement des chantiers mitoyens, seront livrés quant à eux, fin 2018.

À proximité, les travaux de l'îlot T7C (parking - gymnase - jardin) ont été engagés en 2015 ; les terrassements se termineront avant l'été ; la livraison est prévue fin 2018. Au début de cette année 2018, le premier immeuble-pont de bureaux sur T6C sera livré. Et immédiatement au sud, les travaux de la halle Freyssinet, l'incubateur de 1000 START-UPS seront terminés début 2017, ce qui est exceptionnel quand on connaît l'interaction de chantiers complexes sur un territoire restreint et contraint par une circulation ferroviaire ininterrompue, ainsi que les difficultés inhérentes à un chantier de réhabilitation, amiante, vestiges inconnus dans les sols, état des bétons d'un bâtiment ancien et classé.

En 2015, ce sont ajoutés à l'activité complexe du secteur, les concours des immeubles T10A et B qui ont permis la désignation des maîtres d'œuvre ; le permis de construire de T10B pour des logements intermédiaires doit être déposé cette année pour permettre une construction entre 2018 et 2020 ; le chantier de T10A sera décalé à la réalisation des espaces publics T4. À cette fin, 2015 a permis d'engager les études après la désignation de la maîtrise d'œuvre d'exécution ; en 2016, les premiers travaux démarrent notamment au droit du pont Vincent-Auriol sur les voies ferrées.

Sur ce secteur enfin, les travaux de construction de la guinguette, café culturel, sur la place Jean-Michel-Basquiat pourraient démarrer dès l'été après traitement des recours ; l'objectif est que la livraison intervienne au plus tard avec la remise des clefs aux premiers occupants des logements de Paris Habitat-OPH mitoyens.

Sur le secteur Masséna, les travaux dans l'ex-Maison du directeur de la Sudac, future Maison des projets, centre d'information de la SEMAPA sur ses opérations, ont été engagés dès la fin 2014 et se sont prolongés au cours de l'année 2015 ; la livraison interviendra avant l'été. Elle sera l'occasion de manifestations importantes auxquelles votre Conseil sera évidemment très associé. Pour mémoire, les bungalows de l'ancien centre d'information, en face de la Bibliothèque nationale de France François-Mitterrand sur l'avenue de France sont démontés et remplacés par les emprises de chantier des travaux sur le lot T4.

Au nord de l'avenue de France, les deux projets, celui de M6A2/A3 « Home » réalisé par Hamonic & Masson et Comte et Vollenweider a été livré en 2015 ; ses photos, très diffusées, sont presque emblématiques de la qualité architecturale de Paris Rive Gauche, l'autre, celui de M6B2, la tour verte d'Edouard François mise en œuvre par Paris Habitat-OPH, est livrée depuis le début de l'année. Ces deux immeubles sont les premiers qui usent du déplaçonnement des hauteurs obtenu sur le secteur Masséna-Bruneseau.

C'est aussi dans ce secteur que deux des projets de l'opération « Réinventer Paris » se situent. Le premier, sur M5A2, dont le lauréat est l'opération « In Vivo » avec Marignan et X'TU qui mettra en œuvre une façade produisant de la biomasse à partir d'algues microscopiques, le second, sur la gare Masséna, est le projet « Ré-alimenter Masséna » (une ferme urbaine avec une petite tour de logements couronnée d'un potager), avec Hertel Investissement et DGT architectes. 2015 a vu le déroulement du processus de choix, initié en 2014, aboutir au début de l'année 2016 par la tenue des jurys. L'année 2016 devrait permettre la signature des actes et le démarrage des études, l'objectif étant une livraison des projets avant la fin de la mandature.

En 2015, également dans la partie Sud du secteur, la dalle M10 partielle a été réceptionnée ce qui a permis la réalisation de la voie Louise-Bourgeois pour donner l'accès à l'école M10 livrée comme prévu à la rentrée scolaire de septembre 2015, avec les programmes mitoyens de foyers logements et de résidence étudiante.

Les travaux de la dalle M9A et B, débutés en 2014, sont retardés suite à des difficultés d'interception ferroviaires ; la livraison est prévue en novembre 2016 et le démarrage des chantiers de Paris Habitat-OPH au printemps 2017 pour livrer des logements sociaux fin 2019. Sur l'autre partie de la dalle, la désignation des maîtres d'œuvre est relancée selon une procédure modifiée qui résulte des enseignements de l'opération « Réinventer Paris » et de l'application de la charte anti-spéculative qui ne font plus du niveau de la charge foncière, le critère de choix, mais qui donnent une place nouvelle et principale à l'innovation sous toutes ses formes, technique, programmatique ou encore d'usage.

S'agissant de l'ensemble M9A, la réflexion sur le programme est relancée après les difficultés rencontrées par l'Inalco pour boucler le plan de financement de son projet. Par ailleurs, les logements de la SIEMP sur le lot M9E ont été livrés en juillet 2015.

Enfin, les études de la dalle M10VP ont continué au cours de l'année 2015, des études niveau PRO sont prévues en 2016 ; des retards de la SNCF dans son projet de « mistralisation » de la ligne C du RER (équipement de signalisation) pourraient nous permettre de regagner du temps sur la réalisation de la dernière dalle de couverture de Paris Rive Gauche, après en avoir fait perdre.

L'année 2016 sera de ce point de vue déterminante notamment au regard des engagements que la SNCF prendra à l'occasion du comité stratégique annuel qui se réunira au début de l'été.

Les engagements attendus de la SNCF concerneront également le secteur de Bruneseau. Sur Bruneseau-Nord, entre le boulevard du général Jean-Simon et la limite communale avec Ivry-sur-Seine, coupé par le boulevard périphérique, les travaux d'assainissement ont été livrés fin 2015. Le chantier de reconfiguration des bretelles du boulevard périphérique et du passage inférieur à créer a été engagé. Il se déroule dans de très bonnes conditions et l'optimisation des chantiers, continuellement recherchée par les collaborateurs de la SEMAPA, permettra de gagner près d'un an sur la livraison : celle-ci interviendra début 2019 levant les contraintes de circulation imposées aux usagers de ce secteur, et permettant également de lancer sans attendre les opérations sur les terrains toujours disponibles à la suite de ces travaux. Avant l'été, et dans la continuité de l'opération « Réinventer Paris », la SEMAPA va lancer, pour réaliser un programme de 100 000 m² environ comprenant logements, bureaux, locaux d'activité et commerciaux, un appel à projets innovants pour des équipes complètes de promoteurs / investisseurs, maîtres d'œuvre et bureaux d'études, paysagistes, artistes, PME innovantes et gestionnaires. Deux phases seront prévues, la première pour parvenir à la désignation de trois ou quatre équipes avant la fin de l'année qui, ensuite, auront à engager la seconde phase.

Mitoyen, le projet des tours Duo sur le terrain de B3A a obtenu son permis de construire qui fait l'objet d'un recours. Des décisions prochaines du tribunal administratif décideront du calendrier de l'opération : soit le recours est rejeté rapidement pour irrecevabilité, et les travaux pourraient démarrer au deuxième semestre 2016, les deux conditions étant alors levées, purge du PC et commercialisation d'au moins 50 % du projet qui bien que non confirmée semble acquise, soit le recours est admis au fond, et le retard de l'opération sera conséquent, au moins deux ans et peut-être jusqu'à cinq en cas d'appel. Cette situation pourrait ne pas être sans conséquences sur le projet, alors que la livraison des tours en 2019-2020 serait un atout définitif et décisif assurant la bonne fin de l'opération Paris Rive Gauche dans son ensemble et dans des conditions, notamment économiques, favorables pour l'aménageur et la Ville de Paris. En outre, des milliers d'emplois sont en jeu pendant la phase chantier et des milliers d'autres pérennes, avec la livraison des surfaces de bureaux, commerciales et hôtelières et de restauration.

Ainsi, les travaux du lot B1A4, conduit par Paris Habitat-OPH et comprenant des logements sociaux, un foyer de travailleurs migrants et une crèche, devraient débuter à l'été 2016. En 2016, Paris Habitat-OPH poursuivra également ses études sur le lot B1B1/B3, constitué de logements sociaux et d'une école en vue d'un dépôt d'un permis de construire cette année.

En revanche, le démarrage du chantier du lot B1A1/A2 (logements intermédiaires et logements étudiants sociaux) et sa livraison dépendent de la volonté de la société Total de

dépolluer, conformément à la loi, les terrains qu'elle occupait. Ce décalage reportera d'autant le lancement du lot de logements privés mitoyen.

Le détail des opérations mentionnées dans cette introduction, comme cela a été dit, figure pour l'exercice 2015 dans les pages qui suivent. En résumé, ce ne sont pas moins de 35 opérations de génie civil ou de constructions de bâtiments qui sont engagées à ce jour ou qui seront engagées dans les prochains mois pour être livrées avant la fin de la mandature, soit mars 2020. Cela représente un volume d'activités économiques, créatrices d'emplois peut-être sans beaucoup d'équivalent sur un territoire aussi limité. Sur ces 35 opérations, 24 sont suffisamment engagées pour être considérées comme certaines à cette échéance sauf accident grave imprévisible. En revanche, onze peuvent dépendre de raisons qui échappent à l'aménageur comme celle évoquée ci-dessus, de procédures administratives anormalement longues, de recours manifestement abusifs... Des raisons que ne comprendront certainement pas les familles dans l'attente d'un logement ou les personnes à la recherche d'un emploi.

L'État prévisionnel des produits et des charges (EPPC) de l'opération que nous présentons à la Ville fait apparaître un équilibre à terminaison avec un total de 4,4 milliards d'euros stable par rapport à celui de 2014, sans modification du niveau des rachats d'emprises publiques prévus pour la Ville. Remarquons que la constructibilité des parcelles restant à réaliser ne permettra pas de réaliser en l'état la surface totale des logements inscrite au traité de concession pour environ 50 000 m² ; en revanche, elle pourrait permettre de réaliser sensiblement plus de bureaux. Une évolution des programmes, au regard des règles d'urbanisme, pourrait permettre de résoudre ce problème qui reste marginal comparé à la surface totale de la ZAC, proche des 2,5 millions de m².

S'agissant de l'opération Joseph Bédier-Porte-d'Ivry, deux opérations de logements ont été livrées en 2015 ou sont en cours de livraison. La Maison internationale de séjour qui comprend 600 lits répartis dans trois programmes et une structure pour personnes âgées dépendantes (notamment malades d'Alzheimer) pour 3500 m² sur la place Yersin.

Les deux immeubles de bureaux, qui seront occupés par des directions de la Ville, sur les îlots Est et Ouest de part et d'autre de l'avenue de la Porte-d'Ivry, sur le boulevard périphérique, sont en travaux depuis 2014 pour le second, depuis l'été 2015 pour le premier ; la livraison est attendue pour mars 2017. En 2015, sur l'emprise Ouest, les travaux du poste de contrôle et d'exploitation (PCE) assurant la sécurité du boulevard périphérique et de tous les tunnels parisiens se sont poursuivis ; le bâtiment a été livré au début de l'année. Après la prise en charge technique et une période de tuilage avec l'ancien centre situé sur Bruneseau-Nord, il sera complètement opérationnel à l'été et permettra la démolition du PCE de Bruneseau.

Ces opérations concluent la première phase de l'opération ; la seconde, principalement autour du stade Boutroux, est réexaminée dans le cadre d'un mandat confié par la Ville à la

SEMAPA. De même, une extension de la ZAC sur le secteur de Chevaleret-Oudiné est à l'étude. Enfin, a été évoquée, dans la perspective des JO 2024, une possible extension de l'autre côté, dans le secteur Carpentier.

D'ores et déjà, la fin de la concession d'aménagement prévue en février 2016 a été prorogée par délibération du Conseil de Paris jusqu'à la fin 2018.

L'EPPC 2015 de la ZAC conduit à des produits (92 millions d'euros) supérieurs aux charges (82,6 millions d'euros) d'un peu moins de 9,5 millions d'euros.

S'agissant de l'opération Paul Bourget, l'année 2015 aura permis d'avancer dans les études, notamment celle concernant l'aménagement des espaces publics. Les grands principes définis par l'architecte-coordonnateur sont respectés. Ils ont permis, après l'été, la mise en œuvre des études d'avant-projet. Le permis de démolir d'un des bâtiments de logements a été déposé en octobre 2015.

Côté travaux, des aménagements provisoires ont été réalisés à l'automne pour permettre la desserte des lots 1 et 2 réalisés et livrés par Elogie. En 2015 également, ont été réalisées par la Direction des routes, les sorties de secours des bretelles d'accès à l'autoroute A6 qui sont en cours de livraison.

Sur l'îlot économique réalisé par Vinci avec X'Tu pour la maîtrise d'œuvre, 12 000 m² de bureaux, un hôtel de 185 chambres et 4 000 m² de commerce, le permis de construire a été déposé en mai 2015, les travaux pourraient débuter à l'été prochain.

L'EPPC de la ZAC comporte des produits d'un peu plus de 61 millions d'euros, légèrement supérieurs aux charges (environ 0,3 M€).

S'agissant de l'opération Porte de Vincennes, sur les deux arrondissements du 12^e et du 20^e, première opération de la SEMAPA en dehors du 13^e arrondissement, le traité de concession confiant le projet à la SEMAPA a été signé en décembre dernier. L'opération se décompose en deux phases 2016-2020 et 2019-2022 ; elle prévoit la réalisation d'espaces publics notamment au-dessus du boulevard périphérique, le réaménagement de voies publiques et d'espaces verts, la construction de bâtiments écrans au pied d'immeubles de logements pour les protéger des nuisances du boulevard périphérique, la construction d'un gymnase en bâtiment-pont, et la construction de logements et d'équipements publics.

L'EPPC 2015 au lancement de l'opération est positif d'un peu moins d'un million d'euros pour des produits atteignant 92,4 millions d'euros.

S'agissant de l'opération du 90 boulevard Vincent-Auriol, la concession confiée à la SEMAPA en mars 2013 prévoit la construction de 11 000 m² de logements intermédiaires (2/3) et de logements sociaux (1/3) ainsi que la reconstruction d'un groupe scolaire sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA. 2015 a permis de finaliser la fiche d'îlot avec la maîtrise d'œuvre

urbaine Urban-Act, et de réaliser les sondages préalables au lancement de l'opération. La désignation des maîtrises d'œuvre est faite pour l'école et les logements. En 2016, un atelier de conception permettra d'assurer coordination et cohérence entre les logements et l'école avant le dépôt des permis de construire pour l'école à l'été 2016 et pour les logements avant la fin de l'année. La démolition de l'école devrait intervenir au troisième trimestre 2016.

L'EPPC est en équilibre légèrement positif d'un peu plus de 400 000 euros pour des produits s'élevant à 22,5 millions d'euros.

Enfin, s'agissant de l'opération de la Gare de Rungis, les opérations sont terminées depuis août 2014. Néanmoins des produits et des charges ont été enregistrés en 2015, respectivement pour 600 000 euros et 300 000 euros modifiant les produits et les charges pour les porter respectivement à 93,26 millions d'euros et 81,74 millions d'euros soit un résultat positif de 11,5 millions d'euros. La SEMAPA a proposé à la Ville en septembre dernier, le rachat des baux de commerces des lots B et C. Une réponse positive ou la désignation d'une société pour les reprendre est un préalable à la réédition des comptes.

En ce qui concerne les comptes de résultats de l'exercice 2015, chiffre d'affaires et charges d'aménagement se maintiennent à un bon niveau même s'ils sont un peu inférieurs à ceux de l'année 2014, respectivement à 213 millions d'euros et 192 millions d'euros. Le compte de résultat fait ressortir un bénéfice de 2,8 millions d'euros. Ce montant correspond au résultat de l'aménageur, le résultat des opérations revenant à la Ville.

S'agissant des conditions de financement des opérations, depuis 2014, la SEMAPA dispose d'une notation financière qui lui permet d'être présente sur le marché obligataire et le marché monétaire.

En avril 2015, une première émission d'obligations a pu être réalisée dans des conditions de taux et de marges très satisfaisantes. Cette diversité d'instruments permet de couvrir nos besoins de financement par des prêts bancaires à long terme, par le marché obligataire à court-moyen terme et par des billets de trésorerie à court terme. La garantie de la Ville nous assure sécurité et qualité pour des besoins qui seront encore importants avant la clôture de l'opération, et peuvent atteindre plus de 450 millions d'euros, les décaissements intervenant avant les encaissements, ce qui est normal dans une opération d'aménagement mais exige un suivi très rigoureux de notre trésorerie.

S'agissant enfin de la situation sociale de l'entreprise, plusieurs contrats à durée déterminée ont été transformés en contrats à durée indéterminée. D'autres ont été créés. Ils sont la conséquence d'une charge de travail constatée en hausse, notamment dans les directions opérationnelles mais pas exclusivement. Ils font suite à la décision de la Ville de confier une nouvelle opération à la SEMAPA, celle de la Porte de Vincennes, les perspectives positives de développement de

la ZAC Bédier-Porte-d'Ivry évoquées plus haut ainsi que les perspectives concernant le territoire de Bercy-Charenton. En compensation de cette augmentation des effectifs qui portent à 75 le nombre de collaborateurs de la SEMAPA, il a été décidé d'alléger les charges de superstructure et le poste de directeur délégué n'a pas été reconduit après le départ à la retraite de son titulaire.

Fin 2015, la constatation de la très faible hausse des prix a conduit, dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire en décembre dernier, à un accord portant principalement sur l'évolution générale des salaires fixée à 0,04%. Au total, et compte tenu des hausses d'effectifs mentionnées, la masse salariale est restée maîtrisée en 2015.

En conclusion de cette introduction, et comme chaque année, il faut remarquer l'implication individuelle et collective de tous les collaborateurs de la SEMAPA. Cette action se traduit sur le terrain par une activité économique qui bénéficie d'abord aux Parisiens, mais qui participe à valoriser aussi l'image de Paris dans le monde, si on se fonde sur la centaine de délégations étrangères, le plus souvent de haut niveau, reçue à leur demande pour visiter nos opérations.



© DGT.DORELL.GHOTMEHTANE / ARCHITECTS - HERTEL



© XTU Architectes / MU Architecture - BPD - MARGNAN / SNI (EFDIS)

Deux projets de « Réinventer Paris » se situent à Paris Rive Gauche. Ré-alimenter Masséna (en haut) sera un centre de recherche sur l'alimentation durable avec des services associés pour les habitants.

In Vivo (ci-contre) se positionnera comme un morceau de ville orienté environnement avec potagers, compost, micro-algues intégrés au milieu des logements et des commerces.

1 Les aménagements et le programme urbain de Paris Rive Gauche

La concession d'aménagement Paris Rive Gauche représente l'essentiel de l'activité de la société. Lancée en 1991, cette opération ne sera pas achevée avant 2028. Son degré d'avancement, mesuré sur l'ensemble des produits prévus, atteint 60 % fin 2015.

A. LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT EN 2015

La réalisation du programme des travaux et équipements s'est poursuivie en 2015 à un rythme aussi soutenu qu'en 2014.

1) Secteur Austerlitz

L'année 2015 a vu l'installation des réseaux Climespace et CPCU dans l'ouvrage dalle et l'installation des chantiers de bâtiments A9A1 et A9A2. La construction sur la dalle du lot A11 s'est poursuivie, pour une livraison au printemps 2016.

Sur le quai d'Austerlitz, ICF Habitat a entamé la construction de l'immeuble de logements A5A.

2) Secteur Tolbiac

La dalle de couverture T7, livrée en mars 2015, accueille les bâtiments de logements T7A1, T7A2, T7B1 et T7B2, ainsi que la promenade plantée entre la placette Jean-Michel-Basquiat et la rue Alphonse-Boudard. La première phase d'aménagement des espaces publics s'est achevée en septembre 2015 pour permettre le lancement des opérations T7B1 et T7B2 en octobre 2015 qui se termineront fin 2017. La troisième opération T7A1 démarrera en mars/avril 2016 pour s'achever début 2018.

Les travaux des ouvrages T7C, situés entre la dalle T7 et la rue du Chevaleret, ont été lancés en novembre 2014. Ils comprennent un parc de stationnement enterré d'une capacité de 355 places, une enceinte en génie civil occupée à terme par un gymnase, une dalle de couverture supportant un futur jardin à niveau avec la promenade plantée T7 et la rue Alphonse-Boudard assurant le raccordement de la rue du Chevaleret et de l'avenue de France. Les fondations et les parois moulées de l'ouvrage sont terminées. L'année 2015 est marquée par le terrassement des quatre

niveaux de sous-sol, la réalisation du génie civil et les premiers aménagements intérieurs du parking.

Le bâtiment-pont T6C a débuté sa phase travaux en novembre 2014. L'ouvrage de protection du volume ferroviaire se terminera au second trimestre 2016. Il permettra de limiter les interfaces avec le domaine ferroviaire pour le lancement de la réalisation de la structure du bâtiment-pont mi-2016. Le bâtiment doit être livré début 2018.

Le projet de reconversion de la halle Freyssinet en pépinière d'entreprises doit être livré début 2017. Les aménagements des espaces publics autour de la halle Freyssinet sont en cours de travaux :

- Une première moitié de l'égout public a été livrée en décembre 2015 et la seconde moitié sera livrée septembre 2016.
- Les terrassements ont débuté en décembre 2015 pour se terminer à l'été 2016.
- Les aménagements urbains doivent commencer en mars 2016 pour être livrés partiellement fin décembre 2016. Les aménagements restants seront réalisés à la livraison des logements T10A/B et de l'ouvrage de couverture T4/T5/T6.

La station d'assainissement de Chevaleret est en cours de réalisation. Sa mise en service est prévue en mai 2016. Elle assurera le relevage des eaux de la majeure partie du secteur Tolbiac pour un rejet vers l'égout séparatif de la rue du Chevaleret.

Les travaux de l'ouvrage de couverture T4/T5/T6 débutent en février 2016. Cette opération de génie civil comprend l'élargissement de l'avenue de France T4, la dalle T4, les appuis des bâtiments-ponts T5A/T5B/T6A/T6B, la promenade plantée au droit de ces îlots et les ponts reliant la promenade et l'avenue de France. L'ensemble de l'ouvrage doit être livré fin 2018.

3) Secteur Masséna

Les événements marquants de ce secteur au cours de l'année 2015 sont les suivants :

- Suite à l'achèvement en décembre 2013 de la dalle d'infrastructure partielle du quartier M10 engagée depuis l'automne 2011, l'ouvrage a été réceptionné par la SNCF en mars 2015. La voie montante, dénommée rue Louise-Bourgeois, et l'escalier de liaison situé

impasse Régnauld ont été ouverts au public fin août 2015. Ces ouvertures se sont faites en lien avec la livraison de l'école M10C/D qui a ouvert ses portes à la rentrée scolaire de septembre 2015.

- Les travaux de construction des dalles d'infrastructures des îlots M9A et M9B ont débuté en avril 2014 avec une livraison programmée initialement pour la fin de l'été 2016. Cette livraison a été reportée, suite à des problèmes d'interception ferroviaires, à novembre 2016. Ces dalles sont destinées à supporter notamment des logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat-OPH pour les lots M9B3/B4 (permis de construire déposés en avril 2015 et obtenus en décembre 2015), des logements privés pour les lots M9B1/B2 dont les promoteurs restent à désigner en 2016 et l'opération M9A dont la programmation est en évolution suite aux difficultés rencontrées par l'Inalco pour obtenir des subventions.

- La remise par la SNCF de l'étude de faisabilité de la dalle M10VP (seconde partie de la dalle M10, située au-dessous des voies principales) a eu lieu en juillet 2015. Cette étude a nécessité la réalisation de reprises d'études partielles de bâtiments pour optimiser l'impact de l'îlot M10B en termes de descente de charges sur la dalle étudiée. Des reprises d'études sur les îlots M10A1 et M10A2 ont aussi été lancées pour valider la faisabilité de ces îlots avec les fondations déjà réalisées. Cette étude de faisabilité de la dalle M10VP a aussi démontré l'importance des contraintes ferroviaires pour la réalisation des fondations et appuis avec plusieurs voies neutralisées en même temps, de même que du planning de libération des emprises ferroviaires avec notamment la suppression de la station d'assainissement SNCF située au droit d'une file d'appuis. De nouvelles investigations géotechniques ont aussi mis en évidence des terrains de mauvaise qualité qui pourraient induire de revoir le principe des fondations prévu en faisabilité. L'année 2016 sera ainsi l'occasion, dans le cadre des études d'AVP, de consolider les principes de fondation et d'itérer les études entre la dalle et les bâtiments pour fixer les hypothèses de dimensionnement des ouvrages et lancer des études PRO fin 2016.

- Le lancement d'un appel d'offres à projets innovants sur l'îlot M5A2 et la gare Masséna par la Ville de Paris. Cette consultation a permis début 2016, la désignation de deux preneurs, la consolidation des programmes et du planning de réalisation.

- En 2015, les travaux d'aménagement sur le secteur M9 et de réseaux nécessaires à la distribution des lots se sont achevés en particulier au niveau des rues Jeanne-Chauvin, Léo-Fränkler, Julie-Daubié, et du Chevaleret. Les logements de la SIEMP (lot M9E) ont été livrés en juillet 2015, la livraison du lot M10C a eu lieu en août 2015 permettant l'ouverture de l'école en septembre 2015.

- Côté secteur M5/M6, les travaux rue Nicole-Reine-Lepaute et au droit de l'avenue de France devant M6A2/A3 ont été réalisés pour la livraison en février 2015 des logements privatifs de Bouygues et des logements sociaux de la Régie immobilière de la ville de Paris (RIVP). Les logements de Paris Habitat-OPH à la pointe de la patte d'oie, livrés en février 2016, engendrent des travaux de finition des espaces publics sur les rues avoisinantes qui doivent s'achever vers avril 2016. Les travaux de la placette M5B2/B3 ont été livrés en avril 2015 en corrélation avec l'inauguration de la 1^{re} exposition de Scope. Les travaux d'aménagement des commerces de l'allée

d'Ivry pour Ateliers-Ville et Agoraé ainsi que l'aménagement de la galerie d'art dans l'immeuble M5B2, ont débuté en fin d'année pour des livraisons entre février et avril 2016 en coordination avec l'ouverture de l'escalier reliant l'allée d'Ivry au boulevard du général Jean-Simon.

- Les réfections de l'avenue de France se sont achevées sur ce secteur fin 2015.

4) Secteur Bruneseau

Pour le secteur Bruneseau, situé au-delà du boulevard du général Jean-Simon, les études de maîtrise d'œuvre, lancées au 1^{er} trimestre 2009, de génie civil, d'aménagement des espaces publics, de maîtrise d'œuvre d'assainissement et de coordination des réseaux se sont poursuivies sur l'année 2015.

En terme de travaux ou de lancement de travaux, l'année 2015 a été marquée par :

■ L'assainissement de Bruneseau-Nord

La station de traitement des eaux pluviales a fait l'objet d'une longue période de tests en 2014 et a été mise en service puis remise à la section de l'assainissement de Paris fin 2014. Des travaux complémentaires ont été réalisés et réceptionnés en 2015. Les levées des réserves sont en cours.

Les travaux de déploiement de l'assainissement se sont poursuivis en 2015 par la réalisation des égouts en haut de la rue Bruneseau et continueront en 2016 par ceux de Berlier haut.

■ L'opération de relogement du centre de distribution de Ciments Calcia

Pour mémoire, les nouveaux silos Calcia ont été mis en service en avril 2014, dans le respect des délais et des coûts initialement prévus. L'installation fonctionne normalement.

Une toiture des silos est en cours d'étude permettant d'offrir un aspect visuel plus esthétique sur le haut des silos en exploitation. Après plusieurs années d'études et de tests, les travaux relatifs à l'œuvre artistique de Laurent Grasso ont été terminés fin 2015 pour une inauguration réalisée le 25 janvier 2016. Cette œuvre consiste en un éclairage coloré et animé suggérant une aurore boréale.

■ L'élargissement du boulevard du général Jean-Simon au droit de B1A et la création d'un escalier

Les travaux de déconstruction des anciens silos Calcia sur le terrain B1 et la libération de la parcelle par la société Ciments Calcia ont permis le démarrage des travaux de l'élargissement du boulevard du général Jean-Simon et de son escalier. La fin des travaux est prévue pour mi-2016, permettant le démarrage du bâtiment B1A4.

■ Rue Jean-Baptiste Berlier

Les travaux de reprise de la rue Berlier se décomposent en deux phases avec une première phase concernant la réalisation de la rue Berlier-bas entre le quai d'Ivry et la future allée d'Ivry (achevée depuis fin 2014), et une seconde phase pour la réalisation de Berlier-haut intégrant les mesures conservatoires pour une future station de métro L10, actuellement en cours. Ces travaux se déroulent avec le maintien des circulations publiques sur ouvrages provisoires, des réseaux et des bâtiments desservis : PC Berlier et hôtel Berlier.

■ Reprise de l'échangeur de quai d'Ivry

- L'ouvrage de dévoiement du boulevard périphérique avait été achevé en avril 2014. Ces travaux ont également permis la mise en service d'une bretelle d'accès provisoire au boulevard périphérique extérieur en janvier 2015. Ils ont également été accompagnés de la mise en double sens de la rue Bruneseau dans son tronçon entre la rue François-Mitterrand et la bretelle d'accès provisoire.

- Les travaux de l'opération de restructuration de l'échangeur quai d'Ivry, permettant le passage de l'allée d'Ivry sous le boulevard périphérique et ses bretelles, ont démarré en mai 2015 et sont réalisés par un groupement organisé autour d'Eiffage-TP. Une première bascule des circulations est prévue en mai 2016 sur le nouveau boulevard périphérique intérieur. L'année 2016 sera également marquée par l'ITPC (Interruption du terre-plein central) avec une circulation en 2 x 2 voies pendant trois semaines au mois d'août, pour une opération express de réalisation de la bretelle de sortie du boulevard périphérique intérieur. Les travaux de l'échangeur dureront jusqu'en début 2019.

■ L'élargissement du boulevard du général Jean-Simon au droit de B3A

L'ouvrage de raccordement entre le lot B3A et le boulevard du général Jean-Simon est en cours de réalisation par le groupement Segex/Profond. Il sera achevé début 2016, pour permettre un démarrage des travaux du bâtiment IGH B3A. Cet ouvrage comprend également les organes de coupure électriques, soit l'entrée du réseau ERDF.

■ L'adduction en eau potable et non potable

Le déploiement du réseau d'adduction d'eau potable et d'eau non potable sur le secteur Bruneseau fait l'objet de plusieurs phases :

- Phase A : quai d'Ivry, rue Berlier-bas : terminée au printemps 2015.
- Phase B : rue Bruneseau : travaux en cours, avec une fin prévue début 2016.
- Phase C : rue Berlier-haut : en cours d'étude, travaux prévus de mai à octobre 2016.

■ Le bâchage de la galerie Eau de Paris

Les travaux de bâchage de la galerie Eau de Paris au niveau de l'allée Paris-Ivry sous le boulevard du général Jean-Simon ont été achevés en 2015 et remis à Eau de Paris.

■ Les travaux suite à l'incendie survenu sous le boulevard du général Jean-Simon

Suite à la survenue d'un incendie sous le boulevard du général Jean-Simon au niveau de l'allée Paris-Ivry, cet ouvrage n'étant pas encore remis à la Ville de Paris, la SEMAPA a réalisé des travaux de réparation des bétons en 2015.

■ La dépollution de la parcelle de l'ancienne station TOTAL

La DRIEE délivrera le récépissé de cessation d'activité à Total lorsqu'elle estimera la qualité des eaux souterraines compatible avec un usage industriel. Les analyses de la nappe et des sols se poursuivent et un arrêté préfectoral a été notifié à Total le 2 décembre 2015 fixant les délais de l'ancien exploitant pour le suivi de la parcelle. Un plan de gestion doit être émis par Total pour le 2 avril 2016 au plus tard.

B. IMMEUBLES ET ÉTUDES D'URBANISME EN 2015

1) Secteur Austerlitz

■ Secteur Austerlitz-Fulton - A5A

Pour mémoire, l'opération consiste à reconstruire un programme de logements sur la base des études urbaines confiées en co-maîtrise d'ouvrage SEMAPA/ICF-La Sablière à l'agence Brénac & Gonzalez. Globalement, le programme prévisionnel porte sur 26 344 m² répartis en 24 298 m² de logements (dont 4 000 m² de logements intermédiaires), de 1 098 m² de commerces, d'un LCR de 198 m² et d'une crèche de 750 m². ICF-La Sablière, maître d'ouvrage, a indiqué que la mise en œuvre, initialement prévue en trois tranches, se déroulera finalement en deux tranches.

Le chantier de la première tranche (87 logements - architecte Bernard Bühler) a démarré en février 2015 - Livraison : octobre 2016. Il est à noter qu'une œuvre d'art monumentale (un crocodile attiré par le fleuve) sera visible depuis le quai d'Austerlitz, à l'emplacement de l'ancienne Tour 13.

Le concours pour les tranches 2 et 3 a été lancé.

- Lot A5A2 : 110 logements (dont 45 logements intermédiaires). Architectes sélectionnés pour le concours : Périphériques Architectes, Atelier Séraji, Christophe Roussel architecte, Armand Nouvet.
- Lot A5A3 : 115 logements, et une crèche. Architectes sélectionnés pour le concours : Ignacio Prêgo, Agence Michelin & Associés, Louis Paillard / Fresh architectures. Les jurys sont prévus en mars 2016.

■ Secteur Austerlitz-Gare

- **la cour Seine :** les travaux relatifs à l'élargissement du quai d'Austerlitz (parvis haut) face à la gare et à la création d'un grand escalier entre l'avenue Pierre-Mendès-France et la cour Seine (maîtrise d'œuvre : Artélia et agence MOM architectes) avaient été achevés en 2014.

Pour compléter ces aménagements, le permis de construire modificatif de la nouvelle marquise a été obtenu et l'ordre de service de démarrage des travaux a été lancé en décembre 2015 par le MOA Gares & Connexions. La livraison est prévue en décembre 2016.

- **A7A8a :** en 2015, à l'issue des consultations organisées conjointement et simultanément par la SEMAPA et Gares & Connexions, Kaufman & Broad a été désigné lauréat de la consultation de promoteurs par la SEMAPA. Altaréa-Cogedim avec Indigo ont été désignés par Gares & Connexions comme investisseurs exploitants, respectivement pour les commerces et le stationnement.

En mai 2015, suite à une consultation organisée par Kaufman & Broad, le groupement de maîtrise d'œuvre conduit par l'agence Dietmar Feichtinger architectes (DFA), architecte mandataire a été désigné lauréat (équipe constituée de DFA, Henke Schreiek architectes, Atelier Zündel et Cristea, Trévola & Viger-Kohler (TVK), In Space architecture).

En parallèle, Elogie a été chargée par la Ville d'assurer la maîtrise d'ouvrage des logements et, après consultation d'architectes, a

désigné l'agence Tank architectes comme maître d'œuvre.

En juin 2015, les études se sont engagées dans le cadre d'un atelier de conception piloté par la SEMAPA, qui regroupe les MOA et les MOE, en présence notamment des services de la Ville de Paris, de l'architecte des bâtiments de France et d'une représentante de la concertation. Cet atelier s'est réuni jusqu'en octobre 2015 pour réajuster les différents programmes. Le 19 octobre 2015 un comité de pilotage, présidé par l'adjoint à la maire de Paris chargé de l'urbanisme, a acté le programme global et l'organisation des infrastructures devant être réalisées par Kaufman & Broad en contrat de promotion immobilière ou VEFA pour le compte de la SNCF, d'Indigo et d'Altarea Cogedim.

Le programme validé comprend 48 700 m² de bureaux, 145 places de parkings, 5 000 m² d'hôtel, 19 100 m² GLA de commerces, 300 m² de locaux associatifs, des locaux d'activités pour les services ferroviaires, une aire de dépose minute et une aire de dépose taxis, un parking de 500 places dont 145 places pour les bureaux ainsi que 11 500 m² de logements se répartissant pour 1/3 en social (dont une résidence pour étudiants) et pour 2/3 en logements intermédiaires.

Une négociation et des études techniques complémentaires sont en cours entre les partenaires afin d'appréhender la répartition des coûts à convenir en vue de la contractualisation des CPI et VEFA. Dans le cadre du comité des partenaires installé au début de l'opération afin de faire valider le bon dimensionnement de la future intermodalité du pôle Austerlitz, le STIF et la RATP sont revenus sur la position qui consistait à régler les problèmes de desserte des bus RATP à l'extérieur du périmètre de la gare. Plusieurs réunions d'intermodalité ont eu lieu en 2015 au terme desquelles la SEMAPA, en accord avec la Ville de Paris et la SNCF, a expliqué au STIF que la piétonisation de la cour Muséum faisait partie d'un projet augmentant le périmètre de la gare pour l'ajuster aux futurs développements ferroviaires et commerciaux et que par conséquent les terminus bus devaient être organisés aux limites de ce nouveau périmètre. Les études se poursuivent.

Parallèlement, la SEMAPA a confié une étude de conception de la voie de desserte au groupement Artélia/Richez associés. Au terme des études préalable en interface avec le nouveau parti d'aménagement, de l'organisation de la dépose minute, des accès livraison et parking du lot A7A8 d'une part mais aussi de la nécessité de maintenir une continuité de circulation à l'intérieur de l'hôpital. Il a été convenu, en accord avec la Ville de Paris, de mettre cette voie à sens unique (de l'avenue Pierre-Mendès-France vers le boulevard de l'Hôpital).

■ Secteur Austerlitz-sud

Concernant la séquence A9A11, durant l'année 2015, quatre études d'exécution pour construire les lots A9A1, A9A2, et A9B ont été engagées et de nouveaux chantiers ont démarré. Le programme se détaille comme suit :

- **A9A1**: programme de bureaux (14 250 m²) et commerces (450 m²). Maître d'ouvrage: Cogedim. Maître d'œuvre: Agence 2/3/4.
- **A9A2**: programme de bureaux (16 141 m²) et commerces (830 m²). Maître d'ouvrage: Vinci Immobilier.

Maître d'œuvre: Agence Antonini-Darmon.

• **A9B**: programme de bureaux (21 800 m²) et commerces (580 m²). Maître d'ouvrage: Kaufman & Broad. Maître d'œuvre: Atelier Christian de Portzamparc.

• **A11**: programme de bureaux (8 460 m²) et commerces (510 m²). Maître d'ouvrage: Vinci Immobilier.

Maître d'œuvre: Agence Brénac & Gonzalez. Pour ce qui est du lot A2, la Société des Editions du Monde y regroupera l'ensemble des publications du groupe (notamment Le Monde, Télérama, La Vie, L'Obs, Le Huffington post, Rue 89). La demande de permis de construire a été déposée mi-2015 (permis de construire obtenu le 3 janvier 2016).

• **A2**: programme de bureaux (22 500 m² environ) et commerces (300 m² environ).

Maître d'ouvrage délégué: Redman. Maître d'œuvre: Agence Snøhetta.

■ Secteur Austerlitz-Salpêtrière

L'étude de constructibilité de ce secteur particulier confiée à l'agence Seura, en co-maîtrise d'ouvrage par l'APHP et la SEMAPA, et finalisée début 2014, a permis d'adopter le principe de desserte futur du quartier qui sera intégré aux différentes études des quartiers limitrophes.

Par ailleurs, pour délimiter avec précision la deuxième tranche de terrains de l'APHP à acquérir par la SEMAPA, une étude portant sur la fiche de lot A8C (programme de 9 500 m² de bureaux) a été confiée à l'architecte coordonnateur. Cette étude a permis de stabiliser l'aménagement de ce quartier et la SEMAPA a pu lancer un appel à candidatures pour la conception du futur franchissement ferroviaire à réaliser dans l'axe de la percée Salpêtrière. Ce concours se déroulera en 2016.

Parallèlement, la SEMAPA a poursuivi ses discussions avec la société « Docks en Seine, Cité de la mode et du design » en vue de la réalisation d'une passerelle piétons qui permettrait de relier l'avenue Pierre-Mendès-France à la terrasse des Docks, ce qui ouvrirait un nouvel accès pour toutes les activités.

2) Secteur Tolbiac-Chevaleret

Ce secteur est coordonné par le groupement Pierre Gangnet (architecte mandataire)/ Empreinte (paysagistes)/ Artélia (BET)/ Les Éclairagistes Associés (LEA).

L'année 2015 a été consacrée plus spécifiquement à la poursuite des études des espaces publics :

- **Autour de la halle Freyssinet**, dont le maître d'œuvre est le groupement Artélia V & T, MOM Architecte, et D'Ici-Là Paysagistes, la phase PRO/DCE a été finalisée en février 2015 pour une réception des offres en avril 2015 et un choix des entreprises en mai 2015. Les travaux ont commencé à l'été 2015 pour une livraison phasée entre fin 2016 (en lien avec la halle) et 2020.
- **Dans la continuité de la promenade plantée** (au droit des îlots T7, T6 et T5) dont le maître d'œuvre est le groupement Pierre Gangnet, Empreinte (paysagistes) et Atélia, la phase PRO a été lancée en octobre 2015 pour une finalisation en février 2016. Le démarrage de travaux de la deuxième phase (T7) est prévu en novembre 2016 pour une livraison à partir de mai 2017 et jusqu'en 2018.

■ Halle Freyssinet

Les travaux de la pépinière numérique dans la halle Freyssinet se poursuivent depuis l'automne 2014 pour une livraison prévue tout début 2017.

■ Alvéoles sous le ministère des Finances

Dans la continuité de l'étude de faisabilité réglementaire, programmatique et technique, achevée en mars 2015, pour l'aménagement des surfaces disponibles sous le bâtiment du ministère des Finances en tant que locaux commerciaux, la SEMAPA a lancé un appel d'offres ouvert pour une mission de maîtrise d'œuvre en août 2015. Trois offres ont été reçues en octobre 2015 pour un choix en décembre 2015 du groupement Croix Marie Bourdon architectures (architecte mandataire), Ligne BE (BET structure), C-Tek (BET fluides), ECRH (programmiste/ économiste) et Atelier du Soir (éclairagiste). Les études ont commencé en janvier 2016 pour un démarrage prévisionnel des travaux en juin 2017 et une livraison à l'été 2018.

■ T6C

Les travaux du premier immeuble-pont, se poursuivent depuis novembre 2014 pour une livraison début 2018.

■ T5A, T5B, T6A et T6B

À l'issue des études de faisabilité architecturale et technique portant sur la réalisation d'immeubles-ponts finalisées en mai 2014, il est apparu possible de construire des immeubles autoporteurs, sans disposer d'appuis intermédiaires. Dans la perspective du lancement des premières consultations, l'architecte coordonnateur a démarré fin 2015 l'élaboration des fiches de lots, la première portant sur le lot T5B, dédié à un ensemble hôtelier et commerces (12 700 m² SDP). La consultation sera lancée au deuxième trimestre 2016 auprès de groupements comprenant promoteurs, architectes, bureaux d'études techniques, entreprises innovantes, etc. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu mi-2019.

■ T7A

Les lots T7A1 et T7A2 dont la maîtrise d'ouvrage est assurée respectivement par Vinci Immobilier et SOPIC, sont affectés à des programmes de logements libres, de commerces et locaux d'activités. Plus précisément, les programmes sont les suivants :

- **Le lot T7A1** comprend 6 462 m² de SDP de logements (88 logements) et 1 237 m² de commerces et locaux d'activités.
- **Le lot T7A2** comprend 5 407 m² de SDP de logements (79 logements) et 925 m² de commerces et locaux d'activités.

Sur le lot T7A2 dont la maîtrise d'œuvre est assurée par l'agence Fabrice Dusapin architecte, l'année 2015 a été destinée au développement des études DCE et marché. Le permis de construire a été obtenu en mars 2015. Le démarrage du chantier est prévu en février 2016 pour une livraison début 2018. Sur le lot T7A1, dont la maîtrise d'œuvre est assurée par l'équipe Lambert-Lénack, le dossier de permis de construire a été déposé le 13 novembre 2015. Le chantier, dont le démarrage est conditionné par la libération d'emprises par l'opération T6C, sera engagé en avril 2017 pour une livraison fin 2018.

■ T7B

Les lots T7B1 et T7B2 dont la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre sont assurées par Immobilière 3F et l'agence Jean et Aline

Harari pour le lot T7B1 et Paris Habitat-OPH et l'agence SOA pour le lot T7B2, sont affectés à des programmes de logements sociaux. Plus précisément, les programmes sont les suivants :

- **T7B1**: environ 5 095 m² SDP de logements (75 logements) et environ 969 m² SDP de locaux d'activités et de commerces.
- **T7B2**: environ 5 243 m² SDP de logements (75 logements) et environ 1 634 m² SDP de locaux d'activités et de commerces et un centre multi-accueil d'environ 455 m² SDP (30 places).

L'année 2015 a été consacrée à la signature des marchés avec les entreprises. Les travaux ont démarré en octobre 2015 pour une livraison fin 2017.

■ T10

L'îlot T10 est composé des lots T10A et T10B, affectés à des programmes de logements sociaux et à loyers intermédiaires, commerces et locaux destinés au relogement des brigades SNCF installées actuellement sur l'emprise du lot T10A. Plus précisément, les programmes sont les suivants :

• **Le lot T10A** comprend environ 8 750 m² de surface de plancher répartis en logements familiaux sur T10A-Nord (environ 3 600 m²), logements étudiants sur T10A-Sud (environ 4 000 m²), commerces (environ 300 m²) en rez-de-chaussée, ainsi qu'en locaux destinés à reloger les brigades de la SNCF (environ 850 m²). Ce lot a été attribué à Paris Habitat-OPH qui en assurera la maîtrise d'ouvrage ainsi que celle du parking.

• **Le lot T10 B** comprend environ 4 750 m² SDP de logements à loyers intermédiaires, et des commerces en rez-de-chaussée (environ 250 m²). Ce lot est destiné au relogement des locataires de l'immeuble SNCF situé boulevard de l'Hôpital. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par ICF Novédiss.

Les infrastructures de l'îlot T10 accueilleront un parking d'environ 160 places réservées aux usagers de la halle Freyssinet dans le cadre des accords établis entre la SEMAPA et la SDECN. Des études sont en cours afin d'examiner la possibilité de dédier un niveau de parking aux deux-roues motorisés et véhicules électriques.

L'imbrication des infrastructures de stationnement, qui disposeront d'un accès commun, a conduit à envisager la phase opérationnelle à partir d'un groupement de commande entre les deux maîtrises d'ouvrage. Ces lots ont fait l'objet d'un concours d'architectes avec des groupements composés par trois architectes dont un par programme, un BET et un paysagiste commun. Le mandataire étant le maître d'œuvre du lot T10A-Nord et du parking. À l'issue du jury de sélection des candidatures, tenu le 8 juillet 2015, quatre groupements ont été retenus :

- Laura Carducci / Ramdam / Fabienne Gerin Jean / SNC-Lavalin SAS (BET) / Jean-Michel Rameau (paysagiste).
- OXO Architectes / Sou Fujimoto / Nicolas Laisné / EGIS-Franck Boutté (BET) / Atelier Espace Libre (paysagiste).
- Phileas / LA Architectures / Search / BERIM - Cyprium - Plan O2 (BET) / Sempervirens (paysagiste).
- Chartier Corbasson Architectes / Stéphane Malka / Philippe Rizzotti / VSA Façades - BMF - Bollinger Grohmann - Energy Pro (BET) / AC&T Paysage (paysagiste).

Les projets ont été rendus le 27 octobre 2015. Le groupement Phileas / LA Architectures / Search / BERIM - Cyprium - Plan O2

(BET) / Sempervirens (paysagiste) a été désigné lauréat lors du jury du 9 décembre 2015. Le dossier de demande de permis de construire sera déposé en octobre 2016.

La construction des immeubles T10A et T10B sera phasée en fonction de la répartition, dans le temps, des emprises de chantiers nécessaires à la réalisation des ouvrages de couverture T4/T5/T6. Le chantier sera engagé à la fin de l'année 2017 par la construction du parking. Le démarrage de T10B interviendra fin 2018 pour une livraison fin 2020 et celui de T10A en 2019 pour une livraison en 2021.

■ **T7C** (dit « ouvrages Charcot » comprenant gymnase, parking résidentiel privé Tolbiac-Chevaleret, dalle du jardin T7 et prolongement de la rue Charcot)

Les travaux des « ouvrages Charcot » ont démarré fin 2014 par la construction du parking, de façon à livrer celui-ci début 2017. Concernant le gymnase, dont la maîtrise d'œuvre est assurée par l'agence Odile+Guzy architectes, l'année 2015 a été consacrée à la phase APD et à la préparation du dossier de demande de permis construire, qui sera déposée au printemps 2016. Le démarrage du chantier est prévu fin 2017 et une livraison fin 2018.

Pour ce qui est de l'aménagement du jardin au-dessus des ouvrages Charcot, les études sous maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre DEVE, ont démarré à l'automne 2015. Le démarrage de chantier est prévu mi-2017.

■ **Café culturel place Jean-Michel-Basquiat (ex EP7)**

Pour mémoire, la SEMAPA assure la maîtrise d'ouvrage de ce café restaurant culturel (343 m² SDP - Randja architecte). Il sera par la suite cédé à un investisseur ou remis à la Ville de Paris en fin d'opération. L'exploitant pressenti est Point Ephémère.

L'année 2015 a été consacrée notamment à la consultation des entreprises : une première consultation a été déclarée sans suite en raison d'un recours contentieux sur le permis de construire. Un permis de construire modificatif a été déposé en juin et obtenu en septembre 2015. Une deuxième consultation d'entreprises a été effectuée, pour un démarrage des travaux qui devrait avoir lieu après le jugement du contentieux attendu pour avril 2016, en vue d'une livraison à l'été 2017.

■ **Promenade plantée**

Pour les tronçons de la promenade plantée T5 et T6, l'année 2015 a été consacrée au lancement du marché des appuis des dalles. Elles ont été menées conjointement avec les études PRO en cours des aménagements de surface de la promenade plantée et des espaces publics transversaux réalisées par l'agence Pierre Gangnet.

■ **Élargissement de l'avenue de France et espace public T4**

La maîtrise d'œuvre de l'élargissement de l'avenue de France et de l'espace public T4 a été confiée par la SEMAPA au groupement Artélia V&T (mandataire) - DVVD - GEOLIA - SECOA - MOM. Concernant le pavillon qui prendra place à l'angle de l'avenue de France et du boulevard Vincent-Auriol sur l'extrémité de la poutre de rive de l'avenue, sa réalisation ne pourra intervenir qu'après achèvement des infrastructures des espaces publics, soit en 2019. La programmation n'est à ce jour pas arrêtée mais a déjà fait l'objet d'échanges entre la SEMAPA et la Ville de Paris (Mairie 13, DU, DAE). Elle pourrait être dédiée à un lieu ouvert au public associant café

et service (exemple : café Vélip).

■ **Restaurant flottant du CROUS - Port de la Gare**

À quelques pas de la Bibliothèque François-Mitterrand, les étudiants du campus Paris Rive Gauche peuvent désormais se restaurer depuis cet été dans cette barge amarrée entre le Batofar et le pont de Tolbiac. Le Crous de Paris propose près de 270 places réparties sur trois niveaux pour profiter d'une vue sur la Seine. Ce restaurant flottant est l'œuvre du groupement Chantier de la Haute Seine (CHS) et Flahault Design & Associés.

3) Secteur Masséna Nord

■ **Maison du directeur (ex Sudac) : aménagement de la Maison des projets, nouveau centre d'information de la SEMAPA**

Les travaux débutés en avril 2015 pour la réhabilitation de l'ancienne maison du directeur de la SUDAC en centre d'information de la SEMAPA s'achèveront au printemps 2016. La maîtrise d'œuvre est assurée par l'agence DATA architectes sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA.

■ **M5A2**

La Ville de Paris a inscrit le lot M5A2 dans la liste des sites ouverts à l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris » lancé le 3 novembre 2014. Il a été privilégié pour ce lot un programme comprenant des logements et intégrant éventuellement des commerces en rez-de-chaussée. En outre, toutes les mesures conservatoires permettant le passage du raccordement ferroviaire Nord/Sud et de la Petite Ceinture seront prises par les compétiteurs. Quatre propositions ont été retenues pour la dernière phase de l'APUI. Le projet lauréat retenu à l'issue du jury de janvier 2016 est celui porté par Marignan et SNI avec les MOE X-TU et MU-Architecture. Le projet ambitionne d'intégrer le vivant dans la ville en créant un jardin vertical avec trois plots (nommés Tree pour arbre) posés sur un socle qui participera à l'animation de l'allée Paris-Ivry. Le programme prévoit 104 logements en accession, 46 logements intermédiaires locatifs et 139 logements pour étudiants et chercheurs. L'innovation principale de ce projet réside dans le développement de façades produisant de la biomasse à partir de micro-algues. Inédit, il sera au cœur d'un dispositif universitaire ambitieux sur la recherche médicale autour de l'utilisation des micro-algues. Le calendrier prévisionnel envisage un dépôt du permis de construire fin 2016.

■ **M5B2 et M5B3 - volumes SNCF-réseaux**

Dans l'attente d'une décision sur la remise en service de la Petite Ceinture, la SEMAPA a proposé d'occuper temporairement le volume ferroviaire entre les lots M5B2 et M5B3. Ainsi, une placette donnant accès au bâtiment universitaire Olympe-de-Gouges (lot M5B2) depuis le boulevard du général Jean-Simon, a été livrée en mars 2015, venant compléter la nouvelle façade bâtie du boulevard.

En outre, il est à noter que la SEMAPA a également utilisé temporairement les volumes réservés dans ces deux lots pour la Petite Ceinture de part et d'autre de la placette précédemment citée (COT avec SNCF réseaux). Ainsi, dans le volume ferroviaire M5B3, la SEMAPA a mis en place un aménagement provisoire permettant l'installation d'interventions artistiques dont la première œuvre a été installée en avril 2015. Ce lieu, baptisé Scope,

accueille des œuvres qui sont renouvelées périodiquement.

Dans le lot M5B2, une partie du volume ferroviaire (Petite Ceinture uniquement) a fait l'objet d'études d'aménagement par l'agence Barthélémy-Griño. Le permis de construire a été obtenu en août 2015 pour permettre l'installation d'une galerie d'art, complétant ainsi la programmation des locaux le long du boulevard (pour mémoire : les volumes commerciaux du lot M5B2 accueillent le long du boulevard Le Lavo Matik, librairie d'art et Daytona Shop, vendeurs de cycles). Par ailleurs, la SEMAPA a engagé l'aménagement de deux locaux commerciaux localisés le long de l'allée Paris-Ivry (COT avec SNCF réseaux, sous les futures voies de la Petite Ceinture et du raccordement TGV - MOE Marc Dilet - pour accueillir ateliers-Ville et Agoræ (épicerie solidaire pour les étudiants) au deuxième trimestre 2016.

4) Secteur Masséna Chevaleret

Ce secteur est coordonné par l'agence Bruno Fortier - Jean-Thierry Bloch pour l'îlot M9 et par Ateliers Lion Associés pour l'îlot M10. Il comprend essentiellement des logements, ainsi que deux écoles, un centre multi-accueil, un jardin public et un théâtre.

■ **M9B**

Après avoir été suspendues en 2008, du fait du décalage des plannings ferroviaires, les études ont repris, pour M9B3/B4, sur la base des projets qui avaient été retenus lors du concours. Le permis de construire a été déposé en avril 2015, et obtenu en décembre. Le chantier démarrera dès la livraison des dalles et de leur DOE, soit au premier trimestre 2017 pour une livraison en 2019.

Concernant les lots M9B1 et M9B2, dédiés à des logements privés, les projets initiaux ont été pris en compte dans l'étude et la réalisation des dalles. Une nouvelle consultation promoteurs et architectes sera lancée au printemps 2016 intégrant notamment les dispositions de la charte anti-spéculative.

Pour ce qui est du lot M9A, la SEMAPA a lancé en 2015 une étude de faisabilité technique sur la base des hypothèses avancées par l'Inalco en termes de programmation. L'attribution de ce lot à un programme universitaire étant susceptible d'être remise en question, une nouvelle étude technique est en cours sur la base d'un programme orienté plutôt vers le logement.

■ **M10**

Le lot M10C, qui comprend une école polyvalente de quatorze classes (école Louise-Bourgeois), une résidence étudiante ainsi qu'un foyer de jeunes travailleurs a été livré à l'été 2015 par la RIVP (MOE Béal et Blanckaert).

De manière concomitante, la rue Louise-Bourgeois, prolongement de la rue Léo-Fränkell jusqu'au boulevard du général Jean-Simon ainsi que l'escalier urbain reliant la rue Régnault, ont été ouverts au public (uniquement piétons et cycles) - l'ascenseur urbain sera mis en service en 2016 - facilitant l'accès à la station Porte de France du T3 pour les habitants des îlots M9 et M10 ainsi que pour ceux du quartier Oudiné.

Les études techniques concernant la finalisation de la dalle de couverture entre la rue Louise-Bourgeois et l'avenue de France ont été lancées auprès de la SNCF. Pour mémoire, la complétude du sur-sol permettra la réalisation des immeubles de logements M10A1, M10A2, M10A5a, M10A5b et M10B ainsi que d'un square

public en vis-à-vis de l'école polyvalente Louise-Bourgeois.

■ **Gare Masséna**

À l'instar du lot M5A2, la gare Masséna a également été inscrite dans l'appel à projets urbains innovants lancé par la Ville de Paris. La programmation a privilégié une dominante culturelle. Trois projets ont été retenus pour la dernière phase de l'APUI.

Le jury international qui s'est tenu le 12 janvier 2016 a retenu le projet « Ré-alimenter Masséna » porté par Hertel Investissement et DGT architectes qui comprendra un programme axé sur l'alimentation durable, le cycle des aliments et l'économie circulaire (marché alimentaire, restauration, transformation, recherche, pédagogie, production), l'hébergement (sept logements), la musique et les spectacles.

■ **Tour du Loiret**

ICF Novédis s'est rapprochée de la SEMAPA fin 2015 pour engager la restructuration de la Tour du Loiret, ancien foyer de roulants SNCF situé à l'angle des rues Watt et du Loiret. Cette tour accueille provisoirement des personnes soutenues par l'association Aurore qui lutte contre l'exclusion. Le programme prévisionnel porte sur environ 170 studios ainsi que des activités. Une consultation d'architectes devrait être lancée au deuxième trimestre 2016.

5) Secteur Bruneseau

La démolition des silos Calcia en 2014 a permis de lancer la réalisation de l'ouvrage d'élargissement du boulevard du général Jean-Simon en 2015, pour permettre le démarrage des premiers travaux des bâtiments sur B1A en 2016.

■ **B1A4**

B1A4 est le premier lot de logements du secteur Bruneseau-Nord. Sous maîtrise d'ouvrage Paris Habitat-OPH, une consultation d'architectes a désigné l'agence Tania Concko lauréate en juillet 2014. Ce projet comprendra des logements familiaux sociaux, un foyer pour travailleurs migrants contribuant au desserrement du foyer de la rue de Bellière, des locaux commerciaux et d'activités ainsi qu'une crèche municipale. Le permis de construire a été déposé en avril 2015 et des pièces complémentaires ont été déposées en août et janvier 2016. Le permis est attendu au printemps 2016 pour un début de travaux à l'été 2016.

■ **B1A1/A2**

Le lot B1A1/A2 a fait l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre lancée par Sodearif en novembre 2014. Ce programme comprend des logements familiaux à loyers intermédiaires, une résidence étudiante qui sera réalisée dans le cadre d'une VEFA pour le compte de la RIVP et des locaux commerciaux et d'activités réalisés pour la SEMAPA (CPI). Le jury de cette consultation a désigné le 26 mars 2015 l'équipe de maîtrise d'œuvre Ameller & Dubois. Le permis de construire est prêt à être déposé. Cependant, la parcelle, partiellement située sur l'emprise de l'ancienne station-service Total, comporte une pollution résiduelle dont la nature et l'origine sont actuellement à l'étude. Le permis sera déposé dès accord de la DRIEE sur l'état du terrain.

■ **B3A - projet Duo**

Pour mémoire, ce projet est le premier immeuble IGH du secteur Bruneseau-Nord. La consultation lancée en avril 2012 a conduit à retenir la proposition du groupement mené par Ivanhoé

Cambridge (MOD: Hines) et Ateliers Jean Nouvel. Le programme porte sur environ 105 000 m² SDP, comprenant des bureaux, des locaux d'activités tertiaires, un hôtel, un auditorium et des commerces.

Le dossier de permis de construire du lot B3A, déposé en avril 2014 a été obtenu en septembre 2015 à l'issue d'une enquête publique qui s'est tenue en février/mars 2015. NB: Ce lot fera l'objet d'une nouvelle enquête publique concernant la loi sur l'eau qui se déroulera au printemps 2016.

■ **B1B1/B3**

Paris Habitat-OPH et la SEMAPA ont lancé en avril 2015 une consultation pour le lot B1B1/B3. Cet ensemble immobilier combinera un programme de logements familiaux sociaux, des commerces, des locaux d'activités et de services ainsi qu'une école primaire polyvalente de huit classes (maternelle et élémentaire). À l'articulation des deux niveaux principaux du quartier, boulevard du général Jean-Simon et quais de Seine, ce lot occupera une position essentielle dans la constitution des façades de l'allée Paris-Ivry. Un ascenseur public compris dans la parcelle viendra également relier ces deux niveaux et complètera l'escalier public réalisé par le lot B1A4 voisin.

La SEMAPA, en partenariat avec le maître d'ouvrage Paris Habitat-OPH, a souhaité porter sur le lot B1B1/B3 une ambition particulière et exemplaire en termes de qualité, de confort et de performances environnementales, au-delà des exigences habituelles.

Le cadre de la conception-réalisation retenu pour cette expérimentation associera étroitement tout au long du processus de fabrication du bâtiment les entreprises, les bureaux d'études spécialisés et les équipes d'architectes, qui élaboreront et mettront en œuvre ensemble un projet ambitieux. Le jury du 25 novembre 2015 a désigné le groupement conduit par l'entreprise Léon Grosse et l'équipe de maîtrise d'œuvre MG-AU (Michel Guthmann) et NR-AU (Nicolas Reymond), lauréat de la consultation. Le planning prévisionnel envisage un dépôt de permis de construire au deuxième semestre 2016 et une ouverture de l'équipement pour la rentrée scolaire 2020.

■ **Hôtel industriel Berlier**

Construit en 1990, l'hôtel Berlier s'apprête à faire peau neuve. En effet, la RIVP a missionné l'agence Dominique Perrault architecture pour réhabiliter l'hôtel industriel afin de pouvoir en augmenter la capacité d'accueil (nouvelles circulations verticales), offrir un nouvel accès principal par la rue Bruneseau et améliorer le confort des usagers ainsi que les performances énergétiques (mise en place d'une double peau sur la face intérieure du bâtiment). Un permis de construire a été déposé en novembre 2015.

■ **B2A**

La SEMAPA a confié en octobre 2015 une étude de faisabilité à l'agence Michel Kagan Architecture relative à la restructuration et la densification de l'îlot B2A comprenant la cité administrative Bruneseau existante. Cette étude, en cours, a confirmé le potentiel de densification envisagé par Ateliers Lion Associés dans le cadre des études d'aménagement du secteur réalisées en 2009. Le rendu de cette étude est prévu pour 2016.

■ **Espaces publics**

Ateliers Lion Associés (mandataire) et Artélia ont établi fin 2012 les études avant-projet (AVP) des espaces publics de Bruneseau-Nord.

En raison des options retenues dans le cadre du développement du TZen-5 (site propre sans cycles, itinéraires cyclables bidirectionnels dans les rues Berlier et Bruneseau, arbitrage sur le cheminement du TZen sur le quai...), la SEMAPA a demandé en juillet 2015 aux maîtres d'œuvre d'ajuster l'AVP en intégrant ces nouvelles contraintes. Ce travail a été rendu en janvier 2016. Parallèlement, les travaux de l'élargissement du boulevard du général Jean-Simon au niveau des lots B1A ont été poursuivis et des cahiers des charges sont en cours d'établissement pour définir l'aménagement des escaliers publics B1A4 et B1A5 ainsi que la placette B1A3 qui seront réalisés par ces différents lots de logements compte tenu de l'imbrication de ces espaces publics avec le bâti.

6) Autres

■ **TZen-5**

Les études menées par le Syndicat des transports d'Île-de-France relatives à l'insertion du TZen-5 - Vallée de la Seine, dont le DOCP avait été approuvé par le Conseil d'administration du STIF le 16 mai 2013, se sont poursuivies dans le cadre de réunions sectorielles durant l'année 2015, dans l'objectif d'un démarrage de l'enquête publique courant 2016.

C. LISTE DES IMMEUBLES RÉALISÉS OU À L'ÉTUDE EN 2015

1) Les immeubles achevés ou en cours de construction

■ **Logements**

A5A1: 87 logements sociaux. Maître d'ouvrage: ICF-La sablière. Maître d'œuvre: Bernard Bühler architecte. L'OS de démarrage des travaux a été signé en février 2015. Livraison prévue en octobre 2016.

T7B1: 75 logements sociaux, locaux d'activités au R+1 et commerces en rez-de-chaussée.

Maître d'ouvrage: Immobilière 3F. Maîtres d'œuvre: Agence Jean et Aline Harari. Le permis de construire déposé le 4 octobre 2013, a été obtenu le 4 juin 2014. L'entreprise travaux a été désignée à l'été 2015 et le chantier a démarré en octobre 2015 pour une livraison fin 2017.

T7B2: 75 logements sociaux, centre multi-accueil au R+1 et R+2 et commerces en rez-de-chaussée.

Maître d'ouvrage: Paris Habitat-OPH. Maîtres d'œuvre: SOA Architectes.

Le permis de construire déposé le 19 décembre 2013, a été obtenu le 3 octobre 2014.

L'entreprise travaux a été désignée à l'été 2015 et le chantier a démarré en octobre 2015 pour une livraison fin 2017.

M9E: 60 logements PLS et des locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Maître d'ouvrage: SIEMP. Maître d'œuvre: Agence Antoine Stinco. Le permis de construire déposé le 7 juin 2010, a été obtenu le 11 février 2011.

Le premier restaurant universitaire de France sur barge s'est installé quai de la Gare dans le 13^e arrondissement. Imaginée par le cabinet d'architectes Flahault Design et Associés sert près de 500 repas chaque jour, consacrant Paris Rive Gauche comme le nouveau « quartier latin ».



Second trimestre 2011, interruption du mandat de l'architecte maître d'œuvre Antoine Stinco et désignation d'un maître d'œuvre de réalisation non mandataire Agence Philippe Muller (BET ATEC Mandataire). L'entreprise travaux a été désignée en décembre 2012 et le chantier a démarré en février 2013 pour une livraison en juillet 2015.

M6A2: programme de 96 logements privés et commerces.

M6A3: programme de 92 logements sociaux et commerces. Maîtrise d'ouvrage: assurée par Bouygues immobilier qui construit les logements de M6A3 en VEFA pour la RIVP, immeuble qui bénéficie du nouveau plafond de hauteur à 50 m. Maîtres d'œuvre: Hamonic et Masson / Comte et Vollenweider. Déposé en juillet 2011, le permis de construire a été obtenu le 23 janvier 2012. Les bâtiments ont été livrés en février 2015.

M6B2: 140 logements PLS et PLUS, 92 logements jeunes travailleurs, 1200 m² de commerces et d'une crèche associative. Maître d'ouvrage: Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre: Maison Edouard François.

Le permis de construire a été obtenu en mai 2012. En parallèle a été étudiée une version du projet utilisant temporairement les volumes dédiés au passage de la Petite Ceinture, qui a ensuite fait l'objet d'un permis de construire modificatif en novembre 2012. Le chantier a débuté en mars 2013 pour une livraison qui a débuté au premier trimestre 2016.

Le démarrage de l'opération de M6B2 a été marqué par la découverte par l'entreprise Bouygues Habitat social d'ouvrages ferroviaires anciens, situés au droit de la parcelle M6B2, ne pouvant pas être considérés comme des vestiges et donc propriété de RFF inaliénable. Cette découverte a nécessité une adaptation du projet du lot M6B2 qui a, à cette occasion, subi à la fois une modification des infrastructures et un retard dans le déroulement de son opération.

M10C/D: une résidence étudiante et un foyer jeunes travailleurs (+ une école polyvalente de quatorze classes: cf. § équipements). Maître d'ouvrage: RIVP. Maître d'œuvre: Beal & Blanckaert.

Le permis de construire a été obtenu en mai 2012. Le démarrage du chantier a débuté en mars 2013. Le lot a été livré en juin et juillet 2015 pour les programmes de logements et août pour l'école.

■ **Bureaux**

A9A1: 14 250 m² de bureaux et commerces. Maître d'ouvrage: Altaréa Cogedim. Maître d'œuvre: Atelier 2/3/4. Démarrage des travaux: décembre 2015.

A9A2: 17 285 m² de bureaux et commerces. Maître d'ouvrage: Vinci Immobilier. Maître d'œuvre: Antonini-Darmon. Démarrage des travaux: novembre 2015.

A9B: 23 315 m² de bureaux et commerces. Maître d'ouvrage: Kaufman & Broad. Maître d'œuvre: Agence ECDP. Démarrage des travaux: décembre 2015.

A11: 9 630 m² de bureaux et commerces. Maître d'ouvrage: Vinci Immobilier. Maître d'œuvre: Brénac & Gonzalez.

Permis de construire obtenu le 21 novembre 2012. Permis de construire modificatif le 16 septembre 2013. Démarrage des travaux en novembre 2014.

T6C: bureaux et commerces.

Maître d'ouvrage: Icade. Maître d'œuvre: Marc Mimram. Le dossier de permis de construire initial obtenu en décembre 2013, a fait l'objet d'un permis de construire modificatif déposé le 31 mars 2014 et obtenu le 19 septembre 2014.

Les travaux ont commencé en novembre 2014 pour une livraison début 2018.

■ **Équipements**

T7B2: un centre multi-accueil de 30 places. Maître d'ouvrage: Paris Habitat-OPH. Maîtres d'œuvre: SOA Architectes.

Les travaux ont démarré en octobre 2015 pour une livraison fin 2017.

Restaurant universitaire flottant, port de la Gare. Maître d'ouvrage: CROUS. Maîtres d'œuvre: CHS (Chantier de la Haute Seine) et Flahault Design & Associés. La barge a été ouverte aux étudiants à l'été 2015.

Maison des projets (ex Sudac): aménagement du centre d'information SEMAPA.

Maître d'ouvrage: SEMAPA. Maître d'œuvre: DATA architectes. Obtention du permis de construire: décembre 2014. Début des travaux avril 2015. Date prévisionnelle de livraison: mai 2016.

M5B3 - Scope (volume Petite Ceinture et raccordement sud). Mise en service d'un espace temporaire d'exposition en avril 2015. Depuis lors, trois expositions se sont succédées:

- Adrian Serra Garcia Phantom of the inner Ring - 15 avril 2015 au 27 juillet 2015.
- TOZ O vendovor de Alegria - 11 août 2015 au 15 décembre 2015.
- EPSAA ImMERsion In Situ, Skeltos - le lieu redécouvert - 11/01/2016 au 10/04/2016.

■ **M6B2**

Maître d'ouvrage: Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre: Maison Edouard François. Crèche associative La maison des bout' chou imbriquée dans l'ensemble de logements.

M10C/D: une école polyvalente de quatorze classes ainsi qu'une résidence étudiante et un foyer jeunes travailleurs. Maître d'ouvrage: RIVP. Maître d'œuvre: Beal & Blanckaert. Le permis de construire a été obtenu en mai 2012.

Le démarrage du chantier a débuté en mars 2013 et l'équipement a été livré pour la rentrée scolaire 2015.

■ **Activités**

Halle Freyssinet - 1000 START-UPS Maître d'ouvrage: SDECN. - Maître d'ouvrage délégué: RedMan. Maître d'œuvre: Jean-Michel Wilmotte. Obtention du permis de construire: avril 2014. Début des travaux: novembre 2014. Date prévisionnelle de livraison: début 2017.

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

■ Logements

T7A2: 5 407 m² de logements (79 logements environ), 925 m² de commerces et locaux d'activités.

Maître d'ouvrage: SOPIC. Maître d'œuvre: agence Fabrice Dusapin architecte.

Permis de construire déposé le 30 juin 2014.

Date d'obtention du permis de construire: 3 mars 2015.

T7A1: 6 462 m² de logements (88 logements environ), 1 237 m² de commerces et locaux d'activités.

Maître d'ouvrage: Vinci Immobilier. Maître d'œuvre: agence Lambert-Lénack architectes.

Permis de construire déposé le 13 novembre 2015.

M9B3/M9B4: 6 942 m² de logements sociaux (94 logements), 544 m² de commerces.

Maître d'ouvrage: Paris Habitat-OPH. Maîtres d'œuvre: TOA Architectes et Terreneuve Architectes. Reprise des études MOE premier semestre 2013.

Permis de construire déposé le 30 avril 2015.

Date d'obtention du permis de construire: 21 décembre 2015.

B1A4: 64 logements sociaux, foyer migrants de 60 chambres et centre multi-accueil.

Maître d'ouvrage: Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre: Tania Concko. Commerces et activités: CPI SEMAPA.

Dépôt du permis de construire: avril 2015. Obtention du permis de construire: printemps 2016.

Date prévisionnelle de livraison: troisième trimestre 2018.

■ Bureaux

A2: 23 000 m² de bureaux et commerces.

Maître d'ouvrage: Société des Éditions du Monde. Maître d'ouvrage délégué: Redman. Maître d'œuvre: Snøhetta.

Dépôt du permis de construire: juin 2015. Obtention en janvier 2016.

B3A: 104 879 m² de bureaux, activités, hôtel et commerces.

Maître d'ouvrage: Ivanhoé Cambridge. Maître d'ouvrage délégué: Hines. Maître d'œuvre: Ateliers Jean Nouvel.

Permis de construire obtenu en septembre 2015.

Démarrage des travaux à l'été 2016.

■ Activités

Café-restaurant place Jean-Michel-Basquiat: 343 m² SDP.

Maître d'ouvrage: SEMAPA. Maître d'œuvre: Agence Randja.

Le dossier de permis de construire initial, obtenu le 30 septembre 2014, a fait l'objet d'un permis de construire modificatif déposé le 25 juin 2015 et obtenu le 18 septembre 2015.

■ Équipements

B1A4: une crèche municipale intégrée à un programme de logements sociaux et un foyer pour travailleurs migrants.

Maître d'ouvrage: Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre: Tania Concko. Permis de construire déposé en avril 2015, obtention prévisionnelle au printemps 2016. Démarrage des travaux prévu à l'été 2016.

3) Les immeubles à l'étude

■ Logements

A5A2 et A5A3: 10 600 m² SDP de logements sociaux (180 logements environ), 3 300 m² SDP de logements à loyers

intermédiaires (45 logements environ) et 360 m² de commerces.

Maître d'ouvrage: ICF Novédis. Maîtres d'œuvre: désignation en mars 2016.

Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire: fin 2016. Démarrage des travaux prévu en 2017.

A8B: 7 660 m² SDP de logements à loyers intermédiaires (100 logements environ), une résidence étudiante de 2 200 m² SDP (85 logements) et 1 630 m² SDP de logements sociaux (20 logements environ).

Maître d'ouvrage: Tank architectes.

Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire: fin 2016 (permis lié à A7A8a).

T10A: 8 750 m² de surface de plancher répartis en 3 600 m² SDP de logements familiaux sur T10A-Nord (55 logements environ) et 4 000 m² SDP de logements étudiants (180 logements environ), 300 m² de commerces en rez-de-chaussée et 850 m² pour le relogement de brigades de la SNCF.

Maître d'ouvrage: Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre: Philéas pour T10A-Nord et LA Architectures pour T10A-Sud.

Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire: octobre 2016. Démarrage des travaux: 2019.

T10B: 4 750 m² SDP de logements à loyers intermédiaires (75 logements environ) et 250 m² de commerces.

Maître d'ouvrage: ICF Novédis. Maître d'œuvre: Search (NL).

Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire: octobre 2016. Démarrage des travaux prévu fin 2018.

M5A2: 104 logements en accession, 46 LI et 139 logements pour étudiants et chercheurs. APUI Ville de Paris, au total 14 513 m² SDP dont 13 088 m² SDP de logements, 255 m² de commerces, 1 170 m² d'activités (« tiers lieu »).

Maître d'ouvrage: Marignan et SNI. Maître d'œuvre: X-TU et MU-Architecture.

M9B1/B2: ces programmes, engagés en 2008, ont été différés du fait du décalage des calendriers ferroviaires. La perspective de réalisation de la couverture de la dalle permet de reprendre les études, 133 logements non aidés environ.

Maître d'ouvrage: désignation prévue au second trimestre 2016. Maîtres d'œuvre: désignation prévue au second trimestre 2016. Démarrage des travaux début 2018.

B1A1/A2: 86 logements familiaux à loyers intermédiaires, 93 logements étudiants en VEFA pour la RIVP, des commerces et activités en CPI pour la SEMAPA.

Maîtrise d'ouvrage: Sodéarif. Maîtrise d'œuvre: agence Ameller & Dubois.

B1B1/B3: 100 logements sociaux, une école polyvalente de huit classes, des commerces et activités en CPI pour la SEMAPA.

Maître d'ouvrage: Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre: MG-Au et NR-AU. Date prévisionnelle de livraison: août 2020.

■ Bureaux

A7A8: 48 700 m² de bureaux (300 m² de locaux associatifs, environ 4 000 m² de locaux SNCF).

Maître d'ouvrage: Kaufman & Broad. Maîtres d'œuvre: Dietmar Feichtinger (mandataire) avec TVK, Henke Schreiek architectes, Zündel et Cristea architectes, In Space architecture.

Date prévisionnelle dépôt de permis de construire: fin 2016.

■ Équipements

A5A3: une crèche de 675 m².

Maître d'ouvrage: ICF Novédis. Maîtres d'œuvre: désignation en mars 2016.

Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire: fin 2016.

Démarrage des travaux prévu en 2017.

Gymnase T7C: gymnase de type C + trois salles au total 3 105 m² SDP environ.

Maître d'ouvrage: SEMAPA. Maître d'œuvre: Odile Guzzy Architectes. Date prévisionnelle de livraison: décembre 2018.

B1B1/B3: une école polyvalente de huit classes intégrée à un programme de logements familiaux sociaux.

Maître d'ouvrage: Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre: MG-AU et NR-AU. Date prévisionnelle de livraison: août 2020.

■ Activités

A7A8: 5 000 m² d'hôtel et 19 100 m² GLA commerces.

Maître d'ouvrage: Kaufman & Broad. Maîtres d'œuvre: Dietmar Feichtinger (mandataire) avec TVK, Henke Schreiek architectes, Zündel et Cristea architectes, In Space architecture.

Date prévisionnelle dépôt de permis de construire: fin 2016.

Gare Masséna: sept logements en accession et un programme culturel développé sur le thème de l'alimentaire durable, au total 1 842 m² SDP (tour et réhabilitation de la gare). APUI Ville de Paris.

Maître d'ouvrage: Hertel Investissement. Maître d'œuvre: DGT.

D. LES PERSPECTIVES DE PARIS RIVE GAUCHE POUR 2016

1) Les études urbaines prévues en 2016

■ Secteur Austerlitz-Nord

Passerelle des Docks: la SEMAPA s'est rapprochée de l'équipe gestionnaire de Docks en Seine afin d'examiner avec elle l'opportunité de réaliser une passerelle reliant directement l'équipement à l'avenue Pierre-Mendès-France.

■ Secteur Austerlitz-Gare

A7A8: en 2016, dès finalisation des accords de CPI et VEFA entre les différents maîtres d'ouvrages et investisseurs exploitants, les études conduites sous forme d'ateliers de conception se poursuivront. Elles porteront plus particulièrement sur les séquences architecturales, les façades, les aspects environnementaux...

Une partie de la deuxième tranche des terrains de l'AP-HP devrait être acquise ainsi que la parcelle de la poste de façon à pouvoir engager les démolitions en 2017.

■ Secteur Austerlitz-Sud

Les études de projet d'aménagement des espaces publics du secteur sont en cours.

En 2016 sera choisi le projet pour le franchissement des voies ferrées dans l'axe de la chapelle de la Salpêtrière.

■ Secteur Tolbiac-Chevaleret

Alvéoles sous le ministère des Finances: l'année 2016 sera dédiée aux études de maîtrise d'œuvre pour un démarrage des

travaux à l'été 2017 et une livraison à l'été 2018.

Gymnase: les études d'aménagement du gymnase dans les ouvrages Charcot se poursuivront pendant l'année 2016 avec un dépôt de demande de permis de construire en début d'année 2016 et un objectif de démarrage de travaux d'aménagements intérieurs en décembre 2017 à l'issue de la livraison du gros œuvre des ouvrages Charcot.

T5A, T5B, T6A et T6B: selon les résultats des études de la faisabilité technique d'immeubles-ponts d'habitations en 2014, l'année 2016 sera consacrée au lancement de la consultation de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre pour le lot T5B affecté à un programme hôtelier et des commerces. La consultation du lot T6B avec un programme de logements libres et des commerces sera lancée à la suite.

T10: l'année 2016 sera consacrée aux études de maîtrise d'œuvre pour un dépôt de demande de permis de construire en octobre 2016 et avec un objectif de démarrage de travaux du parking en 2017.

Espaces publics

Élargissement de l'avenue de France et espace public T4: outre l'élargissement de l'avenue de France et l'espace public T4, le programme et les modalités de gestion du pavillon qui habille la partie émergente de la structure porteuse seront approfondis en collaboration étroite avec les services de la Ville de Paris. Un permis de construire sera déposé sur le pavillon au printemps 2017.

Avenue de France: la mise en œuvre de la bande multi-usages expérimentale envisagée le long de l'avenue de France au droit des îlots M7, M8 et également T8 est reportée.

■ Secteur Masséna Chevaleret

Est attendue en 2016 la programmation définitive du lot M9A, conditionnée par les capacités financières de l'Inalco. En parallèle, l'étude de faisabilité technique complémentaire sera menée afin de vérifier la compatibilité de la descente des charges avec les évolutions du programme. Ensuite pourra être initiée la mise au point de la fiche de lot, en vue du lancement d'une consultation.

Les études structurelles pour la couverture du faisceau ferroviaire au droit du secteur M10 sont en cours. Elles nécessitent une évolution du plan de masse réalisé par Ateliers Lion Associés pour tenir compte des contraintes de descentes de charges.

ICF Novédis va lancer en 2016 une consultation pour la restructuration de la tour de la rue du Loiret, qui était initialement un foyer pour cheminots. Le programme prévisionnel porte sur environ 170 studios à loyer libre, ainsi que des activités.

■ Secteur Bruneseau

La consultation architecturale du lot B1B4 sera lancée avec Paris Habitat-OPH mi-2016. Ce lot comprendra une résidence étudiante et accueillera en rez-de-chaussée l'une des futures sorties de la station Bruneseau de la ligne 10 ainsi qu'un programme commercial.

La consultation de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du quai d'Ivry sera lancée au premier semestre 2016.

Dans la perspective du lancement opérationnel des programmes bordant l'allée Paris-Ivry, il est envisagé de lancer au printemps 2016 un appel à projets qui pourrait porter sur les lots B1C, B1D et B2A.

2) Les travaux d'aménagement en 2016

Plusieurs chantiers en activité en 2015 se termineront en 2016 ou se poursuivront au-delà :

- Halle Freyssinet (début 2017).
- Aménagements des espaces publics aux abords de la halle Freyssinet (livraison partielle en décembre 2016).
- Égouts autour de la halle Freyssinet (livraison mi 2016).
- Station de relevage Chevaleret (livraison en juin 2016).
- Ouvrages Charcot (jusqu'en mai 2017).
- Les dalles des îlots M9A et M9B (démarrage en avril 2014, fin prévue en novembre 2016).
- L'escalier de liaison entre la rue Watt et la rue Léo-Fränkell.
- L'escalier de liaison entre l'allée Paris-Ivry et le boulevard des Maréchaux.
- Les aménagements de surface au pourtour du lot M6B2.
- L'amélioration de la sécurité du carrefour Watt.
- Les réfections de l'avenue de France (secteurs hors Masséna).
- L'aménagement des locaux de l'allée d'Ivry sous M5B2 pour les Ateliers-Ville et l'association Agorae ainsi que de la galerie d'art toujours sous M5B2.
- Nouvelle rue Berlier, dans sa partie haute comprenant l'ouvrage permettant la réalisation de la station de métro pour le prolongement de la ligne 10 (jusqu'à fin 2017).
- Travaux de réalisation de l'assainissement et des réseaux d'eau potable et non potable, dans la rue Berlier et Bruneseau-haut.

- Travaux de restructuration de l'échangeur du quai d'Ivry, avec une mise en service du nouveau BPI en mai 2016.
- L'élargissement du boulevard du général Jean-Simon au niveau de B1A, qui se terminera mi-2016.
- L'élargissement du boulevard du général Jean-Simon au droit de B3A, qui se terminera début 2016.
- La dépollution de la parcelle de l'ancienne station Total.

L'année 2016 correspond au démarrage des nouveaux chantiers suivants :

- Aménagements autour de l'immeuble A11.
- Place EP6 et promenade plantée de l'îlot T7 (livraison phasée en 2017/2018).
- Place EP4 et promenade plantée de l'îlot T6C (livraison partielle début 2018).
- Appuis des bâtiments-ponts et ouvrages de couverture et des îlots T4/T5A-B/T6A-B (livraison fin 2018).
- Mise aux normes des derniers escaliers sur le secteur Masséna.
- Travaux de mise hors eaux de certaines galeries (sous la rue des Grands-Moulins notamment).
- La démolition du PC Berlier.
- Les travaux réseaux eau potable/non potable phase C Berlier-haut.



© Equipe Icade Promotion / Marc Mimram Architecte

Avenue de France, face à la Bibliothèque nationale de France, le premier immeuble-pont est en train de sortir de terre. Imaginé par l'architecte Marc Mimram pour Icade, il franchit 58 mètres de voies ferrées. Cet immeuble de bureaux est construit avec une charpente métallique, comme un pont.

2 Les opérations immobilières et foncières

A. L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE ET RÉSIDENTIEL EN 2015

■ Le marché tertiaire (bureaux) en 2015

Le marché des transactions locatives de bureaux en Île-de-France s'est redressé fin 2015, après un début d'année atone. Grâce aux bons résultats du dernier trimestre, la demande placée atteint 2,2 millions de m², un résultat qui reste cependant inférieur à la moyenne décennale de 2,3 millions de m².

Trois éléments caractérisent cet exercice :

- Les transactions de grandes surfaces supérieures à 5 000 m² ont enregistré une baisse de 16 % en volume par rapport à 2014, baisse plus que compensée par les transactions de petites et moyennes surfaces.

La faiblesse du segment des plus de 5 000 m² en 2015 s'explique en partie par un effet statistique dû à la conclusion anticipée de plusieurs grands contrats fin 2014, signatures qui ont privé 2015 du bénéfice comptable de ces transactions.

L'information à remarquer concerne donc le très net regain des transactions des petites et moyennes surfaces. Certains observateurs soulignent en effet que ce dynamisme des moins de 5 000 m² est annonciateur d'une reprise du marché, les petites entreprises étant plus réactives que les grandes structures dans leurs arbitrages immobiliers en phase de reprise.

- Le dynamisme de Paris intra-muros se confirme au sein du marché francilien, avec une part de 43 % des transactions conclues dans la région alors que le parc parisien ne représente qu'un cinquième du parc francilien. La Défense, en revanche, a été directement impactée par la baisse des transactions des grandes surfaces et affiche un recul de 41 % en volume.

- Le stock disponible à un an baisse très légèrement à environ 4,8 millions de m², mais la part des produits neufs ou restructurés tombe à 19 %. Un phénomène de raréfaction de l'offre neuve se

confirme localement, notamment à Paris, où le taux de vacance est tombé à 4,7 %.

De nombreuses négociations en cours pour de très grandes surfaces vont probablement renforcer ce mouvement qui pourrait aboutir à une pénurie de ce type de biens dès la fin 2016 sur certains territoires. Sur le plan des loyers, les observateurs soulignent la stabilité des loyers faciaux d'une année sur l'autre. L'adaptation à la conjoncture est apportée dans un premier temps en jouant sur les mesures d'accompagnement et les loyers économiques qui en résultent. Or il convient de souligner que le potentiel de contraction de ces mesures est important : elles sont aujourd'hui à 24 % en moyenne en Île-de-France et 16 % à Paris contre 10 à 12 % avant 2007. Une augmentation significative des loyers faciaux est donc peu probable à moyen terme, même si l'offre entre en phase de pénurie.

■ Le marché de l'investissement immobilier en France est en forte croissance en 2015

Avec 29 milliards d'euros investis en 2015 contre 20 milliards d'euros en moyenne décennale, le dynamisme du marché de l'investissement immobilier contraste avec la mollesse du marché locatif.

En termes de classe d'actifs, les bureaux, notamment en Île-de-France, représentent le bien privilégié par les investisseurs, avec près de 61 % des sommes engagées. Le commerce vient en deuxième position à 17 %, suivi par la logistique à 10 %, en forte progression. L'analyse du profil des investisseurs souligne la place prépondérante des fonds (comme les OPCI ou les SCPI) avec une part de marché de plus de 30 %, suivis par les assureurs à 20 % de part de marché. L'origine des investissements est nationale pour 63 % des acquisitions, les investisseurs étrangers étant composés essentiellement d'Américains (15 %), d'Européens (10 %) et d'Orientaux (6 %).

La divergence d'évolution entre le marché locatif et celui de l'investissement immobilier est commune aux grandes places européennes et s'explique par la relative autonomie des déterminants du marché de l'investissement par rapport au niveau d'activité du monde réel.

Dans un contexte économique peu dynamique, la baisse des taux d'intérêt a été le principal facteur influençant les valeurs immobilières. Ce marché bénéficie également d'un report des investissements précédemment orientés vers le marché de valeurs mobilières, qui a souffert de sa volatilité.

La forte progression des investissements immobiliers est nourrie également par le succès des fonds de placements immobiliers accessibles au grand public. Les principales SCPI affichent ainsi des augmentations de 40 % de leur souscription sur une année. Cette pression à l'acquisition traduit une augmentation significative de la valeur d'acquisition des biens. Pour l'heure cette hausse n'inquiète pas les experts. En effet, les rendements sont constants, la hausse des prix à l'achat et la baisse des taux d'intérêt se compensant. La poursuite de la hausse des valeurs d'acquisition reste possible car les rendements actuels intègrent une prime de risque, de l'ordre de 225 points en 2015 contre 100 points en 2007, prime qui pourrait se réduire dans les secteurs les plus recherchés comme le QCA.

Certains observateurs s'interrogent sur cette situation paradoxale alliant marasme locatif et performance financière.

Sans pouvoir se prononcer sur la poursuite de ce phénomène, ils décrivent un risque de déconnexion entre la valorisation financière et sa valeur immobilière intrinsèque, qui est liée au niveau des loyers.

■ Focus Paris Rive Gauche : une offre future en forte progression

Le marché tertiaire de Paris Rive Gauche n'a pas connu en 2015 de mouvements notables sur le plan locatif, mise à part l'arrivée du Haut-commissariat de l'évaluation de la recherche et de l'enseignement supérieur dans l'immeuble Kaleido (M5B3).

En revanche, cette année s'est caractérisée par l'annonce de nombreux départs futurs (Accor, RFF, SNI) au moment où plusieurs signatures d'actes ont entraîné la mise en œuvre des grands projets de bureaux du secteur Austerlitz-Sud.

L'ensemble de ces décisions se traduira par une très forte augmentation de l'offre disponible dans les prochaines années :

- À court moyen terme (1 à 3 ans), plus de 80 000 m² SU vont ainsi être proposés au marché locatif. Il s'agira tout d'abord de quatre nouveaux immeubles tertiaires : les lots A11 (fin 2016), A9A2 (fin 2017), A9A1 (fin 2017), puis le T6C mi-2018.

À cette offre neuve s'ajouteront les trois immeubles existants qui vont être libérés courant 2016, reconditionnés et livrés entre mi-2016 et mi-2017. Il s'agit de l'immeuble France Avenue (Accor), le 92 avenue de France (RFF) et le Rive de Seine (SNI).

- À plus long terme (4 à 5 ans), la livraison des projets Duo (fin 2019/2020) et A7A8 - Gare d'Austerlitz (2020/2021) apporteront près de 150 000 m² SDP supplémentaires au secteur.

- Il est précisé que ce récapitulatif des surfaces disponibles ne prend pas en compte les surfaces neuves de l'immeuble A9B déjà destinées à la SNI et du A2, futur siège du Monde.

Au vu de la qualité du site et de la rareté de l'offre parisienne, ces importantes mises sur le marché ne semblent pas affecter le niveau des loyers de présentation : ils se situent à 540 €/m² SU annuel pour les immeubles neufs, soit un prix qui reste comparable à ceux constatés à La Défense. Cette stabilité est à comparer à celle d'autres sites tertiaires récents qui connaissent quant à eux de fortes décotes.

Point sur le marché résidentiel

Au niveau national, le marché du logement a donné de nets signes de reprise en 2015 avec un essor de 18 % des ventes de logements neufs et d'environ 12 % pour les logements anciens.

Ce mouvement s'explique par le niveau historiquement bas des taux d'intérêts et la relative stabilité des prix. Les investisseurs, via les dispositifs Pinel, ont alimenté l'essentiel de ce regain pour le neuf. Le maintien de ce dispositif de défiscalisation en 2016 pourrait permettre de confirmer ce mouvement.

Les ventes en accession aux particuliers sont en revanche restées stables en 2015, mais, selon les professionnels, la réforme du PTZ visant à élargir le financement à taux 0 jusqu'à 40 % de l'emprunt, devrait relancer les acquisitions en 2016.

Paris s'inscrit dans cette tendance : le marché du logement a connu un rebond d'environ 22 % en volume, mais aussi une diminution du prix de vente moyen de 2,2 % à 8 050 € TTC / m². Le retrait des investisseurs locatifs inquiétés par la mise en œuvre des mesures d'encadrement des loyers a laissé la place aux acquéreurs de résidence principale.

À Paris Rive Gauche, 2015 a vu la clôture des ventes de l'immeuble Home (Bouygues Immobilier) avec un prix moyen de 10 400 € TTC/m². Cette valeur a été reprise par la plupart des candidats au lot M5A2 - Paris Rive Gauche dans le cadre de l'appel à projet « Réinventer Paris ». Elle semble donc constituer une valeur de référence pour les programmes neufs de ce quartier.

Les valeurs cibles de 11 500 à 12 000 € TTC / m² envisagées respectivement par Vinci Immobilier et SOPIC pour les futurs lots T7A1 et T7A2 semblent cohérents avec ce prix moyen en raison de la qualité de leur localisation.

L'annonce de la signature de la charte anti-spéculative en juin dernier et la diffusion de ces modalités d'application lors de l'appel à projets « Réinventer Paris » n'a pas eu d'impact pour l'instant sur la commercialisation des programmes engagés.

B. LES COMMERCIALISATIONS EN 2015

■ Signature du protocole T10B - Logements LI

Le protocole de vente du lot T10B a été signé le 23 décembre 2015 avec ICF Novédis. Cet engagement porte sur la réalisation d'un programme de logements intermédiaire de 4 750 m² SDP.

Un CPI portant sur la réalisation d'une coque commerciale d'environ 230 m² SU au bénéfice de la SEMAPA a été signé concomitamment.

Il est précisé que le projet T10B sera construit au-dessus d'une partie du futur parking T10 à réaliser pour la SEMAPA par Paris Habitat-OPH dans le cadre d'un CPI.

La livraison préalable de cette partie du parking T10 constitue une condition essentielle de la vente et conduit à différer la signature de l'acte et la mise en œuvre du projet en 2017.

La livraison de l'immeuble T10B est prévue fin 2018.

■ Signature du protocole 1 A7A8 - bureaux/hôtel

La SEMAPA et la société Kaufmann & Broad Real Estate (KBRE) ont signé un protocole d'accord dit n°1 le 18 décembre 2015 sur la

base de l'offre retenue le 4 janvier 2015 au terme de la consultation A7A8A et de la programmation actualisée résultant de la première phase de l'atelier de conception architectural et précisé par le comité de pilotage réuni à la Ville de Paris le 23 octobre 2015.

Ce protocole répond à deux objectifs principaux :

- Confirmer l'engagement de KBRE à réaliser le projet A7A8 dans les conditions financières de son offre, soit une charge foncière minimale de 210 millions d'euros pour les volumes de bureaux et d'hôtel, tout en prenant en compte l'évolution de la programmation du projet à l'issue de la première phase de l'atelier de conception.

- Établir un nouveau planning de signature des protocoles de vente et de CPI de manière à intégrer un délai de validation des CPI par lesquels KBRE réalisera les volumes de commerces et de parking destinés aux lauréats des consultations B1 et B2, Altaréa et Indigo, ainsi que les locaux destinés à la SNCF.

Ces projets de CPI doivent en effet être actualisés dans leur contenu et leur montant en fonction du projet arrêté par le comité de pilotage réuni à la Ville le 23 octobre, celui-ci s'avérant sensiblement différent du projet indicatif qui avait été la base des projets de CPI inclus dans les consultations.

Le protocole 1 prévoit une signature des promesses de CPI actualisées avant le 1^{er} juin 2016, suivie d'une signature des avant-contrats de cession de foncier avant le 1^{er} juillet 2016.

Ce planning actualisé permet d'envisager un début des travaux au deuxième semestre 2018 et une livraison de l'ensemble immobilier courant 2021.

Perspectives 2016

■ Signature de la promesse de vente T10A - logements

Le lot T10A, destiné à Paris Habitat-OPH, porte sur la réalisation d'environ 8 750 m² SDP comprenant 3 600 m² de logements familiaux sociaux, 4 000 m² de logements étudiants conventionnés, 850 m² de locaux à réaliser en VEFA par Paris Habitat-OPH pour les Brigades SNCF et 300 m² de commerces à réaliser en CPI pour la SEMAPA.

La signature de ce protocole doit intervenir concomitamment à la signature d'une promesse de CPI portant sur la réalisation du parking T10 par Paris Habitat-OPH pour la SEMAPA.

La définition des caractéristiques techniques et des conditions financières de ce CPI parking T10 constituent un des préalables à la signature du protocole.

Ces études sont en cours de finalisation et leur état d'avancement permet d'envisager une signature du protocole de vente et de la promesse de CPI dans le courant du 1^{er} semestre 2016.

Il est à souligner que le projet est lancé sur le plan opérationnel car les projets architecturaux des lots T10A et T10B ont été retenus en décembre 2015 avec un dépôt de permis de construire prévu en octobre 2016 au plus tard.

Le délai nécessaire à la finalisation du protocole T10A et du CPI parking T10 n'a donc pas d'impact sur le planning de l'opération.

■ Signature du protocole 2 : A7A8 - bureaux/hôtel

Le protocole de vente du lot A7A8, dit protocole 2, sera signé avant le 1^{er} juillet 2016 entre la SEMAPA et KBRE.

Le protocole 2 viendra clore la série de promesses (VEFA/COT/CPI) à intervenir entre les partenaires du projet A7A8a - gare d'Austerlitz. Ce protocole de vente se transformera en promesse de vente lors de l'acquisition des volumes SNCF par la SEMAPA.

■ Consultations des lots M9B1 et M9B2 - logements

Les lots M9B1 et M9B2 se situent dans le quartier Masséna de Paris Rive Gauche dans la partie Ouest de l'îlot M9B délimitée par l'avenue de France, la rue Jacques-Lacan et la rue Jeanne-Chauvin. La constructibilité de ces deux lots est la suivante :

- Lot M9B1 : 4 000 m² SDP de logements en accession privée et 222 m² SDP de commerces.

- Lot M9B2 : 4 670 m² de logements en accession privée et 330 m² de commerces.

Ces deux lots présentent la particularité de partager la même portion de couverture des voies ferrées. Leur mise en œuvre doit donc nécessairement être simultanée afin de garantir une mise en charge homogène de la dalle.

Il convient de rappeler que deux études ont été menées jusqu'en phase APS en 2010 par des équipes constituées par Bouwfonds Marignan et l'agence ECDM pour le lot M9B1 et par Cogedim et l'agence Kengo Kuma pour le lot M9B2 dans le cadre de procédures de vente, en gré-à-gré, qui ont dû être suspendues en raison du report de la livraison de la dalle à une date non maîtrisée. Ces deux projets ont fixé la volumétrie globale des lots, à quelques adaptations près.

Le lancement des consultations interviendra dès que leurs modalités auront été validées, qui intégreront notamment la charte anti-spéculative.

■ Consultation T5B - projet hôtelier

Le programme de l'îlot porte sur une surface d'environ 12 700 m² SDP destiné à accueillir un programme hôtelier.

Cet îlot présente la particularité de devoir être réalisé au-dessus du volume ferroviaire dans une conception d'immeuble-pont.

Afin de permettre aux opérateurs de proposer une offre reposant sur une parfaite appréhension des enjeux techniques du site, la consultation T5B sera organisée selon des conditions similaires à la consultation T6C :

- Dans une première phase, un appel à candidatures aboutira à la sélection de trois à cinq équipes réunissant des maîtres d'ouvrage et leurs maîtres d'œuvre ainsi que des BET spécialisés, des entreprises innovantes...

- Dans une seconde phase, les équipes finalistes produiront leur offre qui comprendra un programme hôtelier, un projet architectural et technique ainsi qu'une offre financière.

Les modalités précises de cette consultation sont en cours de finalisation.

Le lancement de l'appel à candidature est prévu avant l'été 2016.

La phase de concours se tiendra durant l'automne 2016 pour permettre la réunion du jury de sélection du projet lauréat début 2017.

C. LES COMMERCES ET SERVICES EN 2015

La SEMAPA joue un rôle actif dans le développement des commerces et services programmés dans ses opérations d'aménagement afin de favoriser leur ouverture au public en parallèle aux autres équipements et pour offrir la meilleure diversité possible aux habitants et usagers.

■ ZAC Paris Rive Gauche

• Quartier Austerlitz

Immeuble Valhubert: ouverture à l'été 2015 de VIDICI, restauration sur place et à emporter de pâtes, salades, pâtisseries, avec le Barista pour les cafés à l'italienne. Nouvelle enseigne dont ce lieu est le premier à Paris, avec un aménagement de qualité sur 210 m² en façade boulevard de l'hôpital.

• Quartier Tolbiac

Immeuble T7B1 (Immobilier 3F): deux lots mitoyens au premier étage, soit 800 m² sur lesquels la SEMAPA souhaiterait développer une offre médicale pluridisciplinaire et complémentaire des cabinets de groupe déjà installés sur l'opération.

Immeuble T6C (Icade): le commerce 1, avec une adresse sur l'avenue de France et 439 m² développés en retour sur la profondeur de l'ilot, est pressenti pour l'accueil d'une équipe de pharmaciens à sa livraison en 2018.

• Quartier Masséna

M3H1 (SIEMP): 5 Épices (M. Ang - traiteur asiatique). Les travaux sont en cours pour remplacer Activ' couture sur ce lot, en 2016.

M1B1: Les Coulisses du vin sont pérennisées après le rachat du fonds par Christophe Paillard, jusqu'à lors salarié, qui a repris l'affaire avec des partenaires.

M6B2 - Paris-Habitat-OPH: l'enseigne Bio Naturéo, sollicitée depuis plusieurs années, est prête à étudier une implantation sur ce lot de 850 m² environ (320m² à RDC et 530 m² en R-1), situé avenue de France, près de la station de tramway Porte de France.

M6A2/A3- Home: les baux signés vont permettre l'ouverture en 2016 de:

- Dans la cuisine, restaurant du Chef Christian Nicol, sis 54-56 avenue de France, mettant au premier plan des producteurs régionaux.
- Boulangerie Honorine (pâtisserie, traiteur...) avenue de France et retour sur la rue Nicole-Reine-Lepaute (autorisation de modifier la façade obtenue).

M3I: le groupe international Antalis vient de signer un bail avec la SEMAPA pour créer, avenue de France, son flagship intégrant un fablab en partenariat avec le groupe Xerox.

M9D3/D4: les travaux d'aménagement au pied de la résidence étudiante pour l'ouverture de Libshop, restauration rapide-traiteur libanais, s'achèvent après résolution des difficultés d'alimentation électrique.

M9D1/D2

- Un bail vient d'être signé pour accueillir une pâtisserie-restauration orientale à l'enseigne Kenzy sur 120 m² (+ terrasse extérieure) au 15

rue Jeanne-Chauvin afin d'animer rapidement cet environnement très calme.

- Un bail a été signé avec Madame Ploquin, résidente du quartier, pour développer sur 50 m² son magasin Little Jeanne, concept-store dédié aux enfants.

• Un bail va être signé prochainement sur le lot de 426 m² répartis sur trois niveaux au 10-12 rue Léo-Fränké qui permettra d'accueillir La Maison de Nora, institut unique en France dédié à l'accompagnement des patients souffrant d'obésité sévère ou pathologique, en leur proposant un centre de remise en forme et de bien-être intégrant l'activité physique, le conseil diététique et culinaire. Ce projet porté par Nora Fahim, assistante depuis quinze ans du professeur Jean-Marc Chevalier, chirurgien spécialisé à l'hôpital européen Georges-Pompidou.

M9E

• Une option d'études a été donnée à M. Belhattab pour créer un supermarché alimentaire spécialisé en produits exotiques et méditerranéens incluant un espace café/viennoiserie et restauration légère/bar à jus avec terrasse à l'angle des rues Watt et Chevaleret. Le porteur de projet est expérimenté et a validé le principe d'un concept-store sans enseigne de groupe. La surface du lot est de 667 m² et le bail, finalisé, permet d'envisager une ouverture au dernier trimestre 2016.

• En haut de la rue Léo-Fränké, l'espace (sans vitrine commerciale) activités /bureaux mitoyen de l'ascenseur a retenu l'attention de l'agence conseil en communication visuelle Signarama qui cherchait depuis longtemps à se positionner dans le quartier.

M12: Les lots situés au pied de l'Inalco-Bulac, dans un contexte de COT, ont, depuis la remise des lieux à l'État par la Région avant l'été, fait l'objet d'une relance de commercialisation qui aboutira en 2016. Enfin, des ventes de murs ont été finalisées dans la ZAC Paris Rive Gauche:

- Les Drogueries d'aujourd'hui (rue Olivier-Messiaen).
- SCI 3PL - agence d'architectes ATSP (lots de copropriété rue Primo-Levi).
- Et dans la ZAC de Rungis, le cabinet dentaire des docteurs Rubinstein et Pourreau.

■ Les perspectives en 2016

La SEMAPA a proposé une convention de sous-occupation du domaine public sur le lot M5B2 (allée Paris-Ivry), d'une surface de 103 m², à l'Agorae (Association des étudiants de Paris) pour y développer au printemps 2016 une épicerie solidaire accessible sur critères sociaux et à destination des étudiants.

Enfin, des ventes de murs sont prévues et en cours de formalisation:

- Manga café (librairie-bibliothèque/café, rue Primo-Levi): négociation bancaire en cours.
- Euroconcert (magasin de pianos/cours de musique, rue Olivier-Messiaen). La promesse de vente est signée.
- Signarama (agence de conseil en communication visuelle).
- Et dans la ZAC de Rungis, la surface alimentaire Naturalia (Mme Lahyani): notaires saisis.

D. L'ACTIVITÉ FONCIÈRE EN 2015

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

1) Les acquisitions des terrains et volumes

■ Actes authentiques signés en 2015

• ZAC Paris Rive Gauche

Les acquisitions ont été réalisées conformément à la convention de partenariat signée le 7 novembre 2011 entre RFF, SNCF, la Ville de Paris et la SEMAPA.

Voies EA/13, FD/13 et FX/13 (secteur Austerlitz): Par acte du 9 janvier 2015, la SEMAPA a acquis de SNCF Réseau le volume 2 formant les futures voies dénommées provisoirement EA/13, FD/13 et FX/13 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 1/U, 2/U, 11/U et 13/U voie EA/13, 1/U voie FD/13, 1/U, 1/U1, 2/U et 2/U1 voie FX/13 à Paris 13^e, d'une superficie totale de 2 294,60 m², au prix de 4,71 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique.

Lot B1 volume 1: Par acte du 15 avril 2015, la SEMAPA a acquis de SNCF Mobilités le volume 1 du lot B1 ayant pour assiette foncière les parcelles situées 1, 13 et 17 boulevard du général Jean-Simon et 25-27 quai d'Ivry à Paris 13^e d'une superficie totale de 11 398 m², au prix de 23,66 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique.

Lot T7 et voiries: Par acte du 30 septembre 2015, la SEMAPA a acquis de SNCF Réseau les volumes 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14 et 15 ayant pour assiette foncière les parcelles situées, 74 et 79 à 90 rue du Chevaleret, 1 à 17 rue Alphonse-Boudard (anciennement dénommée voie BQ/13), 133 à 149 avenue de France et 2 à 12 place Jean-Michel-Basquiat (anciennement dénommée voie BR/13) à Paris 13^e d'une superficie totale de 9 176 m², au prix de 18 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique.

Lot T7 et voiries: Par acte du 30 septembre 2015, la SEMAPA a acquis de SNCF Mobilités les volumes 11, 12, 13, 16, 17, 18 et 19 ayant pour assiette foncière les parcelles situées 74 et 79 à 90 rue du Chevaleret, 1 à 17 rue Alphonse-Boudard (anciennement dénommée voie BQ/13), 133 à 149 avenue de France et 2 à 12 place Jean-Michel-Basquiat (anciennement dénommée voie BR/13) à Paris 13^e d'une superficie totale de 1 731 m², au prix de 3,59 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique.

Lot A2 6 surplomb et abords: Par acte du 12 novembre 2015, la SEMAPA et SNCF Réseau sont convenues de constituer les servitudes nécessaires à l'édification et au fonctionnement de l'ensemble immobilier sis avenue Pierre-Mendès-France à Paris 13^e, destiné à contenir des bureaux et commerces objet de la promesse de vente au profit de la Société des éditions du Monde. Cet acte est établi sans prix.

Partie du lot A2 volume 3: Par acte du 10 décembre 2015, la SEMAPA a acquis de SNCF Réseau le volume 3, destiné à accueillir le surplomb du bâtiment A2, ayant pour terrain d'assiette une parcelle sise 77 avenue Pierre-Mendès-France à Paris 13^e.

• ZAC Paul Bourget

Ensemble immobilier et volumes 1 et 4: Par acte du 6 mars 2015, la SEMAPA a acquis de la Ville de Paris, un ensemble immobilier et les volumes 1 et 4 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 1 à 29 et 18 à 34 rue Paul-Bourget, 2 à 8 square Rosny-Ainé, 1 à 5 rue du Docteur Bourneville à Paris 13^e, d'une superficie totale de 19 630 m².

■ Les promesses de vente signées en 2015

• ZAC Paris Rive Gauche

Lot M9B: Une promesse de constitution de servitudes a été signée entre la SEMAPA, SNCF Réseau et SNCF Mobilités le 12 novembre 2015 en vue de constituer des servitudes contractuelles d'implantation entre les lots M9B1, M9B2, M9B3 et M9B4.

2) Les cessions de droit de construire - lots de copropriété - emplacements de stationnement

■ Actes authentiques signés en 2015

• ZAC Paris Rive Gauche

Lot M6B2: Par acte du 8 janvier 2015, la SEMAPA a cédé à Paris Habitat-OPH, les volumes 3, 4, 101, 202 et 302 situés 1, 3 et 5 rue Albert-Einstein, 4 Place Farhat-Hached, 32, 34 et 61 boulevard du général Jean-Simon à Paris 13^e pour un programme de construction de logements sociaux, foyers pour jeunes travailleurs, locaux à usage commercial et emplacements de stationnement, d'une superficie de 13 593,33 m².

M1B1 - volumes et lot de copropriété: Par acte du 17 avril 2015, la SEMAPA a cédé à la SCI 3PL, les volumes 1, 2 et 128 (cave n°33) situés 3 et 3^{bis} rue Primo-Levi à Paris 13^e, destinés à recevoir une agence d'architecture d'une superficie de 183,89 m².

Lot A4C - parking: Par acte du 17 juin 2015, la SEMAPA et la SCI Allianz Arc-de-Seine ont procédé à la cession à titre d'échange des volumes 10 et 14 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 22 à 34 avenue Pierre-Mendès-France, 8 à 16 rue Fulton et 1 à 17 rue Paul-Klee à Paris 13^e.

M1F3 - commerce: Par acte du 25 juin 2015, la SEMAPA a cédé à la SCI 6/8 rue Olivier-Messiaen, les volumes n° 2 et n° 4 destinés à contenir un commerce ainsi que le lot de copropriété n°5 correspondant à une place de stationnement situés 2 à 8 rue Olivier-Messiaen, 21 et 23 rue René-Goscinny et 4 voie provisoirement dénommée EV/13 à Paris 13^e.

Lot A9A2 (volume 3) et lots de copropriété dans parking A4A2: Par acte du 24 novembre 2015, la SEMAPA a cédé à la SNC Vinci Immobilier d'entreprise le volume 3 du lot A9A2 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 31/U, 41/U1 voie FW/13 et 39-51 avenue Pierre-Mendès-France à Paris 13^e et signé une cession partielle du droit au bail emphytéotique portant sur les lots de copropriété numéros 116 à 139 et 199 correspondant à 25 emplacements de stationnement situés dans le volume 1 du lot A4A2 sis 33-39 quai d'Austerlitz, 36-50 avenue Pierre-Mendès-France, 18 rue Paul-Klee, 2 à 6 voie EJ/13 à Paris 13^e.

Lot A9A1 (volume 3 et 5) et lots de copropriété dans parking A4C: Par acte du 4 décembre 2015, la SEMAPA a cédé à la société Acep Invest 3 les volumes 3 et 5 du lot A9A1 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 53 à 61, 61U et 81U avenue Pierre-

Mendès-France, 2 à 6 voie FX/13, 1 à 5 et 1/U voie DZ/13 et 43/U voie FW/13 à Paris 13^e et 25 emplacements de stationnement correspondant aux lots de copropriété numéros 101 à 211 situés dans les volumes 9 et 13 du parking A4C sis 22 à 34 avenue Pierre-Mendès-France, 8 à 16 rue Fulton et 1 à 17 rue Paul-Klee à Paris 13^e.

Lot T7A2 (volume 28) : Par acte du 7 décembre 2015, la SEMAPA a cédé à la société SNC Paris 13 Style le volume 28 du lot T7A2 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises à Paris 13^e, 79 à 90 rue du Chevaleret et 17 rue Alphonse-Boudard, 149 avenue de France et 1 à 9 rue Alphonse-Boudard et 133 à 147 avenue de France et 2 à 12 place Jean-Michel-Basquiat.

Au terme du même acte, la SEMAPA a conclu avec la société SNC Paris 13 Style un contrat de promotion immobilière portant sur deux locaux commerciaux dans les volumes 29 et 30 du même Lot T7A2.

• **ZAC Joseph Bédier - Porte-d'Ivry**

Îlot Est : Par acte du 10 juillet 2015, la SEMAPA a cédé à la SAS Bédier Est Invest, un terrain à bâtir formant l'îlot est situé 2, 2Z, 2Z1 à 6 avenue Porte-d'Ivry, 1P à 15 avenue Joseph-Bédier et 2 à 4 place du Docteur-Yersin, à Paris 13^e, d'une superficie de 6 078 m² (SDP), destinés à un programme de bureaux et emplacements de stationnement (dont 46 places destinées aux locataires de Paris Habitat-OPH).

Îlot Ouest : Par acte du 10 juillet 2015, la SEMAPA a cédé à la SAS Bédier Est Invest, un terrain à bâtir formant l'îlot Ouest situé 1P4 et 1C place du Docteur-Yersin et 5 à 13 avenue de la Porte-d'Ivry à Paris 13^e, composé des volumes 2, 4, 5 et 6 d'une superficie de 18 037 m² destinés à la construction du programme de bureaux et 91 places de stationnement.

• **ZAC Gare de Rungis**

Lot G1 : Par acte du 10 décembre 2015, la SEMAPA a cédé à la Ville de Paris une parcelle de terrain et deux volumes sis 13/A, 15-17 et 16-18 rue Annie-Girardot et 14 à 36 rue des Longues-Raies à Paris 13^e d'une superficie de 408 m².

■ **Promesses de vente signées en 2015**

• **ZAC Paris Rive Gauche**

Îlot A2 (lots A2A-A2B) - dalle : Une promesse de vente et de cession partielle du droit au bail a été signée le 14 janvier 2015, entre la SEMAPA et la Société des éditions du Monde, pour la cession des volumes 3 et 7 en sursol ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 63 à 75, 61/U et 81/U avenue Pierre-Mendès-France à Paris 13^e, pour la réalisation d'un programme de construction à usage de bureaux et commerces d'une surface de plancher de 19 400 m². Un acompte de 10% du prix des biens a été versé à la signature de la promesse de vente, le solde du prix de vente sera versé à la signature de l'acte authentique.

MIF3 - volumes 2 et 4 et lot de copropriété n° 5 : Une promesse de vente a été signée le 27 mars 2015, entre la SEMAPA et la SCI 6/8 rue Olivier-Messiaen, pour la cession dans le lot MIF3 des volumes 2 et 4 et du lot de copropriété n° 5 (place de stationnement) ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 2 à 8 rue Olivier-Messiaen, 21 et 23 rue René-Goscinny et 4 voie EV/13 à Paris 13^e, d'une superficie de 150 m².

MIF3 - volume 1 et lot de copropriété n° 7 : Une promesse de vente a été signée le 18 novembre 2015, entre la SEMAPA et la SCI MMVL, pour la cession dans le lot MIF3 du volume 1 et du lot de copropriété n° 7 (place de stationnement) ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 2 à 8 rue Olivier-Messiaen, 21 et 23 rue René-Goscinny, 4 voie EV/13 à Paris 13^e, d'une superficie de 350 m².

Parking T7A2 : Une promesse de vente a été signée le 7 décembre 2015, entre la SEMAPA et la SNC Paris 13 Style, pour la cession de 45 emplacements de stationnement numérotés 115, 204 à 244, 250, 252 et 254 dans le parking Charcot, dans l'îlot T7 - lot T7C - ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 1 et 14 rue Alphonse-Boudard, 149 avenue de France, 76, 90, 90z, 92 et 92z rue du Chevaleret et 21 promenade Claude-Lévi-Strauss à Paris 13^e.

Lot T10B : Un protocole d'accord et un contrat de promotion immobilière ont été signés le 23 décembre 2015 entre la SEMAPA et la société ICF Novédis, pour la cession d'un terrain sis 9001, 55, 45, 53a et 55a boulevard Vincent-Auriol à Paris 13^e, dans le cadre du projet de construction de logements familiaux et commerces d'une superficie totale de 5 000 m² SDP.

10% du montant total ont été réglés le jour de la signature du protocole d'accord ; 20% seront réglés au dépôt du permis de construire et le solde à la signature de l'acte de vente.

Lot A7A8 : Un protocole d'accord dit Protocole 1 a été signé le 18 décembre 2015 entre la SEMAPA et la société Kaufman & Broad Real Estate, pour la cession de volumes situés dans l'emprise du programme de construction A7A8a et A8b, en vue de la construction de :

- 47 000 m² SDP à usage de bureaux.
- 1 700 m² SDP à usage de locaux annexes.
- 3 000 à 5 000 m² SDP à usage d'hôtel.
- 145 places de stationnement.

Au terme du même acte la SEMAPA doit céder à la société Kaufman & Broad Real Estate les surfaces suivantes destinées à être revendues par Kaufman & Broad Real Estate en l'état futur d'achèvement :

- 3 950 à 6 330 m² SDP de locaux d'activités destinés à la SNCF.
- 140 à 180 m² SDP de locaux associatifs destinés à la SNCF.
- 140 à 180 m² SDP de locaux associatifs destinés à la SEMAPA.



La SEMAPA mène les travaux d'aménagement des abords de la halle Freyssinet en des temps records avec une fin de chantier prévue fin 2016. L'incubateur numérique ouvrira en 2017 dans un environnement comprenant des espaces végétalisés, des commerces, restaurants...

© C. Simonet / Loukat

3 Les autres opérations et activités de la SEMAPA

A. AUTRES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

1) L'opération Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry

L'opération d'aménagement Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry est inscrite dans le périmètre d'un des onze sites du Grand projet de renouvellement Urbain - GPRU de la Ville de Paris.

Les études et réalisations mises en œuvre sur le périmètre de l'opération s'inscrivent dans l'ambition d'un renouvellement du quartier (mixité) et d'une amélioration du cadre de vie de ses habitants. Les aménagements d'espaces publics et les programmes immobiliers prévus doivent y contribuer largement, en associant de nouvelles populations à celle existante : logements pour étudiants et jeunes 18/30 ans (MIS), personnes âgées (place Yersin), salariés des immeubles de bureaux (1 000 à 1 200 personnes) et les services techniques de la Ville de Paris et de la Préfecture (Îlot Ouest - PCE).

Cette opération bénéficie de subventions de l'ANRU et de la Région Île-de-France.

■ **Les espaces publics**

La requalification de l'avenue Claude-Régaud s'achève au droit de l'îlot Yersin au carrefour avec l'avenue de la Porte-d'Ivry, en coordination avec la livraison de la structure pour personnes âgées prévue en février 2016.

Les travaux d'aménagement de la rue Franc-Nohain, offrant notamment une meilleure sécurisation de l'accès à l'école, ont été livrés en octobre 2015.

À noter que les travaux de requalification de l'avenue de la Porte-d'Ivry, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Paris, ont débuté et doivent s'achever en 2017. Ils permettront la création de pistes cyclables et une correspondance « terminal bus/métro/tramway » facilitée.

■ **Les programmes immobiliers**

Logements

Maison Internationale de Séjour - MIS (maître d'ouvrage : Gambetta/groupe locatif - maître d'œuvre : Atelier Rolland).

Ce programme, de l'ordre de 600 lits (198 logements étudiants/ résidence sociale, 85 logements jeunes travailleurs, 135 chambres pour l'hébergement touristique), a été livré en novembre 2015.

Structure personnes âgées place du Docteur-Yersin (maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH - architectes : Atelier d'architecture Brenac & Gonzalez).

Le programme, qui prévoit 3 500 m² environ de surfaces dédiées à l'hébergement de personnes âgées, à un centre de santé et à un accueil de jour pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ainsi qu'un commerce de 475 m², a été engagé en juin 2014 pour une livraison planifiée en février 2016.

Bureaux et activités

Îlot Ouest (maître d'ouvrage : Buelens - architectes de conception : Ibos & Vitart - architectes d'exécution E. Staner/A. Kub).

Cet îlot est destiné à recevoir un programme de bureaux/logement de services municipaux/ poste de contrôle et d'exploitation du boulevard périphérique (PCE).

Le chantier a démarré en février 2014 avec la réalisation des planchers des sous-sols et du bâtiment du PCE. En 2015, la Ville de Paris a décidé de se porter acquéreur des bureaux pour y implanter certaines de ses directions. Ainsi, la SEMAPA a cédé le terrain à Buelens mi-juillet 2015, concomitamment avec la signature d'une VEFA pour les bureaux entre la Ville de Paris et Buelens.

- Le PCE doit être livré tout début janvier 2016 pour une mise en exploitation définitive après un fonctionnement en doublon avec le PCE Bruneseau en avril 2016.
- La livraison des programmes des services municipaux et des bureaux pour le compte de la Ville de Paris est à l'échéance de mars 2017.

Îlot Est (maître d'ouvrage Buelens – maître d'œuvre: Art and Build). Les terrains d'assiette du programme de bureaux ont été acquis par la SEMAPA qui a pu mener en 2014 la démolition des boxes de stationnement et de la station-service.

Le permis de construire de l'immeuble a été délivré en avril 2014 et le chantier a débuté en juillet 2015, suite à la signature d'une VEFA entre la Ville de Paris et Buelens. Le bâtiment doit être livré pour mars 2017. Cet immeuble est, comme celui de l'îlot Ouest, destiné à accueillir des directions de la Ville de Paris.

■ Les études urbaines

Les études menées en 2014 concernaient la dernière phase du projet d'aménagement de la ZAC Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry sur le secteur du stade Boutroux.

Elles ont conduit la Ville de Paris à se réinterroger et la collectivité a décidé de lancer de nouvelles études dans le cadre d'un mandat confié à la SEMAPA afin de réorienter le projet global de la ZAC.

La date de fin de la concession d'aménagement était fixée au 8 février 2016.

Compte-tenu des délais de réalisation, un avenant a été signé en 2015, précédé d'une délibération du Conseil de Paris, pour proroger la concession d'aménagement jusqu'à fin 2018 et permettre à la SEMAPA d'agir de façon pérenne sur ce secteur.

■ Perspectives

Outre la livraison du PCE et de la structure pour personnes âgées, les chantiers des îlots Est et Ouest se poursuivront activement en 2016.

Des études préalables permettant de réinterroger l'opération seront conduites en 2016 et 2017.

2) La ZAC Paul Bourget

Le site Paul Bourget occupe environ quatre hectares le long du boulevard périphérique entre la Porte d'Italie et le parc Kellermann, face à la commune du Kremlin-Bicêtre. La ZAC Paul Bourget doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions d'environ 63 000 m² de surface de plancher, soit 400 logements, dont 100 logements étudiants, 4 000 m² de commerces, 17 000 m² de bureaux et 9 400 m² d'hébergement hôtelier.

■ Les études

- Le bureau d'études Cap Terre a été retenu comme AMO environnement pour l'opération. Après l'analyse environnementale du site, Cap Terre a élaboré les Cahiers des prescriptions environnementales et de développement durable (CPEDD), la charte de chantier à faibles nuisances, les procédures de suivi du tableau de suivi des mesures, et le suivi des lots dont le permis de construire a été déposé en 2015.

- Le marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics a été attribué le 9 mars 2015 au groupement Atelier Ruelle architecture (mandataire) / Atelier Ruelle / OTCI.

L'esquisse du projet d'aménagement des espaces publics a été présentée aux directions et services de la Ville de Paris le 26 mai 2015. Les orientations urbaines et paysagères définies par Urban-Act, architecte coordonnateur de la ZAC, sont respectées dans les grands principes. Le Maître d'œuvre a néanmoins proposé dans son esquisse quelques adaptations du projet d'aménagement

telles que la modification de l'emprise du jardin public, la préservation des arbres existants sur le parvis... Sur la base de cette esquisse, les études d'avant-projet ont été réalisées entre les mois de septembre et décembre 2015.

L'avant-projet sera établi sur l'ensemble des espaces publics de la ZAC, les phases d'études suivantes et les travaux seront en revanche phasés et réalisés en fonction des grandes étapes de l'opération.

- Le maître d'œuvre du désamiantage et de la démolition des bâtiments A et B a été désigné le 24 juillet 2015. Il s'agit du bureau d'études de la société FCID. Le permis de démolir a été déposé en octobre 2015.

■ Les opérations foncières

Les actions menées en 2015 sont les suivantes :

- Achat de la première phase des terrains de la Ville de Paris le 6 mars 2015. Cette acquisition permet de réaliser dans un premier temps les lots 5, 7 et 8 de la ZAC et dans un second temps les lots 3 et 6. À noter que les lots 5 et 7 étant en partie situés sur l'emprise du trottoir de la rue Paul-Bourget, ces reliquats d'emprises sont à acquérir pour l'année 2016.

- Pour mémoire : signature le 22 octobre 2014 de l'avenant au protocole Ville de Paris/Société 18/20 Porte d'Italie, en date du 8 février 2013. Cet avenant a eu pour objet principal la prorogation du protocole et la définition des nouveaux objectifs et a permis d'inscrire la SEMAPA parmi les intervenants.

■ Les travaux

- Des travaux d'aménagement provisoires de la rue Paul-Bourget, compatibles avec l'aménagement définitif, ont été entrepris dès septembre 2015 afin de permettre la desserte des bâtiments de logements des lots 1 et 2 réalisés par Elogie. Ces travaux consistent principalement au rehaussement de la rue Paul-Bourget (rehaussement d'un mètre environ au droit du lot 2), à l'amenée des réseaux concessionnaires et à la mise en place d'un poste électrique provisoire de distribution publique, tout en maintenant l'accès des riverains aux bâtiments existants A et B, pendant cette phase provisoire. L'aménagement définitif ne pourra être réalisé qu'après la démolition des bâtiments A et B existants et la construction des lots 5, 7 et 8.

- La Direction des routes d'Île-de-France a entamé en 2015 la réalisation de deux sorties de secours de la bretelle d'accès à l'autoroute A6. Ces ouvrages situés à proximité du boulevard périphérique seront terminés au printemps 2016.

■ Les programmes immobiliers en cours

Les logements

Les lots 1 et 2 représentant un total de 62 logements et construits par Elogie seront livrés en janvier 2016. L'emménagement des familles est programmé entre février et avril 2016, ce qui permettra la libération des bâtiments C et D et leur démolition au second semestre 2016.

Elogie, maître d'ouvrage des lots 5, 7 et 8, a déposé les permis de construire de ces bâtiments en juillet 2015. La construction de ces immeubles situés sur l'emprise actuelle des bâtiments C et D pourra commencer début 2017.

La maîtrise d'œuvre des lots 5 et 7 est assurée par les architectes Naud et Poux et Martin Duplantier ; la maîtrise d'œuvre du lot 8 est assurée par l'équipe d'architectes Vous êtes Ici et Nomades.

■ Les bureaux et activités

L'îlot économique : cet ensemble immobilier regroupe 12 000 m² environ à usage de bureaux, un hôtel d'environ 185 chambres, un commerce Bricorama de 4 000 m² environ, deux commerces de proximité et un parc de stationnement public de 350 places environ.

Vinci Immobilier, maître d'ouvrage de cet ensemble a déposé le permis de construire le 12 mai 2015. L'architecte de l'ensemble immobilier est XTU.

Le démarrage des travaux est prévu au second semestre 2016.

■ le partenariat Ville de Paris/SEMAPA/GRDF

La Ville de Paris, la SEMAPA et GRDF ont décidé de réaliser une expérimentation relative à la mise en place de solutions performantes utilisant le gaz naturel pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, sur un panel de bâtiments de la ZAC Paul Bourget. L'expérimentation ainsi mise en place devrait permettre de valider des performances environnementales et d'efficacité énergétique, en prenant en compte, si possible, le facteur comportemental des occupants. Les résultats pourront notamment servir à la Ville de Paris à ajuster ses exigences environnementales pour ses futurs projets d'aménagement, en fonction des possibilités technico-économiques des solutions disponibles sur le marché.

L'expérimentation nécessite la mise en place d'un dispositif de mesure dont le financement sera assuré à parts égales par GRDF et la SEMAPA, qui participeront également à parts égales à la prise en charge du surcoût éventuel des installations mises en œuvre. Le projet de déploiement du réseau de chauffage urbain sur l'opération Paul Bourget, coûteux et difficile à mettre en œuvre, en particulier s'agissant de la traversée de l'avenue de la Porte d'Italie, a été abandonné.

Il est à noter que dans le cadre de sa participation à la COP21, GRDF s'est appuyé notamment sur l'expérimentation qui va être réalisée sur la ZAC Paul Bourget. Cela a donné une très large visibilité à cette opération et a été l'occasion d'associer les habitants du quartier à cette importante manifestation.

■ Les perspectives pour l'année 2016 :

- Acquisition de terrains et de volumes de la Ville de Paris permettant notamment la réalisation des lots 5, 6 et 7.
- Acquisitions par la SEMAPA du terrain de l'îlot économique auprès de la Ville de Paris.
- Vente du terrain de l'îlot économique à la Société 18/20 Porte d'Italie.
- Appel d'offre pour les droits à construire du lot 6 pour 3 500 m² environ de logements intermédiaires.
- Appel d'offre pour les droits à construire du lot 3 pour 3 700 m² environ, pour la réalisation d'une résidence hôtelière.
- Relogements des locataires des bâtiments A et B entre février et avril 2016.
- Intervention artistique sur les bâtiments A et B en mai et juin 2016.
- Désamiantage et déconstruction des bâtiments A et B au second semestre 2016.

- Démarrage des travaux de l'îlot économique au second semestre 2016.

3) La ZAC Porte de Vincennes

Le traité de concession confiant l'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes à la SEMAPA a été signé le 15 décembre 2015.

La ZAC, d'une superficie d'environ 27 hectares, est définie par les limites suivantes :

- Au Nord, le périmètre englobe le groupe scolaire Cristino-Garcia et s'arrête en limite du centre sportif Maryse-Hilsz.
- À l'Est, il suit la frontière de Paris avec Montreuil et Saint-Mandé.
- Au Sud, il se prolonge jusqu'à l'avenue Courteline.
- À l'Ouest, il englobe les boulevards Soult et Davout et une courte partie du cours de Vincennes.

Les objectifs poursuivis à travers l'opération d'aménagement de la Porte de Vincennes sont les suivants :

- Améliorer le cadre de vie des habitants sur le court et le moyen terme.
- Rétablir des continuités urbaines.
- Développer une mixité urbaine.
- Réduire la place de l'automobile et développer l'offre des transports collectifs en coordination avec le projet du tramway.
- Conforter la dimension métropolitaine du site.
- Intégrer le territoire de projet dans une réflexion de développement durable et inscrire l'opération de la Porte de Vincennes dans la démarche globale initiée par la Ville de Paris dans ses projets d'aménagement.

Les aménagements dégagent un potentiel de constructibilité de 37 900 m² de surface de plancher :

- Activités tertiaires/bureaux : 24 500 m² environ de surface de plancher.
- Commerces/artisanats/services : 6 600 m² environ de surface de plancher.
- Équipements publics : 4 110 m² environ de surface de plancher, création et requalification d'espaces de voirie et d'espaces verts.
- Logements : 2 660 m² environ de surface de plancher pour des logements étudiants et jeunes travailleurs.

L'opération est décomposée en deux phases principales.

Phase 1, 2016 - 2020 :

- Réalisation des bâtiments écrans aux pieds des immeubles de logements de la RIVP et de l'ensemble des aménagements prévus à l'est du boulevard périphérique.
- Réaménagement des squares Delaporte et Carnot, et création de l'extension du square Carnot.
- Au niveau de l'avenue de la Porte de Vincennes, réalisation de l'aménagement central, réaménagement en boulevard urbain du franchissement existant du boulevard périphérique.
- Réalisation des immeubles avenue de la Porte de Vincennes, en prolongement des deux rangées de quatre bâtiments existants.
- Démolition des bâtiments des services techniques de la Ville boulevard Carnot.
- Construction du gymnase-pont.
- Réaménagement de l'avenue Courteline et début de la requalification des espaces publics.

Phase 2, 2019 - 2022 :

- Réalisation des aménagements projetés sur le secteur Cristino-Garcia.
- Démolition de l'immeuble de logements des 3,5 et 7 rue Cristino-Garcia.
- Construction des deux immeubles : l'un comprenant un programme de logements étudiants /jeunes travailleurs, l'équipement petite enfance associatif, l'équipement public dédié aux cultures urbaines et la reconstitution des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'école élémentaire Maryse-Hilsz; le second destiné à de l'activité tertiaire.
- Réaménagement du jardin Cristino-Garcia; création de la voie nouvelle; fin de la requalification des espaces publics.

■ Les perspectives pour l'année 2016 :

- Désignation du maître d'œuvre des espaces publics, réalisation de l'esquisse des aménagements des espaces publics et étude de faisabilité de la fermeture des trémies du rond-point au-dessus du boulevard périphérique.
- Désignation de l'assistant à maîtrise d'ouvrage pour le développement durable, établissement des Cahiers des prescriptions environnementales et de développement durable.
- Organisation du concours de maîtrise d'œuvre du gymnase et désignation du maître d'œuvre.
- Lancement des procédures de déclassement du domaine public routier nécessaire à l'opération.

4) 90 boulevard Vincent-Auriol

Dans le cadre de l'opération 90 boulevard Vincent-Auriol, la Ville de Paris a confié à la SEMAPA en mars 2013, une concession d'aménagement portant sur la réalisation d'un programme d'environ 10 800 m² de logements (répartis en 1/3 sociaux et 2/3 loyers intermédiaires), de locaux commerciaux/d'activités ainsi que la reconstitution d'un équipement scolaire. La réalisation du nouvel équipement scolaire est effectuée sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA.

La maîtrise d'œuvre urbaine est assurée par Urban Act, associée au BET environnemental Transfaire. Ces derniers ont élaboré quatre scénarii qui ont été présentés aux cabinets et services de la Ville de Paris, lors du comité de pilotage du 14 novembre 2013.

Le projet urbain a été retenu parmi trois scénarii présentés en réunion publique et proposés au vote des habitants à la mairie du 13^e arrondissement.

Parallèlement aux études urbaines, la SEMAPA a également fait réaliser des sondages de sols et a engagé une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS).

Le calendrier prévisionnel envisage une fermeture de l'équipement scolaire actuel à l'été 2016 et une livraison du nouvel équipement et des logements pour la rentrée scolaire 2019.

La fiche d'ilot a été finalisée en 2015 et l'école a fait l'objet d'une consultation d'architectes à l'issue de laquelle le projet de l'équipe LA-Architectures associée à l'Atelier Desmichelle a été retenu. En parallèle, Paris Habitat-OPH, maître d'ouvrage des logements a lancé la procédure de désignation des maîtres d'œuvre : Sophie Delhay, Abinal & Ropars, JKLN architecte.

Il est prévu pour le premier semestre 2016 :

- La conduite des ateliers de conceptions pour les lots de logements dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Paris Habitat-OPH.
 - Le suivi des études architecturales de l'école maternelle sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA.
- Le planning prévisionnel prévoit :
- La démolition de l'équipement scolaire existant au troisième trimestre 2016.
 - Le dépôt du permis de construire de l'école à l'été 2016.
 - Le dépôt des permis de construire des trois immeubles de logements au dernier trimestre 2016.

5) Les mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée**■ Maîtrise d'ouvrage du bâtiment Pôle des langues et civilisations orientales**

La réalisation de l'ouvrage s'est achevée en août 2011 avec mise en service à la rentrée 2011.

Les travaux de parachèvement de la gestion technique du bâtiment ont été lancés en 2015. Ces travaux seront réceptionnés fin du premier trimestre 2016.

En 2015, le bâtiment a été remis à l'État, après obtention des attestations de garantie décennale du lot 1&2.

Le décompte général du MOE est suspendu par l'absence d'assurance décennale valide.

6) Les mandats d'études**■ Mandat d'études préalables de l'opération Bédier-Chevaleret-Oudiné.**

Une part importante du programme de la ZAC Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry a, aujourd'hui, été réalisée mais certains éléments du parti d'aménagement doivent être réinterrogés, comme le traitement du secteur du stade Boutroux, de l'ilot scolaire Franc-Nohain ou l'extension du maillage viaire.

Par ailleurs, l'ilot Chevaleret-Oudiné, situé au nord-est de l'autre côté du boulevard Masséna, rencontre des problématiques urbaines et sociales similaires à celles que connaît le secteur Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry.

En 2015, la Ville de Paris a donc pris la décision de réfléchir à la poursuite de l'opération en renforçant ses objectifs initiaux, en enrichissant sensiblement sa programmation urbaine et en élargissant son périmètre au secteur Chevaleret-Oudiné.

Pour ce faire, la Ville de Paris a décidé de confier en mandat à la SEMAPA, la conclusion et le suivi de certains marchés d'études préalables, nécessaires à la définition et à la création d'une nouvelle opération d'aménagement sur le secteur de l'actuelle ZAC Bédier, étendu au site Chevaleret-Oudiné.

Ces études portent sur deux périmètres différents.

Sur le périmètre de la ZAC Bédier existante :

- Étude urbaine (objet du présent CCTP).
- Étude pollution des sols.
- Étude géotechnique.
- Étude mur anti-bruit.

Sur le périmètre élargi Bédier-Oudiné :

- Étude circulation.

- Étude développement économique local.
- Étude biodiversité.

Ces études contribueront à la définition d'un nouveau projet urbain, en cohérence avec les enjeux et objectifs liés :

- Au contrat de Ville parisien 2015-2020 signé le 7 mai 2015.
- Au projet de territoire des quartiers populaires du Sud 13^e approuvé par le Conseil de Paris en novembre 2015. Ce projet constitue le socle de l'articulation entre le projet social et le projet urbain.
- Au NPNRU 2014-2024, en s'inscrivant dans la perspective d'un futur conventionnement financier entre la Ville et l'ANRU sur le territoire Bédier-Oudiné (retenu au titre de projet d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau projet de renouvellement urbain) dont le protocole de préfiguration devrait être approuvé par le Conseil de Paris au début du printemps 2016.
- À l'inscription des sites Bédier et Chevaleret dans la géographie de l'Arc de l'Innovation.

B. LES AUTRES ACTIONS DE LA SEMAPA**1) Le développement durable**

Dans le prolongement de la refonte de son SME (Système de management environnemental), la SEMAPA a poursuivi en 2015 la modification des documents et procédures, rendus plus opérationnels et partagés.

L'audit de suivi de la certification ISO 14001 par la société Ecobat en date des 3, 4 et 5 novembre 2015, a conclu au renouvellement de la certification ISO 14001, sans non-conformité et la SEMAPA s'est vue attribuée la note A, à savoir la mention « très satisfaisant, exemplaire ».

■ Organisation

La gestion du SME est assurée par un responsable management environnemental qui conduit et coordonne, avec trois chefs de projet SME, la politique environnementale de la société. L'ensemble des opérationnels de la SEMAPA est désormais associé à l'analyse des territoires, à la définition des aspects environnementaux significatifs, au choix des objectifs, cibles, indicateurs...

■ Documents

Une pratique efficace dans le domaine de la protection de l'environnement nécessite qu'elle soit partagée par le plus grand nombre.

La SEMAPA dispose de deux documents diffusés à l'ensemble de ses collaborateurs. Eux-mêmes sont en charge de faire partager nos procédures et ambitions avec l'ensemble de nos partenaires (BET, promoteurs, architectes...) :

- **Guide du SME** : il regroupe, pour chaque territoire confié à la SEMAPA, les procédures opérationnelles du système.
- **Manuel environnemental** : il décrit les procédures fonctionnelles de conduite du SME telles qu'énoncées dans la nomenclature de la norme ISO 14001.

Une des principales innovations de notre SME consiste en un reporting environnemental de l'ensemble des opérations au comité de direction de la SEMAPA.

Au titre de l'année 2015, les territoires Austerlitz, ZAC Paul Bourget ainsi que Masséna ont fait l'objet d'un reporting au comité de direction. Cette procédure est un véritable outil de management de projet en permettant un bilan, une vision prospective de nos engagements en matière de performances environnementales sur nos territoires et la définition d'objectifs à atteindre.

Ces objectifs s'appuient évidemment sur ceux fixés par la Ville de Paris au travers de son référentiel « Un Aménagement durable pour Paris - mai 2010 », de son plan Climat-Energie ainsi que de son plan Biodiversité. Il est ainsi possible pour la Ville de Paris de connaître et d'évaluer nos ambitions et les performances de nos territoires dans un domaine prioritaire de la collectivité.

2) Les interventions artistiques

En France et en Europe, de plus en plus d'opérations d'aménagement urbain intègrent une dimension artistique pendant le processus de conception et de réalisation : Nantes et le projet Estuaire, Lyon Rives de Saône... Cette dimension artistique participe à la composition esthétique de l'espace public mais aussi à l'enrichissement de l'identité du quartier pendant sa formation. Depuis plusieurs années, la SEMAPA se saisit des différentes formes que prend cette dimension artistique pour nourrir le projet urbain.

■ Projets d'œuvre d'art

Silos Calcia : en 2015 ont été conduites les études relatives à l'intervention lumineuse Solar Wind, conçue par le groupement constitué de l'artiste Laurent Grasso et de l'agence Eva Albarran, sélectionné à l'issue d'une consultation lancée par la SEMAPA en 2012. Elle suggère une aurore boréale en éclairant les façades des deux silos, de jour comme de nuit. La SEMAPA est maître d'ouvrage de cette opération et est assistée par Ciments Calcia. L'installation a été inaugurée en janvier 2016

Autres programmes de construction : depuis 2013, la SEMAPA incite les maîtres d'ouvrage à intégrer dans leurs opérations une intervention d'artiste dès la phase de concours d'architecture. L'objectif est que cette intervention, a priori visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre art et architecture. En 2015, de nouveaux projets se sont inscrits dans cette démarche :

- B1A1/A2 : œuvre de Ida Tursic et Wilfried Mille (motif floral en tôle perforée habillant la façade).
- B1A4 : œuvre d'Aurélie Rimbart (tissage / résille s'insérant dans les redans de l'immeuble).

Pour mémoire : les précédents projets :

- A5A1 : intervention du sculpteur Guillaume Renou dans le projet de logements conçu par Bernard Buhler pour ICF La-Sablrière (tête de crocodile en métal irisé).
 - A9A1 : intervention lumineuse de Nathalie Junod Ponsard dans le projet de bureaux développé par Altarea Cogedim (atelier 2/3/4 architectes).
 - T7A1 : intervention de Berger et Berger (kaléidoscope) dans le projet de logements en accession Vinci Immobilier (Lambert-Lénack architectes).
 - T7A2 : sérigraphies du street-artiste Vhils dans l'opération de logements en accession SOPIC (Fabrice Dusapin architecte).
- La démarche se poursuivra en 2016, notamment dans les opérations T10 et B1/B1B3

■ Étude de valorisation du secteur Bruneseau-Nord

En 2013, et dans la perspective de l'engagement des travaux sur le secteur Bruneseau, la SEMAPA a souhaité développer un projet d'accompagnement de la transformation de ce quartier. L'objectif est de développer des actions de types variés (événements culturels, sportifs, participatifs, pédagogiques, interventions ponctuelles ou plus pérennes...), profitant des opportunités offertes par le site en cours de mutation, et destinées à montrer et mettre en valeur le territoire pendant sa phase de mise en œuvre. Après une mise en concurrence, une étude préalable a été confiée au groupement constitué de l'Agence le troisième pôle, de Stefan Shankland (artiste plasticien) et de l'agence LM Communiquer. Cette étude, remise à la SEMAPA en septembre 2014, propose des principes d'actions et les modalités techniques et financières de leur mise en place. À partir de cette étude, une consultation portant sur la direction artistique et la production déléguée d'actions artistiques a été lancée en décembre 2015. Deux dossiers ont été reçus au début du mois de février 2016 et sont en cours d'analyse.

■ Occupation temporaire des volumes ferroviaires

Des projets sont en cours, en particulier pour occuper des espaces disponibles dans des opérations de construction. Il s'agit notamment de deux volumes restés propriété de SNCF Réseaux, réservés pour l'éventuel passage des voies de la Petite Ceinture.

M5B2: bâtiment universitaire

Ce volume a fait l'objet d'une étude confiée à l'architecte de l'immeuble (Barthélémy et Griño) pour l'installation d'un lieu d'exposition dédié au O. L'animation du lieu serait confiée à Mehdi Ben Cheik, de la galerie Itinérance, initiateur du projet Tour Paris 13. Le permis de construire a été obtenu fin 21 5

M5B3: bureaux

Ce volume de grande hauteur situé en rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux, a fait l'objet d'un aménagement intérieur provisoire pour y exposer des œuvres temporaires conçues par des artistes ou des étudiants des écoles d'art de Paris et sa

région. Inaccessible au public, cette vitrine artistique est visible depuis l'espace public de jour comme de nuit, contribuant ainsi à l'animation du quartier en construction. Ce lieu, baptisé Scope a été inauguré au printemps 2015 avec une installation de l'artiste Adrian Sierra Garcia.

Deux autres installations ont suivi: l'une conçue par l'artiste brésilien Toz; l'autre par des étudiants en arts plastiques de l'École professionnelle supérieure d'arts graphiques de la Ville de Paris. D'autres interventions seront programmées jusqu'à ce que la SNCF engage les travaux de réalisation de la voie de raccordement.

La dynamique engagée depuis maintenant plusieurs années doit aujourd'hui se poursuivre au cours des prochains exercices en étant tout particulièrement attentif aux opportunités qu'offrent les évolutions et les transformations de nos territoires: Austerlitz-gare; Tour Duo (B3A) à Bruneseau; halle Freyssinet...

3) La concertation

Au cours de l'année 2015, la concertation en place sur l'opération Paris Rive Gauche s'est poursuivie. Treize réunions se sont déroulées:

- Trois bureaux de la concertation.
- Cinq groupes de travail Austerlitz.
- Un groupe de travail Tolbiac.
- un groupe de travail berges et déplacements.
- Un groupe de travail activités.
- Un groupe de travail Masséna.
- Un groupe de travail Masséna-Bruneseau.

Au cours de cette année, en plus de la présentation des projets architecturaux par les maîtrises d'œuvre et d'ouvrage, un travail particulier a été mené avec la mise en place d'ateliers de conception sur l'îlot A7A8. Pour ces ateliers, qui se tiennent régulièrement, un représentant de la concertation a été désigné au sein des membres. Par ailleurs, à des moments choisis en fonction de l'avancement du projet, une restitution est faite lors de groupes de travail Austerlitz.



Les quartiers aménagés par la SEMAPA sont exemplaires en matière de développement durable, tant pour les matériaux et techniques utilisées que pour la préservation de la biodiversité en ville.

4 Bilan et informations financières

Du fait de son statut de Société publique locale d'aménagement (SPLA), la SEMAPA ne peut exercer que des missions confiées par ses actionnaires (Commune ou Département de Paris, Région Île-de-France); ces missions sont réalisées dans le cadre de concessions, conventions ou mandats, relevant du régime juridique des contrats administratifs.

A. ÉVOLUTION DES ÉTATS PRÉVISIONNELS CONTRACTUELS

L'essentiel de l'activité est réalisé dans le cadre de la concession Paris Rive Gauche. Les concessions d'aménagement donnent lieu chaque année à un compte rendu du concessionnaire prévu par le Code de l'urbanisme (compte rendu financier dit Compte rendu annuel à la collectivité locale - CRACL); ces documents sont transmis par ailleurs au Conseil d'administration.

Ces comptes rendus comportent les résultats prévisionnels à terminaison qui sont intégrés à l'arrêté des comptes annuels et inscrits au bilan (cf. rubrique autres passifs), dans le cadre des États prévisionnels des produits et charges (EPPC).

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

■ ZAC Paris Rive Gauche

L'État prévisionnel des produits et charges de Paris Rive Gauche prend en compte les nouvelles décisions contenues dans l'avenant n°3 au traité de concession signé le 14 décembre 2015, faisant suite à la délibération du Conseil municipal du 23 novembre 2015. L'EPPC reste équilibré, avec un total de 4362 M€, après révision annuelle, semblable à celui de l'année dernière. Il est inclus dans l'annexe des comptes annuels (cf. États financiers de l'exercice 2015) et peut être résumé de la manière suivante.

ZAC PRG : EPPC en M€	Comptabilisé au 31/12/2015	Rappel EPPC fin 2014	EPPC actualisé fin 2015
Cessions de charges foncières	2 142	3 398	3 367
- Bureaux	1 482	1 890	1 874
- Logements	215	734	775
- Commerces et activités	159	453	397
- Programmes universitaires	286	321	321
Autres cessions	215	570	592
- Tiers	17	79	67
- Ville	198	491	525
Participations de la Ville	198	301	296
Autres participations	32	36	32
Autres produits	44	69	75
Total Produits	2 631	4 374	4 362
Acquisitions et mise en état des sols	1 151	1 587	1 595
Aménagement, participations et charges connexes	1 116	1 879	1 830
Frais financiers et charges immatérielles	588	908	937
Total charges	2 855	4 374	4 362
Résultat prévisionnel fin d'opération		0	0

■ **ZAC Gare de Rungis⁽¹⁾** : le résultat à terminaison s'établit à 12 M€ améliorant de 0,5 M€ son niveau du fait de nouveaux produits financiers et de l'abandon par l'administration fiscale des charges d'impôt sur sociétés sur les produits financiers 2009-2011.

■ **ZAC Joseph Bédier⁽²⁾** : l'excédent prévisionnel à la fin de l'opération s'établit à 11 M€, en forte augmentation par rapport à celui constaté en 2014, les dépenses estimées pour la prise en charge par l'opération des constructions des sous-sols dans l'ilot Ouest n'étant plus à supporter, suite à la commercialisation en 2015 des charges foncières de bureaux avec la Ville de Paris.

■ **Opération d'aménagement du site 90 boulevard Vincent-Auriol⁽³⁾** : l'Etat prévisionnel des produits et charges reste conforme

au bilan financier annexé au traité de concession signé le 26 mars 2013. Le résultat actualisé en fin d'opération (0,4 M€) est inchangé par rapport à celui de 2014.

■ **ZAC Paul Bourget⁽⁴⁾** : l'EPPC actualisé au 31 décembre 2015 tient compte des loyers encaissés de la société Elogie locataire des terrains et immeubles achetés à la Ville de Paris en mars 2015, le résultat à terminaison devenant bénéficiaire.

■ **ZAC Porte de Vincennes⁽⁵⁾** : L'EPPC présenté correspond au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 16 décembre 2015, présenté avec un résultat à terminaison bénéficiaire de 0,8 M€.

B. COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015

Le chiffre d'affaires et les charges d'aménagement se maintiennent à un niveau conséquent, sans cependant atteindre les niveaux importants constatés l'année précédente. Les cessions de charges foncières permettent de constater un chiffre d'affaires de 213 M€ contre 264 M€ en 2014 et les charges d'aménagement s'élevaient à 192 M€ contre 240 M€. Le compte de résultat fait ressortir un bénéfice de 2,8 M€, en application des règles comptables relatives aux opérations sous concession.

Principaux éléments relatifs aux charges et produits 2015

Les montants les plus significatifs proviennent de l'opération Paris Rive Gauche. Les tableaux suivants relatent les produits et charges comptabilisés en 2015 au titre de cette opération et leur évolution par rapport à l'exercice précédent.

Produits d'exploitation Paris Rive Gauche en M€ ⁽⁶⁾	Exercice 2014	Cumul fin 2014	Exercice 2015	Cumul fin 2015
Charges foncières bureaux	154	1 360	122	1 482
Charges foncières logements	0	188	27	215
Charges foncières locaux divers	76	154	5	159
Programmes universitaires	0	286	0	286
Cession emprises publiques, participations de la Ville aux voiries et autres programmes	29	402	11	413
Autres produits et participations	2	74	2	76
TOTAL PRODUITS	261	2 464	167	2 631

Charges d'exploitation Paris Rive Gauche en M€	Exercice 2014	Cumul fin 2014	Exercice 2015	Cumul fin 2015
Acquisitions et mise en état des sols	153	1 086	65	1 151
Aménagements, participations et charges connexes :				
- couverture des voies ferrées	37	504	23	527
- travaux de VRD	12	275	32	307
- autres espaces publics	1	8	4	12
- aléas/définition des aménagements	1	31	4	35
- travaux de protection provisoires	3	62	4	66
- reconstitution installations SNCF	0	7	0	7
- parcs de stationnement privés	0	0	8	8
- programmes spécifiques	3	126	13	139
- exploitation	0	16	(1)	15
Frais financiers et charges immatérielles	20	573	15	588
TOTAL CHARGES	230	2 688	167	2 855

Le compte de résultat fait apparaître un bénéfice de 2 778 867,56 €. Ce montant correspond au résultat de l'aménageur, les mouvements relatifs aux opérations d'aménagement étant retraités⁽⁷⁾ par la constatation d'un résultat intermédiaire provisoire en application des conventions d'aménagement.

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 et 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 Gare de Rungis, CPA Olympiades, ZAC Joseph Bédier, Opération 90 boulevard Vincent-Auriol, ZAC Paul Bourget et les mouvements propres à la SEMAPA.

Compte de résultat 2015 résumé en M€	Paris Rive Gauche	Rungis	Porte de Vincennes	Bédier	V. Auriol	P. Bourget	Société	Total 2015
Production vendue, biens	165,7	0,6	-	46,0	-	0,3	-	212,6
Production vendue, services (rémunération mandataire)	-	-	-	-	-	-	0,1	0,1
Participation de la collectivité concédante	-	-	-	-	-	-	-	-
Production stockée	0,8	0,2	0,5	(32,7)	0,3	16,3	-	(14,7)
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	-	-	-	11,3	-	-	-	11,3
Transfert de charges (rémunération concessionnaire)	-	-	-	-	-	-	8,8	8,8
Total produits d'exploitation	166,5	0,8	0,5	24,5	0,3	16,7	8,9	218,2
Charges sur concession	166,7	0,3	0,5	7,6	0,3	16,7	-	192,1
Dotation neutralisation R.I.P.	-	0,5	0	5,6	-	0	-	6,1
Autres achats & charges externes	-	-	-	-	-	-	2,0	2,0
Impôts et taxes	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Salaires & charges sociales	-	-	-	-	-	-	6,6	6,6
Transfert de produits	-	-	-	-	-	-	-	-
Dot aux amortissements et provisions	0,1	-	-	11,3	-	-	0,5	11,9
Total charges d'exploitation	166,8	0,8	0,5	24,5	0,3	16,7	9,3	218,9
Produits et charges financiers / exceptionnels	0,4	-	-	-	-	-	3,1	3,5
Participation salariés / intéressement	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Résultat net	0	0	0	0	0	0	2,8	2,8

(1) Cf. États financiers, page 80 (2) Cf. États financiers, page 81 (3) Cf. États financiers, page 82 (4) Cf. États financiers, page 83 (5) Cf. États financiers, page 84 (6) NB : les chiffres en millions d'euros sont nécessairement arrondis et l'arrondi des totaux ne coïncide pas systématiquement avec le total des arrondis.

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

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

Mouvements sur concessions en M€	Paris Rive Gauche	Rungis	Porte de Vincennes	Bédier	V. Auriol	P. Bourget	Total
Production vendue – biens (A)*	166,5	0,6	-	46,0	-	0,3	213,4
Coût de revient des éléments cédés** (B)	166,5	0,1	-	40,4	-	0,3	207,3
RIP / Dotation aux provisions neutralisation du RIP (C = A - B)	0	0,5	-	5,6	-	0	6,1
Charges / variations des charges sur concession (D)	167,3	0,3	0,5	7,6	0,3	16,7	192,7
Production stockée/ variation de stock sur concession (E = D - B)	0,8	0,2	0,5	(32,7)	0,3	16,3	(14,7)

* Variation calculée après retraitement de l'activité immobilière sur commerces en 2015.

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

1) Produits des opérations d'aménagement

■ Production vendue – biens (opérations d'aménagement)

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

Les produits de la **ZAC Paris Rive Gauche**⁽⁸⁾ s'élèvent à 167 M€ concrétisant la vente de charges foncières de bureaux, de logements non aidés et sociaux ainsi que d'un foyer de jeunes travailleurs, d'une crèche et de locaux commerciaux (154,1 M€). La participation municipale aux travaux d'infrastructure perçue au cours de l'exercice représente 9,4 M€. Les autres produits concernent la gestion locative (3 M€).

Les produits de la **ZAC Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry**⁽⁹⁾ concrétisent la signature des deux actes notariés de vente intervenus en juillet 2015 se rapportant aux charges foncières de bureaux dans les îlots Est et Ouest (46 M€).

Les produits de la **ZAC Gare de Rungis** correspondent à la vente en mars 2015 d'un local commercial (464 K€) et à des produits de gestion locative et financiers pour 137 K€.

■ Production stockée

La production stockée⁽⁹⁾ (ou déstockée) résulte de la somme algébrique des postes variation des charges et coûts de revient des éléments cédés. En 2015, ce poste diminue de 14 M€, la valeur des travaux et autres charges de l'exercice étant inférieure au coût de revient calculé pour les éléments cédés au cours de l'exercice. Les acquisitions foncières, travaux et autres charges relatives aux concessions d'aménagement sont comptabilisées en **Variation des charges sur concessions d'aménagement**⁽¹⁰⁾, qui passe de 240 M€ en 2014 à 193 M€ en 2015.

Le **coût de revient des éléments cédés** est calculé en fonction du pourcentage d'avancement des différentes opérations (rapport des produits réalisés sur les recettes totales prévues au budget) appliqué au coût de revient global prévisionnel de l'opération. Les

pourcentages d'avancement qui ont servi au calcul du coût de revient sont rappelés dans le tableau suivant :

Pourcentages d'avancement des opérations en 2014 et 2015	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Rungis	GPRU Joseph Bédier	ZAC Paul Bourget
Au 31 décembre 2015	60,31 %	98,78 %	67,61 %	0,55 %
Au 31 décembre 2014	56,33 %	98,29 %	11,82 %	0 %

Le pourcentage d'avancement des opérations Vincent-Auriol et Porte de Vincennes reste égal à 0, aucun produit n'ayant encore été constaté dans les comptes d'opération. En revanche, les ventes intervenues au cours de l'exercice dans les ZAC Paris Rive Gauche et Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry expliquent la progression du pourcentage d'avancement de ces opérations.

2) Produits de l'aménageur

La rubrique Production vendue-services enregistre la rémunération résiduelle par le Département de Paris au titre du mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction de bâtiments universitaires (85 K€) et celle versée par le Conseil régional d'Île-de-France pour la construction d'un Pôle des langues et civilisations dans la ZAC Paris Rive Gauche (2 K€).

Le poste Reprise sur provisions, transferts de charges et produits divers comprend notamment la rémunération de l'aménageur, contrepartie des frais de gestion imputés aux concessions portant maîtrise d'ouvrage. Celle-ci n'est pas versée par la collectivité concédante, mais est acquise dans le cadre des contrats et comptabilisée par transfert de charges, à la différence des opérations confiées en mandat, évoquées ci-dessus qui donnent lieu au paiement d'une prestation par les collectivités concernées.

Les produits de l'aménageur au titre des quatre opérations confiées à la société s'élèvent à 8 737 K€ dont 7 469 K€ au titre de l'opération Paris Rive Gauche, 191 K€ pour Joseph-Bédier, 195 K€ pour Boulevard Vincent-Auriol, 419 K€ pour Paul Bourget et 463 K€ pour Porte de Vincennes. Au titre de l'exercice précédent, ils représentaient 8 569 K€.

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent les charges d'amortissement de logiciel transférés à l'opération Paris Rive Gauche pour 19 K€ et la variation des provisions pour départ en retraite.

Les produits financiers issus de la trésorerie positive de la structure aménageur se sont élevés à 290 K€ et ceux résultant des placements des activités sous mandat dont les comptes ont été rendus à l'autorité concédante à 845 K€.

Enfin, l'administration fiscale ayant abandonné l'imposition à l'IS des produits financiers des exercices 2009-2011, une reprise de provision a été constatée à hauteur de 3 076 K€.

Au total, l'ensemble des produits de l'aménageur s'élève à 13 149 K€ contre 9 815 K€ en 2014.

3) Charges de l'exercice relatives à l'opération Paris Rive Gauche

Les **charges d'exploitation**⁽¹¹⁾ sont essentiellement liées à la réalisation des opérations d'aménagement⁽¹²⁾ qui se trouvent inscrites sous la rubrique Charges sur concessions d'aménagement⁽¹³⁾. En 2015, elles représentent 192 M€, provenant de la ZAC Paris Rive Gauche (167 M€), de la ZAC Paul Bourget (16,7 M€), de la ZAC Joseph-Bédier (7,6 M€), de la ZAC Porte de Vincennes (0,5 M€) et de l'opération Boulevard Vincent-Auriol (0,3 M€).

Le poste **Acquisitions foncières et mise en état des sols** représente 65 M€ en 2015 (contre 153 M€ en 2014). Les acquisitions foncières s'élèvent à 50,4 M€ et portent sur l'achat de terrains d'assiette pour des voiries et des volumes situés sur le secteur Austerlitz (lots A2 et A9), sur le secteur Tolbiac (lot T7) et sur le secteur Bruneseau (lot B1). Ce poste intègre également le paiement de 8,9 M€ à la livraison du PCE Berlier intervenue tout début 2016, le coût de construction de la placette contiguë au lot M6B2 (2,7 M€) ainsi que le versement d'indemnités pour la reconstruction de l'usine Calcia (0,6 K€) et des frais de dépollution (2,4 M€).

Les **travaux d'aménagement** sont principalement constitués par les travaux de couverture des voies ferrées (23 M€) et les travaux de VRD (32 M€).

Le poste **Couverture des voies ferrées** constate notamment la poursuite des travaux des îlots T6-T7 y compris l'allée plantée (8,3 M€) et des îlots M9-M10 (14,2 M€).

Les **travaux de voiries et réseaux divers VRD** sont constitués principalement par les travaux d'élargissement du boulevard du général Jean-Simon au droit de B1A, ceux de la restructuration du quai d'Ivry, de la rue Jean-Baptiste-Berlier et des réseaux du secteur Bruneseau-Nord (18,9 M€), les travaux de libération de la halle Freyssinet, d'égouts et d'assainissement de la rue du Chevaleret (5,8 M€), les travaux de voiries des îlots M9/M10 (1,6 M€) et des ouvrages T6/T7 et rue Alphonse-Boudard (2,2 M€), le coût de construction des commerces M6A2 et M6B2 (1,2 M€), les travaux d'aménagement du futur centre d'information (0,8 M€) et la fin des travaux d'aménagement de surface de la cour Seine parvis haut (0,8 M€).

Les **aléas sur définition des aménagements** correspondent principalement aux travaux du belvédère complémentaire devant B3A (2,6 M€), au changement des appareils d'appuis de l'îlot A11 (1 M€) et aux travaux de réfection l'avenue de France (0,5 M€).

Les **travaux de protection provisoire** concernent principalement les travaux de renforcement des appuis des dalles M9A/B au droit de l'avenue de France.

Le poste **Parcs de stationnement privés** intègre le coût des travaux de réalisation du parking T7 Charcot.

Les charges enregistrées sur le poste **programmes spécifiques** constatent les travaux de restructuration des bretelles périphériques.

Les **dépenses d'exploitation** enregistrent les frais de gestion des ouvrages à la charge de la SEMAPA (entretien, éclairage, surveillance...) et les frais de gestion des commerces.

Les autres charges de Paris Rive Gauche sont constituées par les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée et de maîtrise d'œuvre versés à la SNCF et à RFF (2,8 M€), les frais d'études générales, d'architectes et urbanistes (1,6 M€), les autres honoraires de maîtrise d'œuvre et de contrôle (2,3 M€), les frais de planification et d'assurances (0,9 M€) et les frais de communication, de concertation et de commercialisation (représentant ensemble 0,9 M€).

Les frais financiers supportés au titre des emprunts se sont élevés à 2,8 M€. Enfin, l'abandon par l'administration fiscale de l'impôt sur société relatif aux produits financiers des exercices 2009-2011 a permis de supprimer la provision pour charges constituée lors du redressement à hauteur de 2,9 M€, la charge d'impôt restant en compte (0,5 M€) n'étant pas contestée.

4) Autres charges relatives aux opérations concédées

Charges relatives à la ZAC Joseph-Bédier : les charges de l'exercice s'élèvent à 7,6 M€, incluant le remboursement de la redevance pour création de bureaux (5,4 M€). Les autres charges représentent 13 M€. Elles concernent les traitements des espaces publics et les réseaux dans l'îlot Est ainsi que la rémunération de l'aménageur et les charges financières supportées.

Charges relatives à la ZAC Paul Bourget : les charges de l'exercice totalisent 16,7 M€ dont 15,6 M€ correspondant à l'acquisition de la première phase de terrains municipaux. Les autres charges correspondent aux travaux d'aménagement provisoires de la rue Paul Bourget et de création de réseaux d'assainissement, de remise en état des sols ainsi que de frais d'architectes et géomètres et de la rémunération d'aménageur (0,4 M€).

Charges relatives à l'opération 90 boulevard Vincent-Auriol : les charges de l'exercice s'établissent à 310 K€ et se composent principalement de frais de géomètre et d'architecte (98 K€) et de la rémunération d'aménageur (195 K€).

Charges relatives à la ZAC Gare de Rungis : les charges représentent 309 K€ qui s'expliquent par les charges résiduelles constatées au cours de l'exercice – travaux de voiries et honoraires de contrôles (686 K€). Une reprise de provision pour impôt sur société afférente aux produits financiers 2009-2011 est devenue sans objet (377 K€).

Charges relatives à la ZAC Porte de Vincennes : les charges de l'exercice s'élèvent à 463 K€ qui correspondent à la rémunération conventionnelle acquise à l'aménageur.

(8) Cf. États financiers, page 76.

(9) Cf. États financiers, page 70-71, ligne L, colonne variation.

(10) Cf. États financiers, page 70-71, ligne H, colonne variation.

(11) Cf. États financiers, page 66.

(12) 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).

(13) Cf. États financiers, page 66.

• Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Ce poste correspond aux placements financiers temporaires détenus au 31 décembre 2015, sous forme de comptes rémunérés disponibles à court terme.

	Activités sous concession						Mandats	CdR	Sté	Prime émission	Total 2015	Total 2014	Variation 2015-2014
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bouget	P.Vincennes							
Trésorerie (+) ou (-)													
avant emprunts (a)	- 279,1	12,0	- 15,5	- 0,7	- 1,2	- 0,5	0,6	25,3	10,9		- 248,2	- 307,2	59,0
Utilisation des emprunts (b)	412,8	0	15,5	0,7	1,2	0,5	0	0	0		430,7	385,2	45,6
Placements / trésorerie après emprunt (c) = (a) + (b)	133,7	12,0	0	0	0	0	0,6	25,3	10,9	- 0,4	182,5	78,0	104,6

2) Principaux éléments du passif (dettes, avances reçues...)

Le passif de la société reflète notamment le financement des opérations d'aménagement. Les emprunts représentent le poste le plus important.

La situation de trésorerie des opérations d'aménagement au 31 décembre 2015 se caractérise par un besoin de financement global de 248,2 M€, dont 279,1 M€ pour Paris Rive Gauche. Certaines sections comptables présentent un solde positif de trésorerie, contribuant au financement de PRG. Compte tenu des besoins de financement à couvrir et de la mobilisation des emprunts à hauteur de 430,7 M€, la partie temporairement non utilisée a été replacée à court terme.

Bilan Passif 2015

Résumé: principaux postes par section en M€

Actif 2015 en M€	Activités sous concession						Mandats	CdR	Sté	Contrepartie « Emprunts »	Total 2015	Rappel 2014
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bouget	P.Vincennes						
Capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	8,0	-	8,0	5,2
Provision pour risques & charges	-	-	11,3	-	-	-	-	-	1,0	-	12,3	9,2
Émission de titres / de créances négociables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,1	100,1	-
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	330,6	330,6	385,2
Clients (avances reçues)	12,9	-	0,1	-	-	-	-	-	-	-	13,0	24,0
Dettes fournisseurs	36,8	0,4	0,4	-	15,9	-	0,1	-	0,2	-	53,6	37,1
Dettes fiscales et sociales	13,8	0	0,1	-	-	-	-	-	1,9	-	15,8	2,4
Autres dettes	0,6	0,2	-	-	-	-	-	-	0	-	0,8	1,6
Avances reçues de Ville de Paris	30,5	-	-	-	-	-	0,2	25,3	1,3	-	57,3	166,8
Avances reçues du conseil rég. IDF	-	-	-	-	-	-	74,4	-	-	-	74,4	74,0
Neutralisation des RIP	-	11,9	8,4	-	0	-	-	-	-	-	20,3	14
Produits constatés d'avance	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	3,6
Total passif	94,8	12,5	20,3	0	15,9	0	74,7	25,3	12,4	430,7	686,6	723,8
					143,4							

■ Provisions

Les provisions pour risques et charges retracent l'encours prévisionnel des charges d'indemnités de départ à la retraite des salariés⁽¹⁹⁾ (0,7 M€), ainsi que les redressements fiscaux notifiés, qui sont contestés, au titre des exercices 2009 à 2013 (0,3 M€). Une provision pour charges prévisionnelles au titre de l'opération

Joseph Bédier a été dotée suivant l'application de l'avis du CNC n° 99.05 du 18 mars 1999, le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2015 (11,3 M€).

■ Emprunts et dettes assimilées

Le détail chiffré des dettes figure dans les États financiers, p. 75, tableau 6.

Ce poste intègre les emprunts bancaires souscrits en 2014 auprès de la Caisse d'Épargne Île-de-France et de la Deutsche Pfandbriefbank pour respectivement 50 et 100 M€ ainsi que le solde des emprunts souscrits en 2010 auprès de Caisse d'Épargne Île-de-France, Crédit Coopératif et ARKEA pour un montant de 180,5 M€. Ce dernier a fait l'objet d'un remboursement au cours des deux premiers mois de l'année 2016, conformément aux plans d'amortissement contractuels. En outre, l'emprunt restant mobilisé auprès du Crédit Agricole Île-de-France (70 M€) a été entièrement remboursé le 31 décembre 2015.

Par ailleurs, de nouveaux modes de financement ont été utilisés au cours de l'exercice. Le Conseil d'administration de mars 2015 a donné l'autorisation d'émettre directement des titres de dette sur le marché financier, afin de trouver des financements à long terme en complément de ceux proposés par les organismes bancaires et à des conditions financières moins onéreuses. Au cours de l'exercice 2015, ont ainsi été émis des titres EMTN (Euro Medium Term Notes) placés par HSBC à échéance janvier 2024 pour un montant de 20 M€ et des titres NSV (NamensSchuldVerschreibung) (titres nominatifs) placés par la banque BAYERN LB de 50 M€ à échéance juin 2028, ce dernier ayant été souscrit avec la garantie à 80% de la Ville de Paris.

Le programme de billets de trésorerie a également été mis en œuvre; il permet d'émettre des titres de dette jusqu'à un an sur le marché monétaire. Au 31 décembre 2015, un billet de trésorerie de 30 M€, à échéance 30 mars 2016, est ainsi intégré sous cette rubrique.

■ Dettes hors emprunts

Clients sous promesses, acomptes perçus: ce poste enregistre les acomptes perçus au cours de l'exercice, à la suite de la signature de protocoles de vente ou de baux à construction, pour lesquels les actes de transfert de propriété ne se sont pas encore réalisés au 31 décembre 2015.

Dettes fournisseurs: les dettes fournisseurs sont liées à l'activité courante.

En application des dispositions du Code de commerce (art.L.441-6-1 et D.441-4), l'encours des dettes fournisseurs hors factures non parvenues se décompose au 31 décembre 2015 de la façon suivante:

En Keuros	Exigible immédiatement	Dettes à 30 jours	Dettes à 60 jours	Autres dettes échues à moins d'un an
Dettes fournisseurs (hors factures non parvenues)	0	10,9	4,1	15,8

Le délai de règlement des marchés est désormais de 30 jours.

Dettes fiscales et sociales: elles se composent de dettes sociales (1,7 M€) et fiscales (14,1 M€).

Autres dettes: les autres dettes incluent l'avance non productive d'intérêt consentie par la Ville de Paris à l'opération Paris Rive Gauche (30,5 M€) ainsi que les sommes versées par le Conseil régional d'Île-de-France pour la réalisation du mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction du Pôle de langues et civilisations (74,4 M€).

Elles intègrent également le montant de participation municipale excédentaire antérieurement perçue à reverser à la Ville de Paris pour l'opération Château des Rentiers qui est arrivée à son terme (25,3 M€ TTC).

■ Autres passifs

Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires: ce poste représente les résultats intermédiaires provisoires (RIP) excédentaires des opérations au 31 décembre 2015⁽²⁰⁾. Ces montants devront être reversés à l'autorité concédante lorsque les redevances 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)

Le RIP 2015 de Paris Rive Gauche reste équilibré à 0 après actualisation du budget prévisionnel de l'opération. Les RIP cumulés fin 2015 s'établissent à 20,3 M€ et concernent:

• Gare de Rungis	11,9 M€.
• Bédier	8,4 M€.

Produits constatés d'avance⁽²²⁾: Ils correspondent aux loyers perçus d'avance ne concernant pas l'activité de l'exercice pour 0,3 M€.

D. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LA SOCIÉTÉ

1) Instruments financiers - financement

La SEMAPA dispose depuis juillet 2014 d'une notation financière publiée par FITCH Ratings; en juillet 2015 sa notation s'établit à «AA- perspective négative» pour le long terme et «F1+» pour le court terme.

Un programme de billets de trésorerie a été mis en place en novembre 2014 et un programme obligataire EMTN en mars 2015, qui ont reçu le visa des autorités de régulation (Banque de France pour les billets de trésorerie et Autorité des marchés financiers pour le programme EMTN).

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.

En référence à l'article L. 225-100 du Code de commerce, il est précisé qu'aucune utilisation d'instrument financier n'a été pratiquée au cours de l'exercice.

Les risques de crédit, de liquidité et de trésorerie sont réduits par le recours à des financements pluriannuels souscrits auprès de plusieurs financeurs.

Le besoin de financement de la SEMAPA est directement lié à l'activité d'aménageur et à la taille de l'opération PRG. L'activité d'aménageur conduit à financer les équipements et travaux (voiries, réseaux...) avant d'encaisser le produit des droits à construire (lots

(19) Cf. États financiers, page 65
(20) Cf. États financiers, page 78 (rubrique 14).

(21) Cf. États financiers, pages 70-71, ligne G.
(22) Cf. États financiers, page 76 (rubrique 9).

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 essentiellement sur les fonds propres de la société, ni sur des avances des actionnaires, et un financement externe est nécessaire.

Dès le début de Paris Rive Gauche, en 1992-1996, un financement externe a été mis en place auprès de plusieurs banques, avec la **garantie de la Ville** pour un total de 3,1 MdsF (473 M€); il a fait l'objet de refinancement en 2006 (142 M€ résiduels), puis d'un financement supplémentaire en 2010 (215 M€ en trois lots) et en 2014 (150 M€ en trois lots).

La politique de **trésorerie** est directement contrainte par le besoin de financement; afin de limiter les charges financières, l'utilisation des crédits mis en place est flexible; lorsque la trésorerie est positive (encaissements de cessions supérieurs aux décaissements sur travaux et acquisitions), des placements à court terme sont effectués.

2) Informations spécifiques à l'activité

■ Résultat intermédiaire provisoire

Le résultat d'une concession d'aménagement n'est en principe déterminable qu'à son terme; cependant, le résultat intermédiaire provisoire de l'exercice est déterminé en cours de contrat, dans le cadre de l'avis N°99-05 du Conseil national de la comptabilité, homologué par arrêté du garde des Sceaux et du ministre de l'Économie en date du 14 décembre 1999 (article 2: cf. *JORF n° 302 du 30 décembre 1999 - page 19805*).

Le résultat intermédiaire provisoire de la concession est calculé globalement depuis l'origine de l'opération. Il correspond à l'écart entre, d'une part, le montant des cessions augmenté, le cas échéant, des participations reçues de la collectivité territoriale concédante et, d'autre part, le coût de revient estimé.

Ce dernier est estimé, en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu du Pourcentage d'avancement calculé sur les produits.

■ Pourcentage d'avancement

Le pourcentage d'avancement calculé sur les produits est la fraction établie comme suit:

- Au numérateur: le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

- Au dénominateur: le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

■ Produits revenant au concessionnaire

Dans le cadre des concessions d'aménagement, les conventions prévoient que, pour couvrir ses frais de fonctionnement, la société concessionnaire est habilitée à imputer sur l'opération une somme dont les modalités sont précisées sous la rubrique Rémunération. Il s'agit en fait d'une compensation forfaitaire de frais par une écriture comptable au compte 791 - Transfert de charges.

■ Concession d'aménagement

La concession est une des formes de contrat que peut prendre une délégation de service public; la concession se caractérise par la prise en charge par le concessionnaire (ici la SEMAPA) non seulement des frais d'exploitation mais également des investissements. Le concessionnaire se rémunère directement auprès de l'utilisateur par une redevance fixée dans le contrat de concession.

Ce type de contrat administratif se distingue notamment du mandat, dans lequel le mandataire effectue des actes juridiques au nom et pour le compte du mandant; le contrat de mandat prévoit le versement d'une rémunération versée par le mandant au mandataire pour les missions confiées.

Précisions sur la distinction entre le résultat de la société et le résultat de l'opération:

- Le résultat de la SEMAPA est la différence entre ses produits et ses charges.

- Ce que les conventions d'aménagement signées entre la SEMAPA et la Ville de Paris dénomment résultat de l'opération revient au concédant (la collectivité territoriale) et doit être versé par le concessionnaire en fin d'opération.

- La convention est rédigée du point de vue du concédant (ici la collectivité territoriale) et non du concessionnaire (ici l'aménageur), ainsi l'emploi des termes utilisés ne correspond pas à la situation du point de vue du concessionnaire: le résultat de l'opération (pour le concédant) correspond de fait à une redevance (pour le concessionnaire).

3) Description des principaux risques

■ Domaines d'activités et risques

Les activités et missions exercées par la SEMAPA portent sur l'urbanisme (des études à la réalisation du programme constructible), la maîtrise d'ouvrage des aménagements (des études à la réalisation des travaux), l'acquisition des terrains et la cession des charges foncières, et le financement (pour l'ensemble du cycle de l'opération).

Le périmètre décrit en matière de risque comprend les activités et documents dont la société a la maîtrise effective, en dehors de certains éléments:

- Mis en œuvre par la Ville (ex. pour partie: mandats).

- Ou réalisés par la SNCF dans le double rôle de maître d'ouvrage délégué et de maître d'œuvre.

■ 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⁽²³⁾ relative à la maîtrise d'ouvrage⁽²⁴⁾ publique. Cependant, les missions confiées à la société correspondent à celles dévolues au maître d'ouvrage par le titre premier de la Loi⁽²⁵⁾, car la société est chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements.

La mission de **maître d'ouvrage** est confiée à la société par la Ville de Paris par convention publique d'aménagement (ex.: art. 2 de la CPA de Paris Rive Gauche). Du fait de cette mission, les principaux domaines de risques sont liés à la responsabilité technique, juridique, budgétaire et le financement de l'ensemble de l'opération que la société assume en qualité de maître d'ouvrage.

■ Risques financiers découlant des missions

Le risque financier lié au résultat des opérations est assumé dans le cadre des conventions par la Ville de Paris et par la caution financière qu'elle peut accorder sur les emprunts nécessaires dans les limites prévues par la loi. Les comptes fournis par la société font partie du périmètre de notation financière de la Ville de Paris notamment du fait de la garantie qu'elle accorde aux emprunts contractés pour l'opération Paris Rive Gauche.

La sécurité financière de l'opération est appréciée par la collectivité à travers le compte rendu financier annuel ou CRACL (Compte rendu annuel à la collectivité locale), comportant le budget révisé de l'ensemble de l'opération, le plan de trésorerie et l'ensemble des informations justifiant ces états.

■ 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 crise de cette nature réduit fortement les recettes de charges foncières qui permettent de financer les travaux d'aménagement.

Il faut mentionner également le risque pesant sur la conception économique du programme; le dimensionnement des équipements mis à la charge d'une opération d'une part, et le niveau des prévisions initiales d'autre part, pouvant créer un déséquilibre structurel.

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 que 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 sera constatée, qui risque de compromettre le financement des équipements de l'opération.

Les niveaux de coûts retenus pour une opération doivent également pouvoir être analysés au rythme de son exécution. Dans une opération de long terme pouvant dépasser 30 ans, le rythme d'évolution des coûts peut être différent du rythme d'évolution des recettes, car ces deux évolutions relèvent de marchés différents, celui des travaux publics d'une part et celui de l'immobilier d'autre part. À terme, le risque demeure que l'évolution du prix des terrains constructibles ne couvre pas totalement l'évolution du prix des travaux publics.

■ Facteur de réduction ou d'aggravation de certains risques

Plusieurs éléments réduisent les incertitudes et les risques inhérents aux opérations d'aménagement.

Le principal élément stabilisateur pour l'opération Paris Rive Gauche est constitué par la convention passée entre la SNCF, RFF et la Ville de Paris. 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 des acquisitions foncières relevant de ladite convention.

En matière d'équipements, la réduction des risques peut résulter des études menées en concertation avec les services de la Ville, collectivité concédante.

De même, les cessions foncières requièrent l'accord de la Ville sur le prix, ce qui doit permettre de réduire le risque de non-concordance avec les valeurs retenues par l'État 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.

4) Vie de la société - fonctionnement administratif

■ Conventions et marchés de la société

En application de la l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, votre société établit chaque année un Compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) pour chaque opération relevant d'une convention d'aménagement. Ces documents comportent les États prévisionnels des produits et charges (EPPC) qui sont évoqués dans la partie du présent rapport relative au bilan et aux données financières.

Par ailleurs, en application des articles L.225-38 et 39 du Code de commerce, toute convention intervenant entre la société et l'un de ses mandataires sociaux ou de l'un de ses actionnaires à plus de 10 % doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration, sauf s'il s'agit d'opérations courantes conclues à des conditions normales.

Enfin, votre société est soumise en matière de marchés publics à l'ordonnance du 6 juin 2005. En conséquence, le choix des candidats et le choix de l'attributaire du marché sont réalisés dans ce cadre.

Il en est rendu compte au Conseil d'administration par un rapport séparé, qui détaille la liste des marchés attribués au cours de l'exercice.

■ Administration de la société

Le rapport annuel sur les travaux du Conseil d'administration et le contrôle interne de la société a été maintenu à la demande de la Ville de Paris (les sociétés non cotées étant dispensées par la loi du 26 juillet 2005); il est communiqué à l'Assemblée générale ordinaire. Par ailleurs, la liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, est communiquée en application de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

■ Personnel de l'entreprise

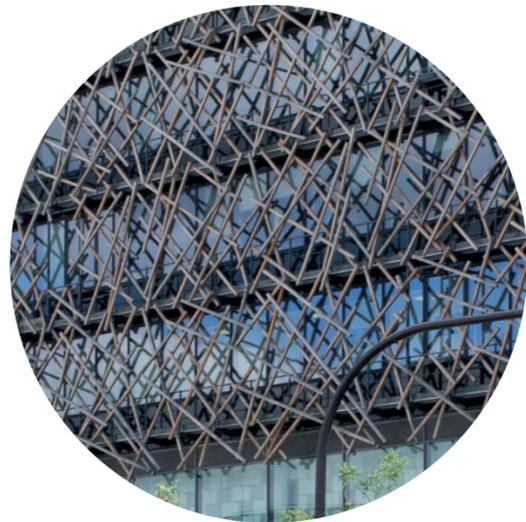
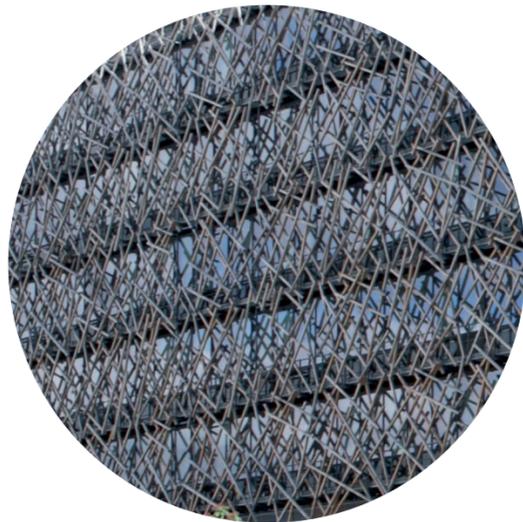
La négociation annuelle obligatoire qui s'est tenue en décembre 2015 a abouti à un accord portant principalement sur l'évolution générale des salaires en janvier 2015, fixée à 0,04% tenant compte de l'évolution des prix à la consommation.

Tous les trois ans, une Assemblée générale extraordinaire est convoquée pour se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital dans les conditions prévues par l'article L.225-129-6 du Code de commerce; la dernière Assemblée générale extraordinaire ayant statué sur ce point, convoquée en 2014, n'a pas adopté ce projet de résolution.

(23) Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique.

(24) « 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. »

(25) « 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. »



Résolutions

Résolutions

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Vos commissaires aux comptes vous donnent dans leurs rapports toutes les justifications sur les travaux de contrôle des comptes de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2015.

Nous vous demandons d'arrêter les comptes de cet exercice social traduits par les États financiers qui vous sont présentés.

Nous vous proposons de soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires les résolutions concernant cet arrêté des comptes.

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir entendu les rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, et après avoir pris connaissance de l'ensemble des documents qui, d'après la législation en vigueur, doivent être communiqués aux actionnaires, approuve ces rapports ainsi que le bilan et le compte de résultats de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2015.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire donne quitus de leur gestion aux administrateurs, et de leur mission aux Commissaires aux comptes, en fonction pendant ledit exercice.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire approuve le résultat bénéficiaire de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2015 de 2 779 K€ en report à nouveau, ce qui portera ainsi ce dernier à un total de 7 486 K€.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir examiné les conventions réglementées autorisées antérieurement et poursuivies au cours de l'exercice, et après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'application de l'article L.225-38 du Code du commerce relatif aux conventions réglementées, approuve ledit rapport pour l'exercice 2015.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire prend acte de la désignation de Monsieur Jean-François Legaret, conseiller régional, pour représenter la Région Île-de-France au Conseil d'administration de la SEMAPA, pour la durée de son mandat.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie des différents documents soumis à la présente assemblée, pour l'accomplissement des formalités prévues par la loi.



États financiers

Exercice du 1^{er} janvier 2015
au 31 décembre 2015

(art L.123-12 du Code de Commerce sur les comptes annuels)

Bilan

ACTIF

	31/12/2015			31/12/2014 (1)
	BRUT	AMORTIS. PROVIS.	NET	NET
	K euros	K euros	K euros	K euros
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	370	333	37	23
Immobilisations corporelles	5241	2298	2944	3502
Immobilisations financières	524		524	509
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	6 135	2 630	3 505	4 034
ACTIF CIRCULANT				
Stock sur concession d'aménagement	239844		239844	253937
Fournisseurs, acomptes versés	10621		10621	8355
Créances clients et comptes rattachés	163755		163755	179084
Autres créances	86345		86345	200467
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	182070		182070	77959
Charges constatées d'avance	27		27	14
Prime d'émission sur emprunt obligataire	445		445	0
TOTAL ACTIF CIRCULANT	683 107		683 107	719 814
TOTAL GÉNÉRAL	689 242	2 630	686 612	723 848

(1) Approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2015.

PASSIF

	31/12/2015	31/12/2014 (2)
	NET	NET
	K euros	K euros
CAPITAUX PROPRES		
Capital	472	472
Réserve légale	47	47
Report à nouveau	4707	4321
Résultat	2779	386
TOTAL CAPITAUX PROPRES	8 005	5 227
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	12 262	9 232
DETTES		
Émission de titres de créances négociables	100149	0
Autres emprunts et dettes assimilées	330555	385150
Clients sous promesses, acomptes perçus	12973	24041
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	53657	37134
Dettes fiscales et sociales	15799	2414
Autres dettes	132618	242836
Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	20316	14208
Produits constatés d'avance	277	3606
TOTAL DETTES	666 345	709 390
TOTAL GÉNÉRAL	686 612	723 848

(2) Approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2015.

COMPTE DE RÉSULTATdu 1^{er} janvier au 31 décembre 2015

	Exercice clos le 31/12/2015	Exercice clos le 31/12/2014 (3)
	K euros	K euros
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue (biens): Produits sur opération d'aménagement	212 633	264 325
Production vendue (services): Rémunération de l'aménageur mandataire	87	27
Sous-total: Chiffre d'affaires	212 720	264 352
Sous-total: Participation de la collectivité concédante	0	0
Variation des charges sur concession d'aménagement	192 658	240 493
Coût de revient des éléments cédés	-207 340	-263 431
Sous-total: Production stockée	-14 681	-22 938
Transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur	8 737	8 569
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	11 264	2 038
Transfert de charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	0	0
Reprise de provisions, transfert de charges d'exploitation et produits divers	112	127
Sous-total: Reprises sur provisions et transferts de charges	20 113	10 734
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	218 151	252 148
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges sur concession d'aménagement	192 137	240 323
Dotations aux provisions neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	6 109	894
Autres charges et charges externes	2 028	2 016
Impôts, taxes et versements assimilés	162	152
Salaires et traitements	4 144	4 360
Charges sociales	2 498	2 460
Dotations aux amortissements	259	343
Dotations aux provisions pour risques et charges	338	171
Transfert de produits	0	2 038
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	11 264	0
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	218 939	252 756
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-788	-608
Produits financiers	1 135	1 087
Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	1 135	1 087
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	348	480
Produits exceptionnels	3 891	4
Charges exceptionnelles	1 363	1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2 528	3
Participation des salariés aux résultats et intéressement	97	97
Impôt sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES PRODUITS	223 178	253 240
TOTAL DES CHARGES	220 399	252 854
RÉSULTAT NET	2 779	386

(3) Approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2015.

Annexe

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2015 dont le total est de 686 612 K euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 2 779 K euros.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015.

Les notes n° 1 à 18 ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Annexe

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie des comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2015. Ils sont organisés comme suit :

Sommaire	Notes n°
FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	1
PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	2
DÉTERMINATION DU RÉSULTAT INTERMÉDIAIRE PROVISOIRE	3
ACTIF IMMOBILISÉ ET AMORTISSEMENTS Actif immobilisé - Valeurs brutes et Amortissements	4
ACTIF CIRCULANT ET DETTES État des échéances des actifs État des échéances des passifs État du placement foncier	5 6 7
REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	8
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	9
CAPITAL ET RÉSERVES Capital social	10
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	11
ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS Informations relatives aux disponibilités et aux produits issus des placements État des promesses Informations relatives au personnel Informations relatives aux honoraires du commissaire aux comptes Rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction Autres engagements hors bilan	12 13 14 15 16 17
ÉTATS PRÉVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT	18

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Aucun fait significatif n'est à signaler.

2 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

- *Au numérateur* : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération (hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité concédante).

- *Au dénominateur* : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier (hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité concédante).

NB:1. Pour les opérations d'aménagement convenues aux risques et profits de la collectivité concédante, le résultat intermédiaire provisoire ainsi déterminé correspond à un produit à recevoir de la collectivité inscrit à l'actif du bilan, si les coûts sont supérieurs aux produits, ou dans le cas contraire, à un produit constaté d'avance, inscrit au passif du bilan, sous la rubrique « Neutralisation du résultat aux risques et profits du concédant ».

2. Pour les opérations d'aménagement convenues aux risques et profits du concessionnaire dont le résultat à terminaison serait déficitaire, une provision pour risque de perte globale est enregistrée dans les comptes, venant en diminution du résultat de l'exercice.

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

- Continuité de l'exploitation.
- Régularité, sincérité et fidélité du patrimoine, de la situation financière et du résultat.
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.

c) Principes comptables appliqués aux immobilisations

• Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, dont la variation des valeurs

brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en note 3, sont inscrites à l'actif selon les critères suivants : les amortissements des immobilisations incorporelles sont calculés selon la méthode linéaire, sur des périodes de 12 mois à 4 ans.

• Immobilisations corporelles

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

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

Durée d'utilisation (en années)	
Installations, agencements des constructions	5 à 10 ans
Installations générales, agencements	5 ans
Bâtiments acquis sous concession (1)	30 ans
Autres immobilisations	4 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 immobilisées sont évalués à leur valeur nominale.

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

- Les sommes versées ou perçues, représentatives d'acomptes à valoir sur le prix d'acquisition ou de cession des terrains ne sont enregistrées dans les comptes d'opérations d'aménagement qu'à la signature des actes authentiques d'achats ou de ventes, générant les transferts de propriété. Jusque-là, elles sont comptabilisées aux postes d'actifs « autres créances » et passif « autres dettes », respectivement, sous les rubriques « fournisseurs, acomptes versés » et « clients sous promesses, acomptes perçus ».

- Les sommes perçues dans le cadre de la signature de baux à construction correspondent à un transfert de jouissance des terrains. Elles sont enregistrées dans les comptes d'opération d'aménagement, dès lors que les conditions suspensives inscrites dans les protocoles d'accord sont présumées levées à la clôture des comptes.

3 DÉTERMINATION DU RÉSULTAT INTERMÉDIAIRE PROVISOIRE

Le tableau suivant résume les modalités de calcul du résultat intermédiaire provisoire (3)

		ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Rungis	Paul BOURGET	Porte de Vincennes	GRPU BÉDIER	Boulevard Vincent AURIOL	TOTAL 2015	TOTAL 2014 (2)	VARIATION	Dont activité immobilière sur commerces en 2015
		K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros
Produits réalisés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2015 hors participation collectivité	A	2 630 881	93 259	337	0	56 208	0	2 780 685	2 567 237	213 448	
Produits prévisionnels de la concession hors participation collectivité	B	4 362 046	94 406	60 991	92 398	83 141	22 593	4 715 576	4 638 482	77 095	
% avancement de l'opération	C = A / B	60,31 %	98,78 %	0,55 %	0 %	67,61 %	0 %				
Produits réalisés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2015 participation collectivité incluse	D	2 630 881	93 259	337	0	59 344	0	2 783 821	2 570 373	213 448	815
Coûts de revient total prévisionnel de la concession	E	4 362 046	82 381	60 781	91 532	75 301	22 095	4 694 137	4 629 315	64 822	
Coût de revient des éléments cédés	F = E * C	2 630 881	81 380	336	0	50 908	0	2 763 504	2 556 165	207 340	
Résultats intermédiaires provisoires (1)	G = D - F	0	11 879	1		8 436	0	20 316	14 208	6 109	
Coûts engagés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2015	H	2 855 832	81 742	17 360	463	50 908	723	3 007 028	2 814 369	192 658	
Immobilisations acquises sous concession (commerces)	I	10 284						10 284	10 281	4	
Immobilisations vendues sous concession (commerces)	J	-6 605						-6 605	-6 013	-592	-443
Stock au 31/12/2015	K = H - (I + J) - F	221 271	362	17 024	463	0	723	239 844	253 937	-14 093	
Production stockée	L = I + J + K									-14 681	
Résultat à fin d'opération faisant l'objet d'une provision pour risques dans les comptes de l'aménageur		0	0	0	0	0	0	0	0		

(1) Le résultat intermédiaire provisoire intègre tous les produits, y compris les subventions de la collectivité concédante qui s'élèvent à 3 136 K euros.

(2) Montants n'intégrant pas les mouvements issus de la ZAC Olympiades dont les comptes ont été rendus à la collectivité concédante en 2014.

(3) Les conventions précisent pour GPRU Bédier et B. Vincent Auriol que le concessionnaire supporte un risque sur la concession.

4

ACTIF IMMOBILISÉ - VALEURS BRUTES

Les variations des immobilisations brutes se présentent comme suit:

	Valeurs brutes au 1 ^{er} janvier 2015	Acquisitions	Cessions ou mises hors service	Valeurs brutes au 31 décembre 2015
	K euros	K euros	K euros	K euros
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES STRUCTURE	371	73	-74	370
IMMOBILISATIONS CORPORELLES STRUCTURE	1519	81	-39	1561
Agencements, aménagements Chevaleret	416	29	0	445
Centre d'exposition	395	0	0	395
Matériel de bureau	24	8	-6	26
Matériel informatique	340	27	-7	361
Matériel poste et télécom	32	1	-4	29
Installations informatiques	44	0	0	44
Mobilier de bureau	255	14	-22	247
Mobilier décoration	8	2	0	10
Matériel de transport	5	0	0	5
Sous-total immobilisations structure	1 890	154	-113	1 931
IMMOBILISATIONS CORPORELLES SOUS CONCESSION				
Commerces	3 157	4	-592	2 569
Commerces sur sol d'autrui (bâtiments universitaires)	1 111	0	0	1 111
Sous-total immobilisations corporelles sous concession	4 268	4	-592	3 680
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 787	85	-631	5 241
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Prêts/effort construction et personnel	257	21	-5	273
Dépôts de garantie	251	0	0	251
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	509	21	-5	524
TOTAUX	6 667	179	-711	6 135

4

ACTIF IMMOBILISÉ - AMORTISSEMENTS

Les variations des amortissements se présentent comme suit:

	Amortissements au 1 ^{er} janvier 2015	Dotations aux amortissements	Reprise amortissement caducité	Reprise cessions ou mises hors service	Amortissements au 31 décembre 2015
	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES STRUCTURE	347	59	0	-74	333
IMMOBILISATIONS CORPORELLES STRUCTURE	1 195	122	0	-39	1 278
Agencements, aménagements Chevaleret	212	62	0	0	274
Centre d'exposition	395	0	0	0	395
Matériel de bureau	24	1	0	-6	19
Matériel informatique	250	42	0	-7	285
Matériel poste et télécom	23	9	0	-4	28
Installations informatiques	42	1	0	0	43
Mobilier de bureau	237	7	0	-22	222
Mobilier décoration	6	0	0	0	7
Matériel de transport	5	0	0	0	5
Sous-total immobilisations structure	1 542	181	0	-113	1 611
IMMOBILISATIONS CORPORELLES SOUS CONCESSION					
Commerces	1 091	139	-61	-149	1 019
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 285	261	-61	-187	2 298
TOTAUX	2 633	320	-61	-261	2 630

Par ailleurs, il n'existe aucun contrat de crédit bail significatif au 31 décembre 2015.

5 ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES ACTIFS

Au 31 décembre 2015, cet état se présente de la manière suivante:

	Montant au 31 décembre 2015	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
	K euros	K euros	K euros
ACTIF IMMOBILISÉ			
Immobilisations financières	524	9	515
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	524	9	515
ACTIF CIRCULANT			
Stock sur concession d'aménagement	239 844	362	239 481
Sous-total stock	239 844	362	239 481
Fournisseurs acomptes versés sur acquisition de terrains	10 621	10 621	0
Créances clients	163 755	91 267	72 488
Autres créances d'exploitation	86 345	86 345	0
Charges constatées d'avance	27	27	0
Prime d'émission sur emprunt obligataire	445	38	407
Sous-total créances	261 194	188 298	72 896
TOTAL ACTIF CIRCULANT	501 037	188 660	312 377

6 ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES PASSIFS

Au 31 décembre 2015, l'échéancier des passifs se présente ainsi:

	Montant au 31 décembre 2015	Échéances à moins d'un an	Échéances de 1 à 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
	K euros	K euros	K euros	K euros
ÉMISSION DE TITRES DE CRÉANCES NÉGOCIABLES	100 149	30 149	0	70 000
AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILÉES	330 555	180 555	150 000	0
CLIENTS SOUS PROMESSE, ACOMPTES PERÇUS	12 973	9 076	3 898	0
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS (1)	53 657	38 179	0	15 478
DETTES FISCALES ET SOCIALES (2)	15 799	15 799	0	0
AUTRES DETTES:				
Remboursement participation sur opérations cloturées	26 608	26 608	0	0
Avance Ville de Paris / Paris Rive Gauche	30 490	0	0	30 490
Compte du mandant / Ville ou Département de Paris	239	239	0	0
Compte du mandant / Conseil régional d'Île-de-France	74 431	74 431	0	0
Autres dettes	850	340	510	0
NEUTRALISATION DES RÉSULTATS INTERMÉDIAIRES PROVISOIRES	20 316	11 879	8 437	0
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	277	10	41	226
TOTAL	666 345	387 265	162 886	116 193

(1) dont factures non parvenues: 22 702 K euros.

(2) dont provision pour charges à payer: 1 478 K euros.

7 ÉTAT DU PLACEMENT FONCIER / EMPRISES PRIVÉES ET PUBLIQUES

Les cessions de charges foncières intervenues au cours de l'exercice 2015 ont représenté 154,1 millions d'euros au titre de l'opération Paris Rive gauche, 46 millions d'euros au titre de Joseph Bédier, 0,5 millions d'euros au titre de Gare de Rungis.

8 REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Sous ce poste sont enregistrées les « rémunérations » de l'aménageur pour 8 737 K euros. Elles sont calculées en fonction du niveau de réalisation des opérations et des modalités conventionnelles figurant dans les conventions d'aménagement.

9 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ce poste a enregistré la fin du cycle de reprise des « rémunérations » de l'aménageur constatées d'avance pour 3 318 K euros. Il enregistre, par ailleurs, des produits perçus au titre d'une cession de droit au bail emphytéotique de locaux commerciaux.

10 CAPITAL SOCIAL

Le capital social est composé de 30 980 actions. Les capitaux propres varient de la manière suivante:

	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES		
	Montant au 31 décembre 2014	Affectation résultat exercice 2014	Montant au 31 décembre 2015
	K euros	K euros	K euros
CAPITAL SOCIAL	472		472
RÉSERVE LÉGALE	47		47
REPORT À NOUVEAU	4 321	386	4 707
	4 841	386	5 227

11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

	Provisions au 31 décembre 2014	Dotations aux provisions et charges structures	Reprise sur provisions devenues sans objet / structure	Dotations aux provisions pour charges provisionnelles sur concessions	Reprise de provisions pour charges d'IS devenues sans objet / concessions	Provisions au 31 décembre 2015
	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros
PROVISION POUR DÉPART EN RETRAITE	752		92			659
PROVISION POUR CHARGES PRÉVISIONNELLES SUR OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT - ZAC JOSEPH BÉDIER (1)				11 264		11 264
SOUS- TOTAL	752	0	92	11 264	0	11 924
PROVISION POUR CONTRÔLE FISCAL (2)						
Structure	3 076	338	3 076			338
ZAC Château des Rentiers	1 583				1 583	0
ZAC Chevaleret Jeanne d'Arc	391				391	0
ZAC Paris Rive Gauche	2 931				2 931	0
ZAC Gare de Rungis	377				377	0
GPRU Olympiades	122				122	0
SOUS-TOTAL	8 480	338	3 076	0	5 404	338
TOTAL	9 232	338	3 169	11 264	5 404	12 262

(1) Une provision pour charges provisionnelles sur concession d'aménagement a été dotée suivant l'application de l'avis du CNC n°99.05 du 18 mars 1999, le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2015.

(2) La Cour administrative d'appel de Versailles, dans son arrêt du 14 mai 2013, a prononcé l'abandon des rappels d'impôts sur les sociétés portant sur les produits financiers sous concession. Cet arrêt a eu pour conséquence en 2015, l'abandon par l'administration fiscale des impositions sur produits financiers relatifs aux exercices 2006-2011 et la reprise des provisions qui avaient été maintenues. Les éléments d'imposition qui restent contestés, portent notamment sur la « rémunération » du concessionnaire qui représente une quote part de frais généraux que ce dernier est autorisé à affecter comme charge dans le bilan financier des opérations d'aménagement, au même titre que les autres dépenses dont le montant total est couvert par les produits résultant de la vente des terrains aménagés, activité elle-même exonérée d'impôt sur les sociétés pour la période considérée, la société étant alors sous statut SEM. Les comptes des exercices 2012 et 2013 ont également fait l'objet d'une vérification; la proposition de redressement a été reçue au cours de l'exercice; elle porte sur la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (C.V.A.E.), devant inclure selon l'administration fiscale l'intégralité des rémunérations d'aménageur présentées dans le compte de résultat sous la rubrique « transfert des charges de fonctionnement ». Cette position est contestée et fait l'objet de provision dans les comptes 2015.

12 INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITÉS ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS

Ce poste est essentiellement constitué de valeurs mobilières de placement. Il représente les placements financiers temporaires détenus au 31 décembre 2015, sous forme de comptes rémunérés. Le tableau suivant distingue l'origine de la trésorerie, en provenance des activités sous concession, des mandats, de la structure et des autres opérations concédées clôturées.

	Activités sous concession					Mandats	CdR	Sté	Prime émission	Total 2015	Total 2014	Variation 2015-2014	
	PRG Rungis	Bédier	BVA	P.Bourget	P.Vincennes								
Trésorerie (+) ou (-)													
avant emprunts (a)	-279,1	12	-15,5	-0,7	-1,2	-0,5	0,6	25,3	10,9	-248,2	-307,2	59	
Utilisation des emprunts (b)	412,8	0	15,5	0,7	1,2	0,5	0	0	0	430,7	385,2	45,6	
Placements/trésorerie après emprunts (c)=(a)+(b)	133,7	12	0	0	0	0	0,6	25,3	10,9	-0,4	182,5	78	104,6

Les produits financiers enregistrent les produits issus de la trésorerie positive de la structure « aménageur » (290 K euros) et ceux résultant des placements sous mandats dont les comptes ont été rendus à l'autorité concédante (845 K euros).

13

ÉTAT DES PROMESSES DE VENTES ET D'ACHATS FONCIERS (et garanties associées)

Les promesses ou protocoles de ventes de charges foncières reçus s'élevaient au 31 décembre 2015 à 423 millions d'euros au titre de Paris Rive Gauche et 1 million d'euros au titre de Joseph Bédier. Des garanties financières peuvent accompagner leur signature ou faire partie des négociations entreprises avec les promoteurs. Leurs montants s'élevaient à 234 millions d'euros. À l'inverse, deux promesses d'achat de terrains totalisent 74 millions d'euros au 31 décembre 2015, elles concernent uniquement l'opération Paris Rive Gauche.

14

INFORMATIONS RELATIVES AU PERSONNEL

Conformément aux dispositions prévues par la convention collective SYNTEC, les engagements de SEMAPA au titre des indemnités de départ à la retraite s'élevaient au 31 décembre 2015 à 659 K euros. Ils sont inscrits au passif du bilan sous le poste « provisions pour risques et charges ». La méthode utilisée consiste à déterminer les droits à la retraite en fonction de l'ancienneté acquise au départ à la retraite, actualisée à la fin de l'exercice. Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) s'élève au titre de l'exercice 2015 à 66 K euros et s'ajoute à ceux relatifs à 2013 et 2014 formant un montant global de 164 K euros. Ces crédits (non encaissés) ont contribué à de nouvelles embauches, l'effectif moyen (en équivalent temps plein) étant passé de 66 à 70 au 31 décembre 2015.

15

INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les honoraires enregistrés dans le compte de résultat de l'exercice s'élevaient à 46 K euros HT.

16

RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Cette information ne peut pas être communiquée car elle conduirait à fournir une information nominative.

17

AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les financements de la SEMAPA peuvent bénéficier de la garantie de la Ville de Paris, dans le cadre de conventions spécifiques Ville-SEMAPA:

- La Ville de Paris a accordé sa garantie à concurrence de 80 % des sommes mobilisées auprès des organismes bancaires, qui s'élevaient à 330,6 millions d'euros au 31 décembre 2015.
- De même, le Conseil municipal de Paris des 15, 16 et 17 février 2016, accorde sa garantie, à concurrence de 80 %, sur les titres nominatifs (NSV) émis le 9 décembre 2015 pour un montant de 50 millions d'euros. Ces titres seront remboursables à l'échéance du 29 juin 2028. Par ailleurs, les créances issues des ventes de charges foncières signées avec les promoteurs immobiliers sont assorties de garanties de paiement à première demande pour un montant de 116 millions d'euros.

18

ÉTATS PRÉVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES « EPPC »

Note 18 - A -

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

ZAC Paris Rive Gauche

L'actualisation des produits et des charges prévisionnels tient compte des nouvelles dispositions inscrites à l'avenant n° 3 au traité de concession signé le 14 décembre 2015, faisant suite à son approbation par le Conseil municipal de la Ville de Paris du 23 novembre 2015. Le résultat prévisionnel final est équilibré.

ZAC Gare de Rungis

L'EPPC tient compte des dernières opérations réalisées, la phase de reddition des comptes ayant commencé. Le résultat prévisionnel final est bénéficiaire.

ZAC Joseph Bédier- Porte-d'Ivry

L'EPPC tient compte des dispositions inscrites dans l'avenant n° 2 signé le 16 octobre 2015 qui proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2018. Le résultat global futur est excédentaire après subvention de la Ville.

Opération Boulevard Vincent auriol

L'EPPC actualisé est conforme au bilan financier annexé au traité de concession signé le 26 mars 2013.

ZAC Paul Bourget

L'EPPC présenté correspond au bilan financier présenté en annexe à la concession d'aménagement signée le 6 février 2014.

ZAC Porte de Vincennes

L'EPPC présenté est conforme au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 16 décembre 2015, après avoir été approuvée par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 novembre 2013.

Note 18 - B - ZAC PARIS RIVE GAUCHE

État prévisionnel des produits et des charges (en millions d'Euros HT):
actualisé au 31/12/2015

	EPPC	Comptabilisé	À réaliser
CESSIONS DE CHARGES FONCIÈRES	3 367,1	2 142,0	1 225,1
Bureaux	1 873,8	1 481,4	392,3
Logements sociaux	133,0	52,2	80,8
Autres logements	641,7	162,9	478,8
Activités & commerces	397,2	159,0	238,2
Programmes universitaires	321,5	286,4	35,1
AUTRES CESSIONS	592,2	214,5	377,7
Autres cessions (Tiers)	66,8	17,0	49,8
Locaux commerciaux	43,4	12,7	30,7
Parcs de stationnements privés	19,2	0	19,2
Autres cessions	4,2	4,2	0
Autres cessions (Ville)	525,4	197,6	327,8
Rétrocessions d'emprises publiques à la Ville	497,8	170,7	327,1
Alvéoles rue Watt	0,7		0,7
Autres cessions foncières à la Ville	11,6	11,6	0
Atelier M1D	9,6	9,6	0
Théâtre M9 et ascenseur	5,7	5,7	0
PARTICIPATIONS ET REMBOURSEMENT DE LA VILLE	296,5	198,1	98,4
Fonds de concours avenue de France	51,5	40,4	11,1
Fonds de concours ponts Vincent Auriol	1,6	1,6	0
Reconstruction pont Masséna	46,5	45,2	1,3
Parcs stationnement public	80,3	80,3	0
Litiges galerie technique (quote-part Ville de Paris)	7,8	7,8	0
Bretelles périphériques	47,1	0	47,1
Voie de liaison Austerlitz	1,5	0	1,5
Convention Cour Seine	7,1	6,9	0,2
Remboursement avenue Pierre Mendès France	35,9	15,9	20,1
Eau non potable Bruneseau	1,1	0	1,1
Gymnase Tolbiac Chevaleret	9,3	0	9,3
Quai d'Ivry	6,7	0	6,7
AUTRES PARTICIPATIONS	31,9	31,9	0
Participation BNF	31,6	31,6	0
Participation constructeurs	0	0	0
Participation concession galeries techniques	0,3	0,3	0
AUTRES PRODUITS	74,4	44,4	30,0
Produits financiers	21,9	21,9	0
Produits des parcs de stationnements	11,6	11,9	-0,3
Produits divers	40,9	10,6	30,3
TOTAL PRODUITS	4 362,0	2 630,9	1 731,2
% D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION		60,31%	
ACQUISITION ET MISE EN ÉTAT DES SOLS	1 594,8	1 151,5	443,3
Acquisitions foncières & immobilières	1 549,0	1 139,1	410,0
Démolitions	8,2	5,2	3,1
Dépollution	37,5	7,3	30,3
AMÉNAGEMENTS, PARTICIPATIONS & CHARGES CONNEXES	1 829,7	1 115,7	714,0
Couverture voies ferrées	773,2	521,0	252,2
Redevance capitalisée couverture voies ferrées	9,3	6,1	3,2
Travaux de VRD	619,2	307,2	312,0
Autres espaces publics	27,0	12,2	14,8
Aléas sur définition aménagements	88,9	35,1	53,8
Travaux de protections provisoires	90,2	66,1	24,2
Parcs de stationnement privés	23,7	7,5	16,2
Reconstitution installation SNCF	7,5	7,0	0,5
Programmes spécifiques	1 72,7	138,6	34,1
Reconstruction des ponts Masséna	46,2	43,6	2,6
Parcs de stationnement publics	80,4	76,4	4,0
Bretelles périphérique	46,1	18,6	27,5
Exploitation	18,1	15,1	3,0
FRAIS FINANCIERS & CHARGES IMMATÉRIELLES	937,5	588,6	348,9
Frais financiers	350,1	209,0	141,1
Autres charges immatérielles	587,4	379,6	207,8
Études et contrôles	288,7	186,5	102,2
Contentieux	7,6	1,4	6,2
Communication	26,2	21,6	4,7
Commercialisation	10,5	6,8	3,7
Frais de fonctionnement de la SPLA	251,2	161,1	90,2
Concertation	3,1	2,2	0,9
TOTAL CHARGES	4 362,0	2 855,8	1 506,2
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	0		

Note 18 - B
ZAC GARE DE RUNGIS

État prévisionnel des produits et des charges (en K euros):
arrêté au 31/12/2015

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	À réaliser HT
	K euros	K euros	K euros	K euros
I - Cessions de charges foncières	70551	69404		1 147
<i>Bureaux</i>	46254	46254		0
<i>Commerces et activités</i>	1 611	464		1 147
<i>Logements</i>	22 686	22 686		0
II - Cessions d'emprises publiques	12 435	12 435		0
III - Participations de la Ville aux infrastructures	7 935	7 935		0
IV - Autres participations	453	453		0
V - Produits financiers	2 845	2 845		0
VI - Autres produits	188	188		0
TOTAL DES PRODUITS	94 406	93 259	98,78%	1 147
I - Foncier et mise en état des sols	61 638	61 510		128
II - Travaux	12 429	12 218		211
III - Participation de l'aménageur aux équipements Ville	2 078	2 078		0
IV - Charges immatérielles	6 108	5 817		292
V - Impôts et taxes	128	120		8
TOTAL DES CHARGES	82 381	81 742		639
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	12 026			

Note 18 - B -
ZAC BEDIER Porte-d'Ivry

État prévisionnel des produits et des charges (en K euros):
arrêté au 31/12/2015

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	À réaliser HT
	K euros	K euros	K euros	K euros
I - Cessions de charges foncières	69 818	50 130		19 688
<i>Activités</i>	57 386	48 816		8 571
<i>Logements libres</i>	5 828			5 828
<i>Logements PLS</i>	4 277			4 277
<i>Unité de vie</i>	1 167	1 167		0
<i>Droits à construire 149 places parkings îlot ouest</i>	148	148		0
<i>Vente 46 places parkings îlot est</i>	1 012			1 012
II - Cessions d'emprises publiques	2 448			2 448
III - Équipements et espaces publics	5 227	5 227		0
IV - Produits financiers et accessoires	1 899	851		1 048
V - Compensation PC Berlier	3 750			3 750
PRODUITS HORS SUBVENTION	83 141	56 208	67,61%	26 933
VI - Subvention Ville de Paris	3 136	3 136		0
TOTAL DES PRODUITS	86 277	59 344		26 933
I - Acquisitions et évictions	19 034	13 440		5 595
II - Mise en état des sols	1 465	488		977
III - Reconstitution d'équipements & îlot ouest	32 832	11 065		21 768
IV - Travaux VRD	13 282	10 168		3 114
V - Honoraires techniques	2 065	1 416		648
VI - Études complémentaires	300	264		36
VII - Frais divers	6 323	2 802		3 521
VIII - Provision pour charges prévisionnelles		11 264		-11 264
TOTAL DES CHARGES	75 301	50 908		24 394
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	10 976			

Note 18 - B - BOULEVARD VINCENT AURIOL

État prévisionnel des produits et des charges (en K euros):
arrêté au 31/12/2015

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancé	À réaliser HT
	K euros	K euros	K euros	K euros
I - Cessions de charges foncières	13665			13665
<i>Logements à loyers maîtrisés</i>	9360			9360
<i>Logements aidés</i>	3905			3905
<i>Commerces et services</i>	400			400
II - Cession emprises publiques - école maternelle	8928			8928
TOTAL DES PRODUITS	22 593		0%	22 593
I - Acquisitions	9797			9797
II - Mise en état des sols	1200			1200
III - Travaux VRD	200			200
IV - Reconstitution d'équipements publics	8160	56		8104
V - Honoraires techniques	320	121		199
VI - Frais accessoires	2417	546		1872
TOTAL DES CHARGES	22 095	723		21 371
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	499			

Note 18 - B - ZAC PAUL BOURGET

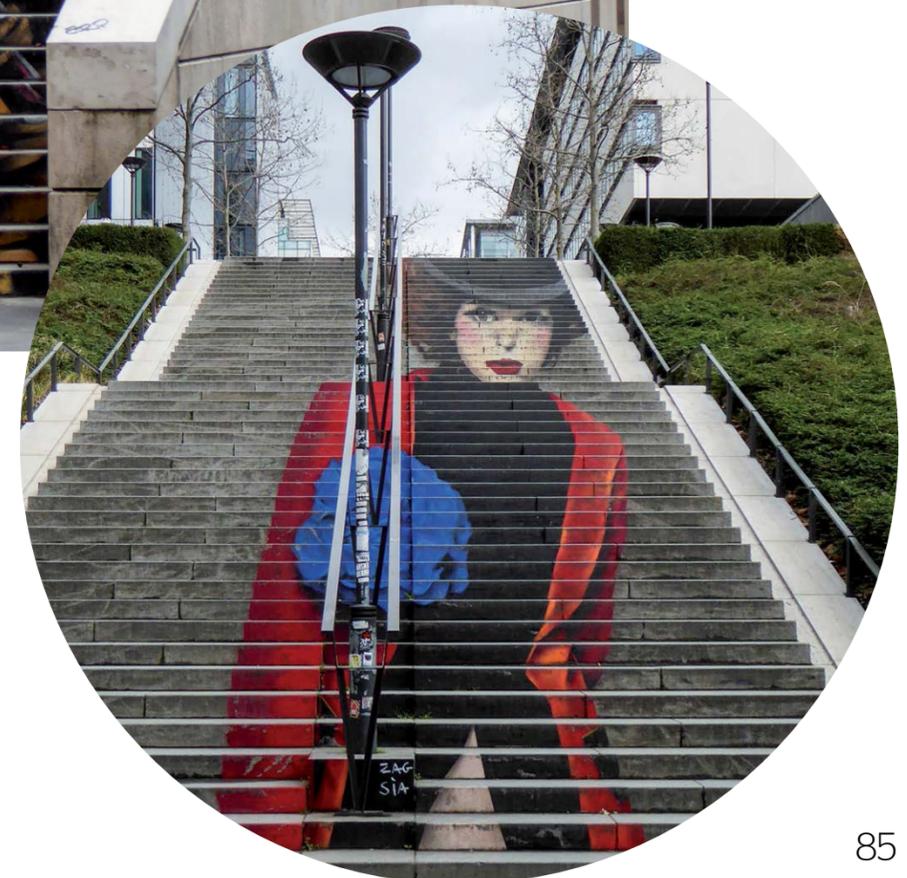
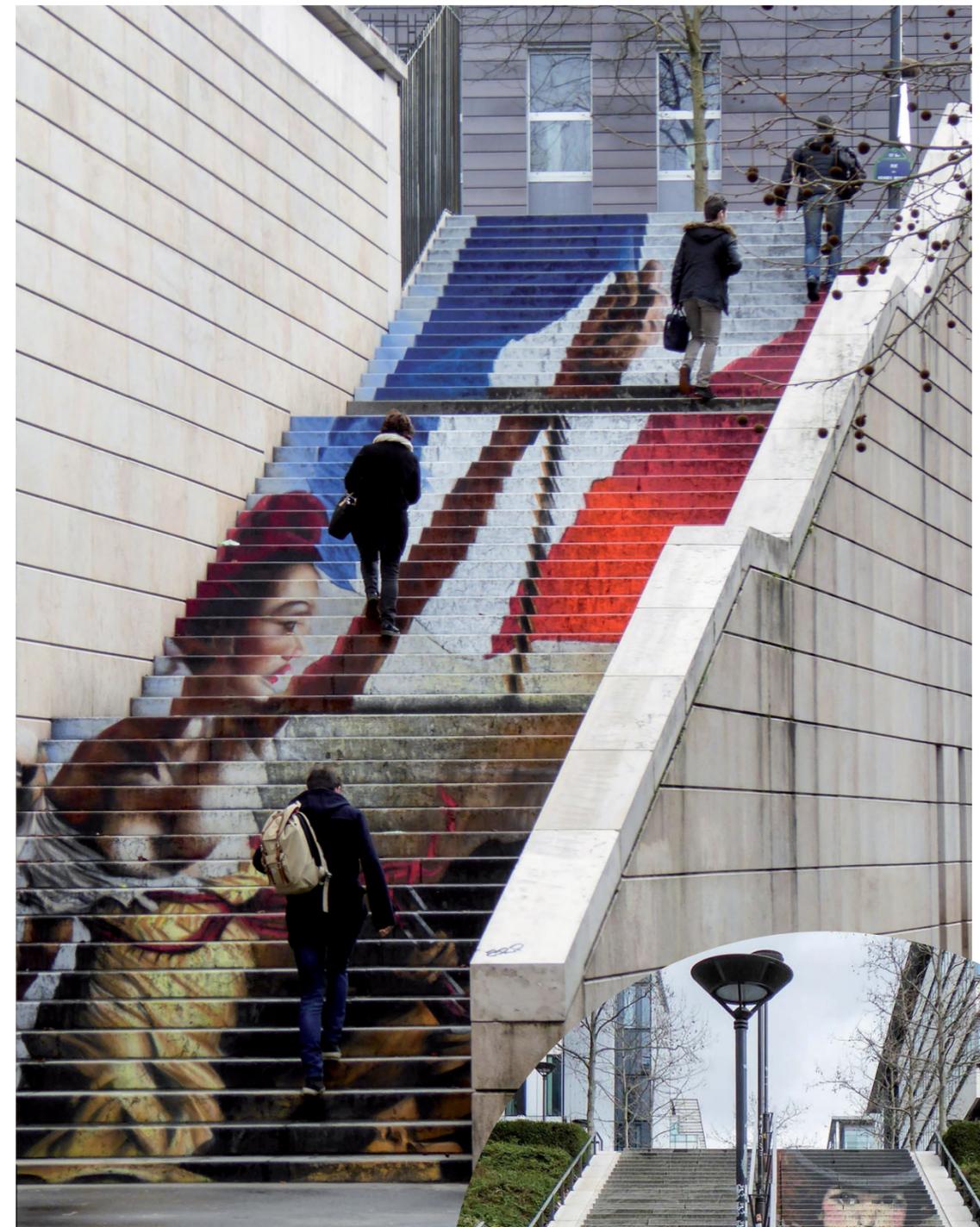
État prévisionnel des produits et des charges (en K euros):
arrêté au 31/12/2015

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancé	À réaliser HT
	K euros	K euros	K euros	K euros
I - Cessions de terrains	19400			19400
II - Loyers capitalisés	8517	337		8180
III - Cessions de charges foncières	18814			18814
<i>Bureaux hors îlot économique</i>	9300			9300
<i>Commerces</i>	155			155
<i>Résidence hôtelière</i>	4070			4070
<i>Logements intermédiaires</i>	3000			3000
<i>Résidence étudiante</i>	2289			2289
IV - Cession emprises publiques	11851			11851
V - Participation municipale aux travaux	2408			2408
TOTAL DES PRODUITS	60 991	337	0,55%	60 654
I - Acquisitions	25365	15647		9718
II - Mise en état des sols	13892	21		13871
III - Travaux aménagement	6181	326		5855
IV - Travaux réseaux	5175	208		4967
V - Honoraires techniques	2100	226		1874
VI - Frais divers	8068	933		7135
TOTAL DES CHARGES	60 781	17 360		43 421
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	209			

**Note 18 - B -
PORTE DE VINCENNES**

État prévisionnel des produits et des charges (en K euros):
arrêté au 31/12/2015

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	À réaliser HT
	K euros	K euros	K euros	K euros
I - Cessions de charges foncières	49887			49887
<i>Bureaux</i>	44950			44950
<i>Résidences étudiantes</i>	2930			2930
<i>Petite enfance</i>	326			326
<i>Centre des cultures</i>	1204			1204
<i>Autres</i>	477			477
II - Participation aux équipements publics Dvd	19465			19465
III - Participation aux équipements publics Deve	10937			10937
IV - Participation aux équipements publics Djs et Du	11670			11670
V - Autres produits	440			440
TOTAL DES PRODUITS	92 398		0%	92 398
I - Acquisitions	15620			15620
II - Mise en état des sols	4284			4284
III - Travaux VRD, espaces publics et parkings	20868			20868
IV - Travaux d'équipements d'Infrastructure primaire	13200			13200
V - Équipements publics	20513			20513
VI - Honoraires techniques	4161			4161
VI - Frais accessoires	12886	463		12423
TOTAL DES CHARGES	91 532	463		91 070
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	866			



En 2015 et 2016, les artistes Zag et Sia ont complété le parcours Street art du 13^e arrondissement grâce à deux toiles réalisées dans les escaliers de la rue du Chevaleret. Liberté guidant le peuple et La Parisienne XIII, réalisés selon la technique d'anamorphose, accompagnent les usagers du quartier dans leurs déplacements.



Rapports des Commissaires aux comptes

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société SEMAPA, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
- La justification de nos appréciations.
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'évaluation des charges et des produits figurant dans les états prévisionnels (EPPC) des conventions d'aménagement présentés dans les notes 18-A et 18-B de l'annexe et non encore approuvés par le concédant.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le paragraphe 2 de l'annexe explique les principes et les méthodes spécifiques applicables aux opérations d'aménagement tel que prévu par l'avis n° 99-05 du 18 mars 1999 émis par le Conseil National de la Comptabilité.
Nous avons vérifié le caractère approprié du traitement comptable appliqué dans les comptes et des informations fournies dans les notes de l'annexe.
- Le paragraphe 9 de l'annexe expose les modalités de répartition dans le temps de la rémunération de l'aménageur pour l'opération « Paris Rive Gauche ».
Nous avons examiné les motifs qui ont conduit la société à retenir l'approche ainsi présentée et nous avons procédé à l'appréciation de son caractère raisonnable sur la base des éléments disponibles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 27 mai 2016

COREVISE

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Fabien CREGUT

Associé

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

1) Convention de clôture de la concession de l'opération d'aménagement du secteur du « Stadium élargi » site des Olympiades

La convention a été signée en date du 16 avril 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame la maire de Paris.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

Dans le cadre de la concession d'aménagement du 21 avril 2004, confiée par la Ville de Paris à la SEMAPA pour l'opération du secteur « Stadium élargi » site des Olympiades, un contentieux restait pendant avec l'administration fiscale au titre des exercices 2006 et 2008. Étant précisé que ce contentieux avait fait l'objet d'une provision dans les comptes de l'opération. Le traité de concession avait expiré. La convention a pour objet de définir les conditions de gestion dudit contentieux et notamment la participation financière de la Ville ainsi que l'obligation d'information pour la SEMAPA.

2) Convention de clôture de la concession de l'opération d'aménagement de la ZAC Château des rentiers entre la Ville de Paris et la SEMAPA

Nature et objet

Dans le cadre de la concession d'aménagement du 29 décembre 1988 confiée par la Ville de Paris à la SEMAPA pour la ZAC dénommée « Château des rentiers » à Paris, un contentieux restait pendant avec l'administration fiscale au titre des exercices 2006 et 2008. Étant précisé que ce contentieux avait fait l'objet d'une provision dans les comptes de l'opération. Le traité de concession avait expiré. La convention a pour objet de définir les conditions de gestion dudit contentieux et notamment la participation financière de la Ville ainsi que l'obligation d'information pour la SEMAPA.

Cette convention n'est pas signée à la date d'émission de notre rapport.

3) Convention entre la Ville de Paris et la SEMAPA relative à la garantie à 80 % d'émission au titre de dettes

La convention a été signée en date du 8 juin 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame la maire de Paris;
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet :

Par délibération en dates du 29 et 30 septembre et du 1^{er} octobre 2014, le Conseil de Paris a accordé sa garantie à hauteur de 80 % pour des emprunts d'un montant maximum de 340 000 000 € que la SEMAPA se propose de contracter par l'émission de titres de dettes ou la souscription d'emprunts bancaires afin de financer notamment l'opération d'aménagement de la ZAC PRG.

La convention a pour objectif de fixer les modalités de garantie sous formes d'avances remboursables et rémunérées consenties par la Ville à la SEMAPA en cas d'impossibilité pour celle-ci.

4) Avenant de sortie à la convention ANRU signée le 20 juillet 2009 sur la ZAC Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry

La ZAC Bédier-Porte-d'Ivry a fait l'objet d'une convention financière signée le 20 juillet 2009 entre l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'État, la Caisse des dépôts et consignations, l'association foncière logement, les bailleurs sociaux et les maîtres d'ouvrage concernés et l'association la « Maison des Bout' Chou ».

Un avenant 1 à cette convention a été signé le 27 mai 2016 actant des évolutions de programmes et de participation financière.

L'avenant de sortie a été signé en date du 17 avril 2015 par :

- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).
- La Ville de Paris, représentée par son maire.
- Paris Habitat-OPH.
- La SEMAPA.
- L'association la Maison des Bout' Chou.
- L'association foncière logement.
- La Caisse des dépôts et consignations.

Nature et objet

Cet avenant a pour objectif d'arrêter le calendrier de réalisation des dernières opérations et le programme définitif financé par l'ANRU. La participation financière de l'ANRU s'élève à 1198 K€.

5) Avenant n° 2 au traité de concession-ZAC Joseph Bédier- Porte-d'Ivry entre la Ville de Paris et la SEMAPA

Le traité de concession de la ZAC Bédier-Porte-d'Ivry a été signé entre la Ville de Paris et la SEMAPA le 24 janvier 2006 pour une durée de dix ans, soit une échéance de l'opération au 8 février 2016.

L'avenant a été signé en date du 16 octobre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Pralraud.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

L'avenant n° 2 a pour objectif de proroger la concession Bédier-Porte-d'Ivry au 31 décembre 2018 et d'effectuer des améliorations de rédaction et de mise à jour de la concession.

Par ailleurs, dans le cadre de cette prorogation, la SEMAPA est autorisée à imputer en charges de l'opération des frais de fonctionnement complémentaires pour un montant de 320 K€.

6) Mandats d'études préalables sur le secteur Bédier-Chevaleret-Oudiné entre la Ville de Paris et la SEMAPA

Dans le cadre du projet d'aménagement Chevaleret-Oudiné, la Ville de Paris a souhaité confier à la SEMAPA un mandat portant sur la conclusion et le suivi de l'exécution des marchés d'études préalables nécessaires à l'évolution de la ZAC Bédier.

Le mandat a été signé en date du 14 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Pralraud.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

Ce mandat a pour objectif de réaliser des études techniques et urbaines sur le périmètre Bédier et Bédier-Chevaleret. Le montant de la rémunération contractuel de la SEMAPA est de 113 K€ HT.

Le contrat de mandat prendra fin le 30 juin 2018.

7) Avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche entre la Ville de Paris et la SEMAPA

Cet avenant s'inscrit dans la prise en compte des retards pris sur la réalisation de la dalle du secteur Masséna et la libération après 2024 du site Bruneseau-Sud par la SNCF.

L'avenant a été signé en date du 14 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Pralraud.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

Cet avenant a pour objet :

- La prorogation de l'opération du 12 janvier 2024 au 30 juin 2028.
- L'adaptation de la « rémunération » de l'aménageur pour tenir compte de la prorogation qui est portée à 251,2 M€.

Cet avenant porte également sur :

- Les conditions de remise des ouvrages réalisés par l'aménageur.
- La participation due par la Ville en remboursement des travaux réalisés par l'aménageur.

8) Concession d'aménagement ZAC Porte de Vincennes Paris 12° et 20° entre la Ville de Paris et la SEMAPA Le Conseil de Paris des 28, 29 et 30 septembre 2015, a confié à la SEMAPA la concession d'aménagement de l'opération « ZAC Porte de Vincennes ».

La convention de concession d'aménagement a été signée en date du 16 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Pralraud.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

Cette ZAC doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions d'environ 38150 m² de surface de plancher qui se répartissent de la manière suivante :

- 2500 m² environ de surface de plancher d'activités tertiaires/bureaux.
- 6900 m² environ de surface de plancher de commerces/artisanat/services.

- 4050 m² environ de surface de plancher d'équipements publics.
- 2700 m² environ de surface de plancher de logements.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant de 3790 K€.

La concession s'achève au 31 décembre 2022.

9) Cession à la Ville de Paris du poste de contrôle et d'exploitation des tunnels, berges et boulevard périphérique de la Ville de Paris (PCE) - ZAC Joseph Bédier- Porte-d'Ivry

Le PCE du boulevard périphérique accueille la section des tunnels et du boulevard périphérique de la Direction de la voirie et des déplacements de La Ville de Paris et le service de circulation du boulevard périphérique de la Préfecture de police de Paris. Le PCE est situé dans la ZAC Paris Rive Gauche et fait l'objet d'un relogement dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur Bruneseau, pour permettre la réalisation des travaux et programmes immobiliers prévus par la concession PRG. Le PCE est voué à la démolition et a été reconstitué sur l'emprise foncière de l'îlot Ouest de la ZAC Joseph-Bédier.

Cette opération est mise à la charge de l'aménageur dans le cadre de l'avenant 1 de la concession d'aménagement de la ZAC PRG, au titre de la reconstruction du PCE Berlier.

Nature et objet

En mars 2016, la SEMAPA doit céder à la Ville de Paris cet équipement à l'euro symbolique.

Cette convention n'étant pas encore signée à la date d'émission de notre rapport.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1) Protocole entre la Ville de Paris et la SEMAPA relatif à la mise en œuvre de la concession d'aménagement de la ZAC Paul Bourget en date du 6 février 2014

Le protocole a été signé en date du 6 mars 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Sébastien Danet.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

Le protocole a pour objet de définir les modalités liées à l'acquisition des terrains compris dans le périmètre de la ZAC et en particulier le calendrier prévisionnel d'acquisition, étant précisé que les paiements de ces emprises à la Ville de Paris seront effectués en 2020 et 2021.

2) Avenant au protocole entre la Ville de Paris et la société 18/20 Porte d'Italie relatif à l'îlot économique de la ZAC Paul Bourget signé le 8 février 2013

L'avenant au protocole a été signé en date du 23 octobre 2014 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Sébastien Danet.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.
- La société 18/20 représentée par la société Vinci Immobilier Promotion.

Nature et objet

La Ville de Paris est propriétaire de biens immobiliers occupés pour partie par Vinci et Bricorama qui forment l'îlot économique de la ZAC Paul Bourget d'une emprise de 6025 m². Cet îlot a fait l'objet d'un protocole signé le 8 février 2013 entre la Ville de Paris et la société 18/20 Porte d'Italie dont l'objet vise à déterminer l'ensemble des conditions préalables à la cession de ces biens afin de réaliser un programme à destination de bureaux, commerces, hôtels et parc de stationnement.

La Ville de Paris ayant confié à la SEMAPA l'aménagement de la ZAC Paul Bourget, l'avenant prévoit une substitution partielle de la SEMAPA dans les droits et obligations de la Ville de Paris dès qu'elle sera devenue propriétaire des biens. La SEMAPA est donc signataire de cet avenant.

3) Concession d'aménagement ZAC Paul Bourget Paris 13° entre la Ville de Paris et la SEMAPA

La convention a été signée en date du 06 février 2014 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Pralraud.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement

À ce titre, la SEMAPA s'engage à réaliser ou à faire réaliser le programme suivant :

- 31500 m² environ de surface de plancher de logements.
- 17000 m² environ de surface de plancher d'activités /bureaux.
- 4086 m² environ de surface de plancher de commerces.
- 9370 m² environ de surface de plancher d'hébergement hôtelier.
- 1000 m² environ de surface de plancher d'équipements publics.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant de 3360 K€.

La concession s'achève au 31 décembre 2021.

Nature et objet

La mise en œuvre de l'accord-cadre relatif à l'aménagement du secteur Pôle Austerlitz signé le 7 novembre 2011 nécessite la signature de plusieurs protocoles d'accord :

- Le protocole n° 1 concernant l'aménagement de la Cour Seine a été signé le 7 novembre 2011.
- Le protocole n° 2 a pour objet la réalisation par la SNCF de 9500 m² de bureaux dans la Grande Halle Voyageur et l'Embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz.

4) Protocole n° 3 relatif à l'organisation des consultations à lancer par la SEMAPA et la SNCF pour la réalisation de l'ensemble immobilier A/Aa conclu en application de l'accord cadre Ville de Paris - SNCF - SEMAPA signé le 7 novembre 2011 pour l'aménagement du secteur pôle Austerlitz

Le protocole a été signé en date 7 janvier 2014 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Praliaud.
- La SNCF, représentée par Madame Rachel Picard.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

La mise en œuvre de l'accord-cadre relatif à l'aménagement du secteur Pôle Austerlitz signé le 7 novembre 2011 nécessite la signature de plusieurs protocoles d'accord :

- Le protocole n° 1 concernant l'aménagement de la Cour Seine a été signé le 7 novembre 2011.
- Le protocole n° 2 a pour objet la réalisation par la SNCF de 9500 m² de bureaux dans la grande halle voyageur et l'embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz.
- Le protocole n° 3 a pour objet de définir le calendrier et l'organisation des deux consultations à lancer par la SEMAPA et la SNCF pour la construction :
 - Dans l'îlot A7,
 - Dans l'îlot A8a.

5) Protocole n°2 relatif à la réalisation de bureaux dans la grande halle voyageur et l'embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz

Le protocole a été signé en date du 17 avril 2013 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Denis Petel.
- La SNCF, représentée par Madame Rachel Picard.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

La mise en œuvre de l'accord-cadre relatif à l'aménagement du secteur Pôle Austerlitz signé le 7 novembre 2011 nécessite la signature de plusieurs protocoles d'accord :

- Le protocole n° 1 concernant l'aménagement de la Cour Seine a été signé le 7 novembre 2011.
- Le protocole n° 2 a pour objet la réalisation par la SNCF de 9500 m² de bureaux dans la grande halle voyageur et l'embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz.

6) Concession d'aménagement site 90 boulevard Vincent Auriol à Paris 13^e, entre la Ville de Paris et la SEMAPA

La convention a été signée en date du 26 mars 2013 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Denis Petel.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement

À ce titre, la SEMAPA s'engage à réaliser ou à faire réaliser le programme suivant :

- Environ 10 800 m² de surface de plancher de logements.
- Environ 500 m² de surface de plancher de commerces ou de services à rez-de-chaussée.
- Une école maternelle de six classes pour environ 2 000 m² de surface de plancher.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant forfaitaire de 1085 K€.

La concession expirera fin décembre 2018.

7) Convention pour la gestion de l'ouvrage de couverture des emprises ferroviaires dans la ZAC Paris Rive Gauche

Dans le cadre de l'article 6-5 de la convention de partenariat signée le 7 novembre 2011 entre la Ville de Paris, la SNCF, RFF et la SEMAPA, la convention pour la gestion de l'ouvrage de couverture des emprises ferroviaires dans la ZAC Paris Rive Gauche a été signée le 28 novembre 2012 et se substitue à celle de 2000.

La convention a été signée par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Véronique Bedague-Hamilius.
- La SNCF, représentée par Monsieur Jean Marc Roger.
- RFF, représenté par Monsieur Alain Quinet.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

L'objet de la convention est de définir :

- Les obligations respectives de RFF ou de la SNCF et des propriétaires des volumes situés au-dessus du domaine ferroviaire au titre de la gestion des « ouvrages de couverture ».

- Les modalités techniques: la convention définit les opérations de surveillance, d'entretien et de grosses réparations.

- Les dispositions financières: les propriétaires des volumes situés au-dessus du domaine ferroviaire devront s'acquitter d'une redevance pour la surveillance et l'entretien courant des ouvrages de couvertures.

8) Avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche entre la Ville de Paris et la SEMAPA

Cet avenant à la Convention publique d'aménagement du 12 janvier 2004 portant sur la concession de Paris Rive Gauche a été signé en date du 28 août 2012 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Elisabeth Borne.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

L'objet de l'avenant est destiné à permettre la prise en compte, à titre principal :

- De la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme votée par le Conseil de Paris, comportant des possibilités de construction d'immeubles de grande hauteur (IGH) et une augmentation de la constructibilité.
- De la mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC portant notamment sur le programme des équipements publics.
- Du « Nouveau partenariat pour Paris Rive Gauche » mis en place avec la Ville de Paris, la SNCF et RFF par une convention signée le 7 novembre 2011.
- De la prolongation de la durée de la convention dont le terme est porté de 2016 à 2024.
- De l'adaptation de la rémunération de l'aménageur suite à la prolongation de la durée de la convention. La rémunération globale de l'aménageur sur la durée de la convention est portée à 211,7 M€ contre 156,1 M€ auparavant.

9) Avenant n° 1 à la Concession d'aménagement de la ZAC Joseph Bédier- Porte-d'Ivry entre la Ville de Paris et la SEMAPA.

Cet avenant à la Concession d'Aménagement du 24 janvier 2006 portant sur la concession de l'opération Joseph Bédier a été signé en date du 15 novembre 2012 par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Elisabeth Borne.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

L'objet de l'avenant est destiné à permettre la prise en compte, à titre principal des points suivants :

- Relogement des services municipaux de la place Yersin.
- Réaménagement des espaces publics existants.
- Montant de la participation d'équilibre.

10) Convention de partenariat signée avec la SNCF, RFF et la Ville de Paris

Dans le cadre de l'opération ZAC Paris Rive Gauche, la Ville de Paris, la SNCF, RFF et la SEMAPA ont signé le 7 novembre 2011 une convention de partenariat qui se substitue à la convention du 6 novembre 1991 et à celle du 25 septembre 1996.

L'objet de la convention est de définir :

- Les nouvelles modalités d'acquisition par la Ville ou l'aménageur des biens immobiliers en plein sol ou en volumes, propriété de RFF et de la SNCF dans la ZAC Paris Rive Gauche.
- Les conditions de réalisation par RFF et SNCF des travaux nécessaires à la libération des emprises ferroviaires, et par l'aménageur, des ouvrages sur le domaine ferroviaire.
- Les procédures de coordination entre l'aménageur et les établissements ferroviaires.
- Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre.

La convention a également pour objet de mettre en place un dispositif de gouvernance commune pour suivre et éventuellement adapter cette convention, compte tenu de sa durée.

La convention précise les bilans financiers prévisionnels et la participation financière des partenaires.

La durée de la convention est fixée à l'achèvement des derniers travaux et cession des emprises foncières.

11) Accords directement reliés à la convention de partenariat signés avec la SNCF, RFF et la Ville de Paris

L'accord-cadre signé le 7 novembre 2011 (dans le cadre de l'accord de partenariat précité) par la Ville de Paris, la SNCF et la SEMAPA, concernant le programme, le financement et le calendrier objectif de l'opération du secteur Pôle Austerlitz accompagné du protocole n° 1 relatif à l'aménagement de la cour Seine.

Fait à Paris, le 27 mai 2016

COREVISE

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Fabien CREGUT
Associé

Conception et réalisation: Opérationnelle
Impression Rose Tramé
Crédits photos:
Couverture: Hugo Hébrard - p.2-3: Didier Gauducheau -
p.4-5: Hugo Hébrard - p.6-7: Stephan Lucas/Hugo Hébrard
- p.8-9: Hugo Hébrard/Nicolas Thouvenin/©Vous êtes ici et
Nomades/©LA Architectures-C. Desmichelle - AI Environnement-
Gaujard Technologie SCOP-SARL Ecallard - p.10-11: ©Wilmotte
& Associés SA/Hugo Hébrard - p.10-13: Nicolas Thouvenin/Hugo
Hébrard/©LA Architectures-C. Desmichelle - AI Environnement-
Gaujard Technologie SCOP-SARL Ecallard - p.14-15: Hugo
Hébrard - p.16-17: Nicolas Thouvenin - p.22: © DGT.Dorell.
Ghotmeh.Tane- Architects Hertel/© XTU Architectes / MU
Architecture - BPD - Marignan / SNI (Efidis) - p.31: Nicolas
Thouvenin - p.34: © Equipe Icade Promotion-Marc Mimram
Architecte/Nicolas Thouvenin - p.40 : © C. Simonet / Loukat -
p.46 : Hugo Hébrard - p.58-59: Hugo Hébrard - p.62-63: Hugo
Hébrard - p.85: Nicolas Thouvenin - p.86-87: Hugo Hébrard.



.....
: SOCIÉTÉ D'ÉTUDE, DE MAÎTRISE D'OUVRAGE
ET D'AMÉNAGEMENT PARISIENNE (SEMAPA)

Société publique locale d'aménagement de la ville de Paris

69/71, rue du Chevaleret - 75013 Paris

Téléphone : + 33 (0)1 44 06 20 00

Fax : + 33 (0)1 44 06 21 00

.....
: www.semapa.fr

www.parisrivegauche.com

www.parisolympiades.com

www.parisgarederungis.com

www.parisbedierportedivry.com

.....
: [www.parspaulbourget.com](http://www.parispaulbourget.com)