

RAPPORT
ANNUEL
2014





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

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

CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE
Christine Frey
Conseillère régionale

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



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 de gestion du conseil d'administration

- 18 Préambule

- 23 Les aménagements et le programme urbain de Paris Rive Gauche
- 33 Les opérations immobilières et foncières
- 38 Les autres opérations et activités de la SEMAPA
- 44 Bilan et informations financières

58-61 Résolutions

62-83 États Financiers

- 64-65 Bilan
- 66 Comptes de résultat
- 65 Annexe au bilan

84-89 Rapports des Commissaires aux Comptes

- 86 Rapport général
- 87 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. Elle s'est imposée comme un acteur majeur en matière d'études, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement à Paris.

Relever les défis de projets toujours plus complexes

Les différentes opérations d'aménagement que nous conduisons requièrent une technicité toujours plus importante. Déjà en 1991, de par l'ampleur du projet, Paris Rive Gauche était qualifiée de « plus grande opération d'urbanisme menée dans la capitale depuis les travaux haussmanniens du 19^e siècle. »

Pour mener à bien cette opération, qui s'étend sur 130 hectares, dont 26 de couverture de voie ferrée, la SEMAPA doit sans cesse se renouveler pour anticiper de nouvelles techniques. Au fur et à mesure de notre développement, nous avons initié des innovations architecturales, urbanistiques et techniques en couvrant des voies et comblant des dénivelés pour construire des espaces publics, en concevant des immeubles ponts pour renforcer les liens entre deux territoires du 13^e arrondissement et assurer la continuité urbaine, en relançant la construction d'immeubles d'habitation de 50 mètres de hauteur, comme Home, avenue de France, qui vient d'être inauguré ou encore en déviant le boulevard périphérique à Bruneseau pour permettre la restructuration de l'échangeur. Aménager un quartier, c'est le concevoir dans la globalité de ses fonctions, dans le rapport au territoire qui l'entoure. C'est particulièrement vrai à Paris où la question du dialogue avec le patrimoine environnant et la relation avec les bâtiments historiques se posent avec une acuité toute particulière. Ainsi, l'aménagement du quartier de la gare d'Austerlitz, qui mobilise de nombreux acteurs différents, nous a conduits à faire évoluer nos méthodes de travail. Avec les ateliers de conception que nous avons mis en place, nous entretenons un échange permanent, à chaque étape du projet avec l'ensemble des parties prenantes, maîtrise d'œuvre, ingénieurs, promoteurs, habitants et usagers... Ce mode de fonctionnement novateur, n'est pas plus long : le temps de la conception initiale peut être largement compensé ensuite par la garantie d'une vision largement partagée du projet par les différents acteurs. C'est bien le sens de notre métier.

Jean-François Gueullette,
Directeur général de la SEMAPA

“

Réussir
nos projets face
à une complexité
qui s'accroît.

”



L'innovation au cœur des projets de la SEMAPA

Plus que jamais, nos aménagements sont placés sous le signe de l'innovation. Dans de nombreux domaines, nous sommes à la pointe : architecture, développement durable, concertation, Street Art, activités économiques, etc.

Je suis très fier qu'au sud-ouest du 13^e arrondissement, nous ayons réussi à bâtir le premier éco-quartier parisien. Initié par la Ville de Paris, dessiné par l'architecte Bruno Fortier et réalisé par la SEMAPA, ce nouveau quartier, construit sur une ancienne gare de la Petite Ceinture, fait office de pionnier et d'exemple dans la capitale. Ses atouts en matière de développement durable (bâtiments aux normes environnementales, énergie solaire, récupération des eaux de pluie, circulations douces, espaces verts...) en font un quartier très agréable à vivre, qui mixe les populations, les fonctions, les activités et les services. Imaginer la ville de demain, c'est notre créneau.

Et nous savons aussi la construire. C'est sans doute une des raisons qui font que 6 sites sur 23 (dont 2 à Paris Rive Gauche) de l'appel à projets « Réinventer Paris », lancé par la Ville, se trouvent dans le 13^e. Pour ces lieux, il faut à la fois innover, imaginer et mobiliser les talents.

Nous saurons relever le défi. Et ce d'autant plus que le caractère innovant du 13^e arrondissement attire les énergies. Le projet de Xavier Niel (1 000 start-ups, des services et des équipements mutualisés) deviendra réalité en 2017. L'architecte Jean-Michel Wilmotte en construit l'écrin, dans la halle Freyssinet, qu'il est en train de transformer en lieu d'accueil des métiers de demain. Et parce qu'une bonne nouvelle ne vient jamais seule, je salue la décision du groupe Le Monde de pérenniser ses activités dans le 13^e. Un bâtiment novateur conçu par la prestigieuse agence d'architecture norvégienne Snøhetta accueillera les grands titres du groupe et constituera une véritable porte d'entrée à l'entrée ouest de Paris Rive Gauche.

Jérôme Coumet,

Président de la SEMAPA et maire du 13^e arrondissement

“

Mobiliser talents
et énergies pour
une innovation
collective et
partagée.

”



Aménageur dans le 13^e arrondissement

Avec plusieurs opérations d'aménagement dans l'arrondissement, la SEMAPA est devenue l'aménageur privilégié du 13^e. Forte de son expérience, la SEMAPA est désormais prête à suivre l'ensemble des projets d'aménagements qui pourraient lui être confiés dans le 13^e et dans tout Paris.

Gare de Rungis

Le premier éco-quartier parisien est sorti de terre. Désignée en 2004 aménageur, la SEMAPA a eu en charge de créer un quartier exemplaire en matière de développement durable d'une superficie de 4 hectares sur les friches d'une ancienne gare de marchandises, au bord de la Petite Ceinture. Le programme, défini à l'issue d'études préalables et d'une phase de concertation soutenue, se caractérise par la volonté d'associer des équipements publics à une grande mixité des fonctions : logements familiaux et pour étudiants, crèche, Ehpad, centre social, jardin, bureaux, commerces, activités. Entre 2013 et 2014, les immeubles sont sortis de terre, les habitants ainsi que les usagers ont investi les lieux et les espaces publics se terminent. Au printemps 2015, l'opération s'est achevée avec la livraison du jardin central.

90 boulevard Vincent-Auriol Cité doré

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 réhabilitation d'un groupe scolaire. Après un moment de concertation, le choix d'aménagement a été fait prenant en compte des amendements demandés par les habitants. La livraison du projet est prévue pour fin 2018-début 2019.

Les Olympiades-Stadium élargi

Dans le cadre du Grand projet de renouvellement urbain, la SEMAPA s'est vu confier par la Ville de Paris le réaménagement du secteur Stadium élargi, qui comprenait à la fois des réaménagements de l'espace public, la création d'équipements publics et la redynamisation de la galerie commerciale. Les équipements publics, dont l'accès à la dalle avenue d'Ivry sont terminés. Les locaux de la galerie marchande ont été commercialisés. La SEMAPA a terminé cette opération de réhabilitation.



Joseph-Bédier- Porte-d'Ivry

Le quartier s'étend sur une superficie de 27 hectares entre le boulevard des Maréchaux et le boulevard périphérique, à l'entrée est de Paris, dans le 13^e arrondissement. Le « projet de territoire » adopté par le Conseil de Paris définit trois grands objectifs : 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. La Ville de Paris a confié en 2006 à la SEMAPA, la mise en oeuvre de l'opération d'aménagement du quartier et créer des liens avec la commune voisine d'Ivry-sur-Seine. Déjà, des espaces publics ont été modifiés et de nouveaux bâtiments sont sortis de terre. La première phase du projet prendra fin en 2015. L'aménagement de l'avenue Claude-Régaud est terminé. Le chantier de l'îlot Yersin est commencé pour une livraison en 2015, de même que la Maison internationale de séjour sur l'îlot Maryse-Bastié. Le quartier entame désormais la 2^e phase de sa transformation avec l'aménagement de l'îlot Est et de l'îlot Ouest.

Paris Rive Gauche

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 trois 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 et l'université Paris-Diderot pour le quartier Masséna. En 2003, le Conseil de Paris a décidé de rééquilibrer le projet pour créer un quartier de vie. Ainsi, désormais près de 6 000 habitants vivent aux côtés des « usagers » du quartier (étudiants, employés des 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.

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 400 logements sociaux, 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. L'agence Urban Act a été désignée comme architecte coordonnateur de cette opération.

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.

→ 2005

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 : du quartier Masséna-Bruneseau. 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 de voies ferrées. Construction des quatre derniers bâtiments universitaires.

Lancement des consultations pour l'aménagement de 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.





Le réaménagement du quartier des Olympiades par la SEMAPA est aujourd'hui terminé.

→ 2012

Paris Rive Gauche : Arrivée du tramway à Paris Rive Gauche grâce à l'extension de la ligne T3 de Porte d'Ivry à Porte de la Chapelle. Début des travaux de la Cour Seine de la gare d'Austerlitz. Engagement de l'opération de l'îlot Fulton (démolition-reconstruction-densification) : attribution du premier bâtiment sur Seine à l'architecte Bernard Bühler. Livraison des 4 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 de l'Ehpad Annie Girardot et de la résidence étudiants-chercheurs Joliot-Curie. Continuité des travaux de construction des autres immeubles prévus : bureaux, logements familiaux, crèche, centre social et terrain de street sport. Finalisation des rues avec ouverture au public. Lancement des travaux de réseaux de collecte des eaux pluviales et d'infrastructure du jardin.

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

Olympiades : Poursuite de la commercialisation des locaux de la galerie commerciale.

→ 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 avant démolition et lancement du projet.

Finalisation de l'aménagement du sud de l'avenue de France : livraison d'immeubles de bureaux et de logements, aménagement de la place Jean-Michel-Baquiât et création d'une promenade plantée.

Décision de créer une Cité du numérique dans la Halle Freyssinet. Travaux sur l'espace public à Bruneseau, préalables à l'aménagement du quartier reliant Paris à Ivry-sur-Seine.

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

Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry : Début de la construction de la MIS. Lancement des travaux des îlots est et ouest. Définition du projet de l'îlot Yersin. Lancement des études urbaines pour la 2^e phase des travaux.

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 démolition-reconstruction-densification de l'îlot Fulton. Livraison de la dalle T7, le long de l'avenue de France. Lancement des derniers chantiers d'immeubles dans Masséna-Nord. Début des travaux des dalles d'infrastructure au sud de l'avenue de France dans Masséna. Livraison d'une crèche rue Jeanne-Chauvin. Construction d'une école rue Léo-Fränkell.

Mise en service de la station d'épuration des eaux pluviales de Bruneseau-Nord.

Mise en service des nouveaux silos des Ciments Calcia.

Dépôt du permis de construire des tours Duo.

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. Travaux de libération foncière sur l'îlot est avec notamment la démolition de la station-service Esso.

Olympiades : Finalisation de l'opération. Transmission du dossier de reddition des comptes à la ville de Paris par la SEMAPA.

Paul Bourget : Engagement des études.

Désignation des équipes d'architectes pour la 2^e série de bâtiments à construire.

90 boulevard Vincent-Auriol : Concertation publique sur le projet de reconstruction de l'école et de construction de logements ainsi que de commerces.

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 de son choix 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 et de la diversité urbaine présente dans les différents quartiers parisiens, l'opération a été divisée en huit 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), Roland Schweitzer (Tolbiac-Nord), Pierre Gangnet (Tolbiac-Chevaleret), Christian de Portzamparc (Masséna-Nord), Bruno Fortier et Thierry Bloch (Masséna-Chevaleret) et les Ateliers Lion (Masséna-Bruneseau). Pour les Olympiades, les architectes coordonnateurs sont Bernard Althabegoity et Annick Bayle, pour Gare de Rungis Bruno Fortier et pour Bédier-porte d'Ivry l'atelier Ruelle. Pour mener ses missions, la SEMAPA compte une soixantaine de 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. Ainsi sur Paris Rive Gauche et Gare de Rungis, 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,... Lorsque cela n'est pas possible, le débat se fait lors de réunions publiques. Chaque quartier bénéficie aussi d'informations régulières grâce à la publication d'une lettre de quartier et à un site Internet qui lui sont propres.





À Paris Rive Gauche, deux sites, dont Gare Masséna, font partie de l'appel à projets innovants d'architecture « Réinventer Paris ».



Outre son métier d'aménageur, la SEMAPA dispose d'une palette de compétences qui lui permettent de prendre en charge notamment la maîtrise d'ouvrage déléguée, comme pour le bâtiment du Pôle des langues et civilisations.



À Masséna-Bruneseau, un nouveau quartier sort de terre.

« Les quartiers aménagés par la SEMAPA prennent de nouvelles dimensions. Paris Rive Gauche confirme son avance architecturale. L'éco-quartier Gare de Rungis, premier du genre à Paris, confirme l'expertise environnementale de la SEMAPA. Pour Paul Bourget, les architectes ont été désignés et les habitants ont pu choisir leur projet pour le 90 boulevard Vincent-Auriol. »

La maîtrise d'ouvrage déléguée

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

À Paris Rive Gauche, elle a ainsi coordonné la construction de deux bâtiments pour l'université Paris Diderot : 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'Equerre d'argent 2009, qui récompense un bâtiment français pour sa conception et sa réalisation. Dans le quartier Masséna, la Région Ile-de-France a également délégué sa maîtrise d'ouvrage à la SEMAPA pour la réalisation du Pôle des langues et civilisations du monde. Les travaux de construction de ce bâtiment, conçu par les Ateliers Lion, ont démarré en 2009. La SEMAPA a pour mission de veiller au respect des coûts, des délais et de la qualité des travaux réalisés.

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 aux côtés d'autres SEM de la Ville de Paris dans une charte relative à un engagement en faveur du développement durable et dans la mise œuvre de l'agenda 21. Gare de Rungis, premier éco-quartier parisien, livré en 2015 témoigne de l'engagement de la ville, qui se prépare à accueillir la Conférence des Nations unies sur les changements climatiques (COP 21) du 30 novembre au 11 décembre 2015.

La politique environnementale

Les engagements de la SEMAPA

Au quotidien et dans l'exercice de notre activité professionnelle, 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.

Dans le respect de la réglementation, notre action s'inscrit dans la perspective d'une plus grande efficacité et maîtrise des impacts environnementaux de notre activité sur les 8 territoires pour lesquels nous avons été missionnés par la Ville de Paris. Notre SME s'exerce aujourd'hui sur l'ensemble de ces 8 territoires; il 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. Des groupes de travail, constitués par les « opérationnels » et avec l'appui des « chefs de projets SME », synthétisent sous forme de tableaux les principales caractéristiques de chaque territoire, leur programmation, leur état d'avancement et la définition des objectifs environnementaux propres à chacun. Ces mêmes groupes enrichis de contribution interne ont établi, à partir de nos « activités », la liste des « aspects environnementaux » et celle des « aspects environnementaux significatifs », identifiés comme prioritaires pour les acteurs du SME (opérationnels, 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, 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 qu'elle soit communiquée, explicitée, partagée avec tous ces acteurs et portée 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.

Fait à Paris, le 10 octobre 2014



Jean-François GUEULLETTE
Directeur Général









Rapport de gestion du conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire sur l'exercice 2014

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 2014, par un rapport établi dans le cadre de l'article L.225-100 du Code de commerce.

LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2014

Le rapport ci-après présente, de manière exhaustive, les différentes activités de la société au cours de l'exercice 2014. Dans cette introduction, sont mis en exergue les dossiers les plus représentatifs, en précisant leur actualité 2015.

Sur Austerlitz, la fin de l'opération au nord de l'avenue Pierre-Mendès-France se précise. Tous les lots sur la dalle A2/A11, livrée fin 2013, ont été attribués. Tous les lots, sauf un, ont obtenu leur permis de construire. Le chantier de construction du lot A11 est engagé. Avec la dernière attribution du lot A2 aux éditions du Groupe Le Monde, toute la séquence des cinq bâtiments de bureaux, sera livré en 2018. A cette date, la SEMAPA aura engagé la construction du franchissement du faisceau ferroviaire immédiatement en amont de la gare d'Austerlitz pour permettre la desserte de la partie « Austerlitz Sud ».

À cette date également, et dans la perspective historique qui permet d'ouvrir des vues à partir de la Seine sur la Chapelle de la Pitié-Salpêtrière, la Caisse des Dépôts pourrait avoir réalisé une passerelle piétonne pour relier « Docks en Seine » à l'avenue Pierre-Mendès-France au-dessus du quai d'Austerlitz. Cet équipement est d'autant plus nécessaire qu'un projet nouveau à dimension culturelle pourrait dès 2015 prendre place sur le bâtiment mitoyen des Docks, aujourd'hui propriété de Ports de Paris

Avec la livraison intervenue en 2014 de l'espace public au-dessus de la Cour Seine redessinée, c'est la première phase de réhabilitation de la gare d'Austerlitz qui se terminera par la mise en œuvre de la marquise, au-dessus du quai transversal, permettant l'accès aux nouveaux quais de la future gare TGV.

De l'autre côté du faisceau, au sud de la grande halle de la gare et avant le jardin Marie-Curie restitué et agrandi, la SEMAPA a pu attribuer début 2015 l'opération de bureaux et de commerces à la société Kaufman & Broad qui aura à réaliser un programme de plus de 70 000 m², en collaboration avec Altaréa et Vinci-Parc retenus par Gares & Connexions pour gérer respectivement les surfaces commerciales et les parkings qui trouveront leurs places dans la gare, sous la cour Muséum et dans le bâtiment A7-A8.

Ce début d'année 2015 permettra à la SEMAPA de désigner l'équipe de maîtres d'œuvre qui aura la charge de sa réalisation. Le permis de construire sera élaboré au sein d'un atelier de conception qui réunira jusqu'à la fin de l'année toutes les parties prenantes à un projet de cette ampleur autour des élus, du promoteur et de l'aménageur. Cette équipe sera rejointe par le maître

d'œuvre retenu par Elogie, le bailleur social choisi par la Ville pour être le propriétaire des logements sociaux et intermédiaires, prévus sur le site. L'objectif, après optimisation des infrastructures, est de voir déposé au début de 2016 un permis de construire dans la perspective d'une livraison en 2020.

L'ensemble de cette opération se développe sur des terrains SNCF et AP-HP, acquis ou à acquérir par l'aménageur. L'acquisition de ces terrains dépend notamment de leur disponibilité.

Enfin, dans ce secteur Austerlitz, 2014 aura vu engagé, au plan opérationnel, le chantier de démolition-reconstruction-densification de l'ilot Fulton (A5) de logements sociaux appartenant à La Sablière. Le premier bâtiment sur la Seine a été démoli et le chantier de construction du premier immeuble est en cours conformément au schéma directeur des architectes Brénac & Gonzalez.

Sur le secteur contigu de Tolbiac, 2014 aura permis d'engager les chantiers de l'immeuble de bureaux de 21 000 m² dessiné par Marc Mimram, le premier bâtiment pont de la séquence, en face de la Bibliothèque François-Mitterrand, et de la halle Freyssinet réhabilitée et restructurée par Jean-Michel Wilmotte pour devenir un des plus grands incubateurs de « start-ups » du monde. Immédiatement mitoyen, le chantier de l'ensemble parking-gymnase-square construit entre l'allée plantée et la rue du Chevaleret est lui aussi engagé.

2015 sera aussi l'année du démarrage des études des immeubles de logements intermédiaires et sociaux qui seront réalisés sur le lot T10, en face de l'entrée de la halle Freyssinet, côté boulevard Vincent-Auriol. La réalisation de ces logements est confiée à Novedis et à Paris Habitat-OPH.

En 2014, la construction de la file d'appui séparant le domaine ferroviaire de la Ville, et qui supportera la promenade plantée jusqu'au boulevard Vincent-Auriol a été engagée ; elle se poursuivra en 2015, année qui permettra de terminer les études des appuis et dalles sur lesquels viendront s'inscrire les immeubles des lots T5 et T6.

2014 aura également été l'année de la livraison de la dalle T7, le long de l'avenue de France. En 2015, les chantiers des immeubles de logements démarreront, respectivement conduits par Paris-Habitat-OPH et I3F pour les logements sociaux, SOPIC et Vinci Immobilier pour les logements privés. Les livraisons sont prévues dans 24 mois, soit à partir du 2^e semestre 2017 pour SOPIC, et un peu plus tard pour Vinci Immobilier.

Pour achever ce quartier, devrait s'engager cette année la construction de la guinguette sur la place Jean-Michel-Basquiat, établissement de 400 m² à vocation culturelle et festive, mais qui reste dépendante des suites d'un recours déposé contre son permis de construire par les copropriétaires de l'immeuble mitoyen (T8).

Le secteur Masséna, quartier au nord de l'avenue de France dont l'architecte-coordonateur est Yves Lion, a vu les chantiers des derniers immeubles à réaliser franchir des étapes essentielles, à l'exclusion d'un lot (M5A2) retenu par la Ville dans la liste des projets innovants pour « Réinventer Paris ». Ces bâtiments seront tous livrés au cours de l'année 2015 ou au début de 2016 ; il s'agit d'immeubles de logements de 50 mètres, comme le PLU l'autorise dans ce secteur, réalisés par Bouygues Immobilier pour son propre compte et pour la RIVP, puis ceux de Paris Habitat-OPH à l'angle de la patte d'oie nord de l'avenue de France avec le boulevard du général Jean-Simon.

Le lot M5A2, inclus dans le cadre de l'appel à projets évoqué plus haut, en limite du domaine ferroviaire de la Petite Ceinture et de la voie de contournement, et éventuellement en encorbellement au-dessus des voies ferrées, verra la désignation de l'équipe lauréate fin 2015, la consolidation du programme et le planning de réalisation.

Au sud de l'avenue de France, les travaux des dalles d'infrastructure M9A et M9B sont lancés. Le chantier est sensible puisqu'à proximité d'habitations avec des contraintes lourdes de travail sous interceptions ferroviaires. Les travaux doivent durer deux ans et demi pour une livraison prévue fin 2016.

Les travaux de réalisation des dalles M9A et M9B ainsi que ceux des dalles T4/T5/T6 évoqués plus haut, font l'objet d'une attention très particulière pour garantir le respect des calendriers opérationnels, notamment aux dates prévues des interceptions ferroviaires.

Les permis de construire pour les deux lots de logements sociaux de Paris Habitat-OPH seront déposés en avril 2015, les travaux étant prévus à partir de l'été 2017 pour une livraison en 2019.

Reste sur cette emprise à relancer les appels d'offres de charges foncières pour les deux lots de logements privés qui reprendront les maîtrises d'œuvre désignées en 2008 après qu'une optimisation, notamment environnementale des projets, aura été réalisée.

S'agissant du programme à réaliser sur la dalle M9A, partiellement au-dessus de la station du RER C ; il faudra attendre la fin du semestre en cours pour connaître la décision de l'université sur sa capacité à conduire et surtout à financer, ou non, l'ultime phase du regroupement des sites de l'Inalco. À défaut, il conviendra de définir rapidement un programme de substitution qui sera fortement contraint par les capacités techniques limitées de la dalle M9A.

En 2014, les logements et la crèche de l'ilot M9D1/D2, réalisés par Batigère, ont été livrés. Les logements de la SIEMP sur le lot M9E sont en cours de livraison.

Les travaux de réalisation de la partie sud de la dalle M10 se sont achevés en décembre 2013. Le chantier de l'école, des logements étudiants et d'un foyer logements (M10C) sera livré en mai prochain pour permettre, comme prévu, l'ouverture de l'école à la rentrée 2015 au moment où les premiers logements de ce nouveau quartier sont livrés. La fin du chantier de la dalle a aussi permis le démarrage en 2014 des chantiers d'aménagement de surface de la rue Louise-Bourgeois (dans le prolongement de la rue Léo-Fränké) et la construction de l'escalier au bout de la rue Régnault. La voie nouvelle et l'escalier permettront de desservir les nouveaux immeubles et transformeront le statut de la rue Régnault qui ne sera plus une impasse urbaine mais une voie qui reliera le niveau haut de la dalle aux quartiers anciens situés au niveau du sol naturel.

À l'extrémité de la rue Régnault, la gare Masséna sur la Petite Ceinture est le deuxième projet de Paris Rive Gauche retenu dans le cadre de la consultation « projets innovants » pour « Réinventer Paris » déjà évoquée. Comme sur M5A2, la désignation d'un porteur de projet et d'un maître d'œuvre avant la fin de l'année 2015 permettra d'assurer la pérennité de l'histoire du quartier illustrée par la conservation d'un certain nombre de bâtiments significatifs tels que les Frigos, la halle Freyssinet, la halle aux Farines, les Grands Moulins, ou l'usine d'air comprimé. Cet ouvrage s'inscrira dans le nouveau paysage du boulevard du général Jean-Simon, marqué par le passage du tramway, à l'angle du boulevard du général Jean-Simon et du débouché de la patte d'oie sud de l'avenue de France qui se prolongera au-delà pour assurer une liaison supplémentaire avec Ivry-sur-Seine.

Ainsi, à l'échéance de la fin de la mandature, c'est tout le linéaire du boulevard Vincent-Auriol jusqu'aux Maréchaux, par les rues Louise-Weiss et du Chevaleret qui sera livré assurant la continuité souhaitée entre le 13^e historique et le nouveau quartier de Paris Rive Gauche. Mieux, l'ambition et le succès rencontrés par l'opération Paris Rive Gauche a conduit des propriétaires privés à réaliser en limite extérieure de ZAC, les numéros impairs de la rue du Chevaleret, des opérations lourdes de réhabilitation et de restructuration de leurs immeubles comme par exemple la rénovation de l'immeuble de l'Armée du Salut dont l'architecte est Le Corbusier. Ces interventions sont souvent accompagnées par des opérations de démolition/reconstruction conduites par les bailleurs de la Ville élargissant l'offre de logements sociaux ou intermédiaires.

Resterait alors à réaliser à la fin de la mandature la dalle M10 Voies Principales qui permettra de terminer l'urbanisation sur la rive sud de l'avenue de France jusqu'aux Maréchaux. La SEMAPA est très attentive à la définition d'un calendrier précis, cohérent avec les importants travaux ferroviaires prévus dans ce secteur, notamment de « mistralisation », pour permettre la livraison des bâtiments en 2024. À défaut, les risques de dérapage calendaire sont importants et peuvent conduire à reporter la livraison de ce secteur bien au-delà du terme prévu de la concession.

En mitoyenneté, à l'extrémité est de la rue du Chevaleret, la Ville envisage, en cohérence avec l'opération Bédier - Porte d'Ivry, une extension au secteur Chevaleret - Oudiné qui s'intéressera

principalement à l'îlot de logements sociaux gérés par Elogie. Resterait alors à se rapprocher des propriétaires des immeubles de l'îlot situé entre les rues Régnauld, du Chevaleret et du Loiret pour avoir entièrement rénové ce quartier du 13^e qui, hier, était au bout de la Ville et qui demain sera un quartier de Ville mixte intégrant l'ensemble des équipements et des bâtiments qui font une ville du 21^e siècle, assurant une continuité urbaine de qualité.

Sur le secteur Bruneseau, différentes opérations sont en cours. En effet, 2014 aura été la première année pleinement opérationnelle même si des travaux d'assainissement avaient été engagés dès 2013.

L'année 2014 aura permis de mettre en œuvre les premières étapes des libérations parcellaires qui seront poursuivies en 2015, avec en particulier le démarrage du chantier de restructuration de l'échangeur du périphérique prévu sur trois ans et qui accueillera, dès 2016, la construction des premiers programmes immobiliers.

En revanche, sur Bruneseau-Sud, nous attendons toujours les décisions d'ordre programmatique que les ferroviaires doivent prendre sur le devenir du centre de maintenance des voitures de trains « Corail » et son évolution en atelier d'entretien et de garage de rames autotractées.

Sur Bruneseau-Nord, la station d'assainissement des eaux pluviales du secteur a fait l'objet de longs tests de fonctionnement et d'une remise en exploitation au service de l'assainissement de Paris fin 2014. Cette station fera l'objet de travaux complémentaires en 2015 qui permettront de prendre en compte des demandes complémentaires du service de l'assainissement.

En 2014 se sont déroulés les travaux de déploiement d'une partie du réseau d'assainissement, d'eau potable et non potable dans le bas de la rue Berlier. En 2015, ces réseaux seront déployés au niveau de la rue Bruneseau au pied des futures tours Duo sur B3A, ainsi que sous le boulevard du général Jean-Simon pour constituer un premier bouclage.

À l'issue de la mise en service des nouveaux silos de ciment Calcia en avril 2014, les anciens silos ont été successivement désamiantés et démolis entre l'été et la fin de l'année 2014. Les gravats de démolition ont été entièrement concassés et seront réutilisés pour la construction de la voie de dévoiement de Berlier haut.

Grâce à la libération des voies ferrées desservant l'ancien site de Calcia, les fondations et les appuis du belvédère de B3A en encorbellement sur le faisceau ferroviaire ont été achevés fin 2014. L'emprise publique, ouvrage de raccordement entre les futures tours Duo et le boulevard du général Jean-Simon sera construite en 2015 pour permettre d'accueillir les installations de chantier des IGH. Cet ouvrage de type dalle accueille des équipements ERDF de coupure du futur réseau haute tension du secteur.

À l'automne 2014, Ivanhoé Cambridge, promoteur investisseur, a déposé le permis de construire des tours Duo ; celui-ci a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée entre le 9 février et le 20 mars 2015. Le rapport de la commissaire enquêteuse doit suivre dans les semaines suivantes, la délivrance du permis pouvant intervenir à l'été.

En 2015, Ivanhoé Cambridge entrera dans une phase active de commercialisation ; la moitié des surfaces de bureaux devant être au moins commercialisée pour engager la construction de l'ensemble, la livraison des bâtiments étant prévue en 2019/2020. Aussi, les travaux devront démarrer en 2016, l'année 2015 permettant à Hines, le maître d'ouvrage délégué, de consulter les entreprises.

Les travaux de la rue Jean-Baptiste-Berlier, qui avaient démarré en 2013, se sont déroulés en 2014 sur la zone Berlier bas, sans interruption des circulations. La tranche Berlier haut, avec la construction de l'ouvrage réservé pour la station de métro prévue sur l'extension jusqu'à Ivry de la ligne 10 du métro, a démarré fin 2014 pour une durée de trente-quatre mois. En 2015 sera mise en service la voie provisoire de dévoiement de Berlier haut, sur l'ancien site des silos Calcia, autorisant le démarrage des travaux de la « boîte » de la station de métro dont l'achèvement est prévu mi-2016. L'ouverture au public de la station intervenant beaucoup plus tard, à l'horizon 2025.

De même l'opération de reprise de l'échangeur a été engagée par les travaux de dévoiement du périphérique avec une bascule des circulations de deux fois quatre voies en avril 2015. La consultation pour le choix de l'entreprise qui réalisera la seconde tranche des travaux sur l'échangeur (tablier et bretelles) est en cours et donnera lieu au démarrage des travaux en juin 2015. Ces travaux se font sans interruption des circulations sur le boulevard périphérique et avec des interruptions minimales sur les bretelles. En 2014, les études menées ont permis de raccourcir la durée globale des travaux d'un an, ramenant à trois ans la durée du chantier, et de supprimer une phase d'interruption du terre-plein central ce qui aurait obligé à une réduction de la vitesse circulée à 30 km/h.

Avant d'arriver au-dessus du quai d'Ivry, la construction de l'ouvrage d'élargissement du boulevard du général Jean-Simon et de l'escalier monumental vers la Seine sont programmés en 2015.

Le respect de cet échéancier est nécessaire pour la desserte des logements prévus en bordure du quai et du boulevard. La première promesse de vente de charge foncière pour des logements sociaux et intermédiaires a été signée en 2014 avec le promoteur Sodéarif pour le lot B1A1/A2. Le concours d'architecture a eu lieu en début d'année et le jury vient de retenir en mars dernier le projet de l'agence Ameller & Dubois ; le démarrage des travaux est prévu fin 2016. Le préalable au démarrage de la construction est la libération du foncier par Total après leurs opérations de remise en état de la parcelle ; la SEMAPA et la Ville travaillent en lien étroit avec la Préfecture et la DRIEE pour obtenir que cette libération soit effective dans des délais compatibles avec le planning des opérations. En effet, avant la fin de l'année doit être lancé l'appel d'offres pour le bâtiment de logements privés prévus à 50 mètres à l'angle du boulevard du général Jean-Simon et du quai (B1A3). Ensuite les autres opérations devront se coordonner ; l'objectif étant la livraison de tout le linéaire jusqu'à B3A dans le calendrier de livraison des tours Duo, soit en 2019/2020. L'opération B1A4, pour réaliser des logements sociaux, un foyer pour travailleurs migrants et une crèche municipale a été confiée à Paris Habitat-OPH, un jury ayant déjà retenu le projet de Tania Concko à l'angle du boulevard et de l'allée d'Ivry. Le permis de construire sera déposé en avril 2015.

L'État prévisionnel des produits et des charges (EPPC) de l'opération Paris Rive Gauche établi pour la clôture de l'exercice 2014, reste stable à terminaison, le niveau des rachats par la Ville des emprises publiques étant stable également.

S'agissant des opérations autres que celle de Paris Rive Gauche, pour la ZAC de la Gare de Rungis, un des premiers éco-quartiers de Paris, la Convention publique d'aménagement est arrivée à son terme en août 2014. L'ensemble des opérations, logements, bureaux, équipements publics, espaces publics ont été livrés fin 2014 s'ils ne l'étaient pas déjà. Le jardin Charles-Trenet a été livré en mars dernier. À la fin de l'année dernière, l'opération était arrêtée à un peu moins de 83 millions d'euros et dégageait un résultat positif à terminaison d'un peu plus de 10 millions d'euros, sachant qu'une partie des emprises publiques a été cédée à la Ville à titre gratuit.

Pour l'opération Joseph-Bédier-Porte d'Ivry, l'année 2014 aura vu, à l'été, le démarrage du chantier de la structure pour personnes âgées de la place du Docteur-Yersin, pour une livraison prévue fin 2015/début 2016 ; c'est Paris Habitat-OPH qui assure la maîtrise d'ouvrage du bâtiment. Les travaux de la Maison internationale de séjour, le long du boulevard périphérique, sont entrés dans une phase ultime : la livraison est prévue à l'été 2015 pour une ouverture des programmes à l'automne prochain.

Le chantier de l'immeuble de bureaux sur l'îlot ouest, à l'angle de l'avenue de la porte d'Ivry et du boulevard périphérique, prévoit, à l'été 2015, la livraison du PCE, immeuble dédié à la surveillance du périphérique et de tous les souterrains de Paris aujourd'hui installé sur Bruneseau-Nord et devant être démoli ; sa mise en service dans Bédier est prévue à l'été 2016, après la réalisation de travaux spécifiques d'équipement placée sous maîtrise d'ouvrage de la SEMAPA. En face, sur l'îlot est, les travaux de libération foncière, avec notamment la démolition de la station Esso et de boxes appartenant à Paris Habitat-OPH et rattachés aux logements sociaux installés sur le site et préservés ont été achevés en 2014. Le lancement des travaux est prévu au premier semestre 2015.

Dans les deux immeubles - ouest et est - pourraient s'installer des services publics en 2017. Des contacts se poursuivent en ce sens. Cette orientation implique une livraison des bâtiments selon un calendrier très serré.

S'agissant de la deuxième phase d'aménagement, les études urbaines conduites avec les Ateliers Ruelle et correspondant au secteur du stade Boutroux pourraient faire l'objet d'un regard nouveau pouvant modifier le schéma initial qui prévoyait le retour du stade, le prolongement de la rue Maryse-Bastie et la construction d'immeubles de bureaux en écran le long du périphérique après la MIS. Une réflexion pour une reconstruction de l'école pourrait aussi faire évoluer le projet. Des décisions doivent intervenir rapidement pour permettre une mise en œuvre au cours de la mandature.

Au 31 décembre 2014, l'opération est engagée en charges à près de 47 %, mais seulement à hauteur de 15 % en produits. Elle est équilibrée à terminaison pour un budget de l'ordre de 90 millions d'euros.

En 2015, le traité de concession pourrait modifier son terme, fixé actuellement à février 2016, en coordination comme évoqué plus haut avec le secteur Chevaleret - Oudiné.

En 2013, avait été confiée à la SEMAPA une nouvelle opération, celle du 90 boulevard Vincent-Auriol (Cité Doré) comprenant la reconstruction d'une école et la construction de logements sociaux et intermédiaires sur des commerces de pied d'immeuble. L'année 2014 aura privilégié la concertation publique avec les riverains et les usagers ; elle a permis d'arrêter la constructibilité du secteur. En 2015, la fiche de lot sera finalisée et les premières consultations architecturales seront lancées.

En 2014, une autre opération, celle de Paul Bourget à la porte d'Italie en coordination avec le bailleur Élogie, a été confiée à la SEMAPA. Il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction-densification de logements sociaux avec la construction complémentaire de logements intermédiaires et de logements pour étudiants, de bâtiments d'activité le long du boulevard périphérique et d'un îlot comprenant des bureaux et un hôtel sur l'avenue de la porte d'Italie. L'année 2014 aura permis d'engager les études, et de retenir l'agence X'Tu pour les bureaux et l'hôtel sous maîtrise d'ouvrage Vinci Immobilier. L'année 2014 aura aussi permis de désigner les équipes d'architectes pour la deuxième série d'immeubles à construire sachant qu'Élogie avait engagé sous sa maîtrise d'ouvrage dès 2013 la construction des deux premiers bâtiments, côté parc Kellerman, en remplacement notamment d'un bâtiment détruit par un incendie. En 2015, la SEMAPA devrait conduire les acquisitions foncières, permettre la réalisation de travaux d'issues de secours sur le tunnel d'accès à l'autoroute A6 et engager, après mise au point des espaces publics, la première phase de réaménagement de la rue Paul-Bourget.

En 2014, l'opération Olympiades - Stadium élargi s'est achevée par la transmission à la Ville du dossier de reddition des comptes qui constate un déficit de 400 K€ environ. Dans cette opération, délicate notamment parce qu'elle intervenait dans un environnement de copropriétés complexes, ce déficit, maîtrisé, représente un résultat satisfaisant. Je tiens à en remercier Élisabeth Antonini, DGA, qui a assuré la direction de cette opération et qui vient, au début de l'année, de quitter la SEMAPA, ainsi que bien sûr tous ceux qui ont travaillé sur ce dossier.

En 2015, une opération située porte de Vincennes sur les deux arrondissements du 12^e et du 20^e pourrait être envisagée par la Ville. Le démarrage de l'opération Bercy-Charenton entre la Seine et le faisceau ferroviaire de la gare de Lyon devrait également intervenir ; ces opérations pourraient concerner la SEMAPA en liaison avec la Ville.

Avant de conclure cette introduction, et s'agissant des comptes de la société, ils sont, en 2014 comme en 2013, légèrement positifs. Le bilan est en évolution sensible par rapport à 2013 ce qui traduit une activité forte au cours de l'exercice.

La situation de la trésorerie fait apparaître au 31 décembre 2014 un besoin de financement global de 300 millions d'euros. En 2014, ont été souscrits deux nouveaux emprunts totalisant 150 millions d'euros auprès de la Caisse d'Épargne et de la Deutsche Pfandbriefbank. mais l'année aura aussi permis de conduire, en

La crèche et la halte-garderie
du nouveau quartier Gare de Rungis.
Architecte : Catherine Fermand.



accord avec la Direction des Finances et des Achats de la Ville, l'ensemble des opérations nécessaires à l'émission de dettes et au financement sur le marché obligataire. Ainsi, la SEMAPA pourra se financer à des taux très compétitifs. Les besoins à venir, qui, au plus élevé, pourront être proches de 500 millions d'euros, et être couverts, sans difficulté, à des conditions très favorables à l'équilibre de nos opérations.

Cette situation saine de nos capacités d'endettement permet de répondre positivement aux demandes de la Ville qui souhaite optimiser le calendrier de paiement à la SEMAPA, notamment, du rachat des emprises publiques.

En conclusion, j'adresse, comme l'année dernière et les précédentes, mes remerciements à tous les collaborateurs de la SEMAPA pour le travail individuel et collectif qu'ils mettent en œuvre au service de la collectivité parisienne et de ses habitants. Le recrutement de nouveaux collaborateurs se poursuit au regard de la charge de travail supporté par chacun et dans la perspective de nouvelles opérations envisagées en 2015 et 2016.



Les Grands-Moulins et la Halle aux Farines s'ouvrent sur le jardin Abbé-Pierre.

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 2024. Son degré d'avancement, mesuré sur l'ensemble des produits prévus, dépasse les 50 %.

A LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT EN 2014

La réalisation du programme des travaux et équipements s'est poursuivie en 2014 à un rythme aussi soutenu qu'en 2013.

1) Secteur Austerlitz

L'année 2014 a vu la livraison de la dalle de couverture des voies ferrées des îlots A2 et A9. La réception de la dalle a été prononcée en février 2014.

Les travaux d'aménagement du quai d'Austerlitz au droit de la gare et les travaux de modification du débouché de l'avenue Pierre-Mendès-France ont été livrés. Ces aménagements ont permis d'améliorer très sensiblement les cheminements piétons et l'accès à la gare.

2) Secteur Tolbiac

La réalisation de la dalle de couverture T7, qui a été engagée en 2013, se poursuit en 2014 pour se terminer fin mars 2015. Cette dalle est destinée à accueillir les bâtiments de logements T7A1, TA2, T7B1 et T7B2, ainsi que la promenade plantée entre la placette Jean-Michel-Basquiat et la rue Alphonse-Boudard. Les premières opérations de construction de bâtiments doivent débuter en octobre 2015.

Les appuis du bâtiment-pont T6C et les espaces publics autour de ce futur bâtiment, ont été livrés en avril 2014. Le bâtiment pont a pu débuter sa phase travaux en novembre 2014.

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 de 4 niveaux de sous-sols et d'une capacité de 355 places. Le programme prévoit également la réalisation d'une enceinte en génie civil, qui sera à terme occupée par un gymnase, et d'une dalle de couverture supportant un futur

jardin à niveau avec la promenade plantée T7. Il est enfin prévu la réalisation de la rue Alphonse-Boudard qui assure le raccordement de la rue du Chevaleret et de l'avenue de France, dans la continuité de la rue Charcot.

Le projet de reconversion de la halle Freyssinet en pépinière d'entreprises a été finalisé à l'été 2014. Les premières interventions de travaux ont pu commencer en août 2014 avec des opérations de curage et de démolition.

3) Secteur Masséna-Université

Ce secteur regroupe les îlots M4, M5, M6, le dernier tronçon de l'avenue de France, depuis la rue Watt jusqu'au boulevard du général Jean-Simon (ex Masséna), les îlots M9, M10 et M12.

Les événements marquants de ce secteur au cours de l'année 2014 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. Les travaux pour la réalisation de l'escalier de liaison situé impasse Régnault et pour l'aménagement de la voie montante dénommée rue Louise-Bourgeois ont été lancés en février 2014, pour une ouverture de ces emprises au public vers mi 2015. Ces ouvertures se feront en lien avec la livraison de l'école M10CD. L'école ouvrira 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 et reportée suite à des problèmes d'interception ferroviaires à fin 2016. Ces dalles sont destinées à supporter notamment des logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat-OPH pour les lots M9B3/B4 (PC déposé en mars 2015), des logements privés pour les lots M9B1/B2 dont les promoteurs restent à désigner et la seconde phase de l'opération de l'Inalco pour M9A.

- Le lancement des études de faisabilité avec la SNCF de la dalle M10VP. Cette étude doit être remise par la SNCF en mai 2015 et a nécessité la réalisation de reprises d'études partielles pour optimiser l'impact de l'îlot M10B en termes de descente de charges sur la dalle étudiée.

- Le lancement d'un appel d'offres innovant sur l'îlot M5A2 et la gare Masséna par la Ville de Paris. Cette consultation permettra, fin 2015, la désignation de deux preneurs, la consolidation des programmes et du planning de réalisation.

- En 2014, les travaux d'aménagement sur le secteur M9 et de réseaux nécessaires à la distribution des lots en cours de construction ou d'achèvement se sont poursuivis en particulier au niveau des rues Jeanne-Chauvin, Léo-Fränkler, Julie-Daubié et du Chevaleret. Les logements et le centre multi-accueil du lot M9D1/D2 ont été livrés en avril 2014, la livraison du lot M9E est prévue en mars 2015 et celle du lot M10C en avril/mai 2015.

- Côté secteur M5/M6, les travaux rue Nicole-Reine-Lepaute et au droit de l'avenue de France devant M6A2/A3, ont débuté pour la livraison en février 2015 des logements privatifs de Bouygues et des logements sociaux de la RIVP. Les logements de Paris Habitat-OPH à la pointe de la patte d'oie seront livrés à compter de fin 2015. Les travaux de la placette M5B2/B3 ont débuté pour une livraison en mars 2015. Les travaux de réfection de l'avenue de France ont aussi été lancés avec un achèvement sur ce secteur prévu pour mi 2015.

4) Secteur Bruneseau

Sur 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 2014.

En terme de travaux ou de lancement de travaux, l'année 2014 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 et remise à la section de l'assainissement de Paris fin 2014. Les travaux de déploiement de l'assainissement sur Berlier bas ont été réalisés en 2014. Ceux du haut de la rue Bruneseau sont prévus en 2015. Ces travaux sont accompagnés du déploiement des réseaux d'eau potable et d'eau non potable sur les mêmes périmètres.

- **L'opération de logement du centre de distribution de Ciments Calcia**

Les nouveaux silos Calcia ont été mis en service en avril 2014, dans le respect des délais et des coûts initialement prévus. L'ancien site Calcia a été désamianté et démolit entre juillet et décembre 2014. Les gravats ont été concassés et seront réutilisés en remblais dans le cadre des travaux de la rue Berlier.

Une œuvre artistique est prévue au niveau des nouveaux silos Calcia, conçue par l'artiste Laurent Grasso. Cette œuvre a été mise au point entre 2013 et 2014. Les travaux de réalisation de cette œuvre sont prévus en 2015.

- **La réalisation des appuis du belvédère de B3A**

Les appuis et fondations du futur belvédère en bordure des tours B3A-Duo, ont été réalisés en 2014. En 2015 sera construit l'ouvrage de raccordement entre le boulevard du général Jean-Simon et les futures tours. Cet ouvrage accueille des équipements ERDF pour la desserte du secteur en haute tension.

- **Rue Jean-Baptiste-Berlier**

Les travaux de réalisation de la première tranche de ce chantier, au niveau de Berlier bas, se sont achevés fin 2014, sans coupure de circulation. Les travaux de la deuxième tranche ont démarré fin 2014. Ils comprennent la réalisation de la voie de dévoiement de la rue Berlier haut, des voies d'accès au PC Berlier et à l'hôtel Berlier, et de construction des ouvrages permettant l'implantation de la station de métro sur le futur prolongement de la ligne 10. Cette deuxième tranche se déroule de 2015 à 2017, avec une mise en service de la voie provisoire prévue en mai 2015.

- **Reprise de l'échangeur de quai d'Ivry**

- Opération préalable de dévoiement du boulevard périphérique : pour mémoire la reprise de l'échangeur du boulevard périphérique de quai d'Ivry prévoit la création de l'allée Paris - Ivry ainsi que la reprise des quatre bretelles de cet échangeur.

Pour réaliser cette opération d'infrastructures, la solution retenue qui permet de limiter la gêne sur le flux principal du boulevard périphérique est de faire une opération préalable de création d'une plate-forme déviée du boulevard périphérique au droit de l'échangeur côté banlieue. Cette opération préalable de dévoiement du boulevard périphérique a fait l'objet d'une consultation pendant l'été 2013 de manière à permettre un démarrage des travaux dès novembre 2013. À la demande de la Ville de Paris, les travaux de dévoiement ont été reportés pour ne démarrer qu'à compter d'avril 2014.

Les travaux se sont donc déroulés en 2014-2015, et prévoient la bascule des 2 x 4 voies du boulevard périphérique en avril 2015 (nuits du 13 et du 20).

- Opération de reprise de l'échangeur de quai d'Ivry (de 2015 à 2019) : l'opération de reprise de l'échangeur a, en 2013, fait l'objet d'études de niveau PRO qui se poursuivent en début 2014. La maîtrise d'œuvre de ce projet est assurée par une équipe composée du BET Artélia et de l'agence Marc Mimram.

Ces études ont intégré, en données d'entrée, le décalage de la libération de la parcelle actuellement occupée par le PC Berlier au premier semestre 2017. En 2014, des études complémentaires de phasage ont permis de raccourcir d'un an la durée globale du chantier, moyennant le renforcement anticipé du pont du boulevard périphérique passant au-dessus de la rue Bruneseau. Ce renforcement a été réalisé dans le cadre des travaux du dévoiement en 2014. La consultation pour la désignation d'une entreprise pour cette deuxième phase de travaux est en cours, et donnera lieu à un démarrage des travaux en juin 2015 après deux mois de préparation de chantier.

B IMMEUBLES ET ÉTUDES D'URBANISME EN 2014

1) Secteur Austerlitz

- **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 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 Sablière, maître d'ouvrage, a indiqué que la mise en œuvre, initialement prévu en 3 tranches, se déroulera finalement en 2 tranches :

- 1/ lot A5A1 : 87 logements
- 2/ lot A5A2 et lot A5A3 : 113 logements et 110 logements

En 2014, ICF-La Sablière a obtenu le permis de construire du lot A5A1 (Bernard Bühler architecte). Les concours de la seconde tranche seront lancés en avril 2015.

■ Austerlitz-Gare

• **La cour Seine** : en 2014 ont été achevés 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). Pour ce qui est du projet de marquise, il a fait l'objet d'une consultation d'entreprises réalisée sous maîtrise d'ouvrage Gares & Connexions, dont les offres de prix se sont révélées non compatibles avec les estimations du maître d'œuvre. La SNCF a en conséquence repris les études en vue de réaliser un projet plus économe selon une découpe laissant plus visible la cour Seine. Ce nouveau projet a été présenté à la maire de Paris qui l'a validé. Une demande de permis de construire modificatif sera déposée en mars 2015.

• **A7A8a** : le programme comprend globalement : 48 700 m² de bureaux, 145 places de parkings, 3 000 m² d'hôtel, 6 300 m² de locaux d'activités & SNCF, 300 m² de locaux associatifs, un parking public de 455 places et 10 700 m² de commerces. Début 2014 ont été finalisés les documents de cadrage des études architecturales de cette opération, puis en février 2014, ont été lancées des consultations organisées conjointement et simultanément par la SEMAPA d'une part (consultation A), et par la SNCF d'autre part (consultations B1 et B2), pour désigner respectivement le promoteur (A) et les exploitants des parkings et des commerces (B1 et B2) de cet ensemble immobilier. Les offres ont été remises. La SEMAPA a fait part à la SNCF que les offres reçues concernant sa consultation A correspondaient aux prévisions de prix du protocole n°3 approuvé par le Conseil de Paris des 16, 17 et 18 décembre 2013 et signé le 4 janvier 2014. La SNCF doit désigner les opérateurs B1 et B2 en mars 2015. Par ailleurs, la perspective de la libération par l'AP-HP du terrain d'assiette du lot A8b, a conduit la SEMAPA à demander à la Ville de Paris la désignation du maître d'ouvrage de ce lot destiné à des logements sociaux et intermédiaires, de sorte que les études architecturales soient menées conjointement avec le reste de l'ilot. La maîtrise d'ouvrage de ces logements (environ 12 000 m²) sera assurée par Élogie.

• **Conventions avec les partenaires de l'intermodalité** : 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 a lancé et demandé aux différents partenaires de définir les principes de flux retenus pour la suite du projet. Parallèlement, le STIF a confié une étude à la RATP en vue de préciser ses démarches et prendre en compte les résultats des études de flux dans l'organisation de l'intermodalité. Plusieurs réunions d'intermodalité ont eu lieu

en 2014 en vue de la mise au point du dossier à présenter aux financeurs. À cet effet le STIF a alerté sur la nécessité d'organiser le portage politique du dossier. La demande de subvention porte sur la somme de 18 M€ pour un pôle de transport qui voit passer 150 000 passagers/jour ce qui correspond à l'ordre de grandeur de pôles similaires qui ont obtenu des financements.

■ Austerlitz-sud

Concernant la séquence A9A11, durant l'année 2014 les permis de construire des lots A9 A1, A9 A2, et A9 B ont été obtenus, ainsi qu'un permis de construire modificatif pour le lot A11. 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, il a été décidé de ne pas donner suite au programme d'hôtel et d'engager une négociation avec la Société des Éditions du Monde qui souhaitait rester dans le 13^e arrondissement tout en regroupant l'ensemble des publications du Groupe Le Monde dans un même lieu ; à savoir, *Le Monde, Télérama, La Vie, l'Obs, le Hufftington post, Rue 89*.

À la suite de l'offre de la SEM qui a été acceptée par la Ville de Paris, une consultation internationale d'architectes a été organisée fin 2014, à l'issue de laquelle a été retenue l'agence d'architectes Snøhetta (Oslo). L'objectif est de déposer un dossier de permis de construire en mai-juin 2015.

- A2 : programme de bureaux (19 000 m² environ) et commerces (500 m² environ). Maître d'ouvrage délégué : Redman. Maître d'œuvre : Agence Snøhetta.

■ Secteur Austerlitz-Salpêtrière

En accord avec la Ville de Paris, un nouveau protocole de partenariat entre l'AP-HP et la SEMAPA concernant les terrains situés le long des voies ferrées, à l'intérieur de l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière, et délimités par le périmètre de la ZAC, a été signé le 18 juillet 2014.

Une étude de constructibilité de ce secteur particulier a été confiée à l'agence Seura, en co-maîtrise d'ouvrage par l'AP-HP et la SEMAPA et finalisée début 2014. Par ailleurs, une première tranche de terrains a été acquise auprès de l'AP-HP le 20 janvier 2014.

2) Tolbiac-Chevaleret

Ce secteur est coordonné par le groupement Pierre Gangnet (architecte mandataire)/ Empreinte (paysagistes)/ qui s'est adjoint en 2014 le bureau d'études Artelia.

Le projet urbain a été consolidé sur la base de la décision de conserver en totalité la halle et ses auvents, à l'exception du bâtiment de bureaux située côté Vincent-Auriol et de l'adjonction

situé sur le pignon côté rue Charcot. C'est dans ce cadre qu'ont été lancées les études de fonctionnalité et de traitement des espaces périphériques à la halle, qui assureront sa desserte et les connexions aux autres quartiers.

Ces espaces publics autour de la halle Freyssinet ont fait l'objet d'un appel d'offres de maîtrise d'œuvre à la suite duquel le marché a été attribué au groupement Artélia V & T, Mom Architecte, et D'ici Là Paysagistes, en mars 2014.

L'année 2014 a été consacrée plus spécifiquement au développement des études des espaces publics depuis la phase AVP rendue en juillet 2014 et l'élaboration du PRO qui sera rendu en février 2015. Le démarrage de travaux est prévu à l'été 2015 pour une livraison phasée entre fin 2016 (date d'ouverture de la halle) et début 2018.

■ Halle Freyssinet

À la suite des accords passés en 2013 avec la SDECN (Xavier Niel) pour la création d'une pépinière numérique dans la halle Freyssinet, les études de maîtrise d'œuvre confiées à l'agence Jean-Michel Wilmotte ont été engagées. L'année 2014 a été consacrée au développement des études APD, PRO et DCE. Le dossier de demande permis de construire a été déposé en décembre 2013 et obtenu en avril 2014. L'acquisition et la cession de la halle par la SEMAPA sont intervenues en juillet 2014. Les travaux ont démarré à l'automne 2014 pour une livraison prévue fin 2016.

■ Alvéoles sous le ministère des Finances

En parallèle à l'avancement des études sur la halle Freyssinet, la SEMAPA a lancé en mai 2014 une étude de faisabilité réglementaire, programmatique et technique en vue de l'aménagement des surfaces disponibles sous le bâtiment du ministère des Finances. Ces surfaces, initialement utilisées pour le stationnement des camions du Sernam, et en partie occupées par des réseaux et locaux techniques du ministère, représentent un potentiel d'environ 1 600 m² SDP destiné à accueillir des activités et commerces. L'étude de faisabilité menée de septembre 2014 à mars 2015, permettra de mettre au point le cadrage d'une consultation de maîtrise d'œuvre.

■ T6C

Le lot T6C, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Icade et la maîtrise d'œuvre par Marc Mimram, est destiné à un programme de bureaux et de commerces (15 098 m² SDP de bureaux et 1 055 m² SDP de commerces). L'année 2014 a été consacrée au suivi des études PRO/DCE. Le dossier de permis de construire a été obtenu en décembre 2013. Les travaux ont démarré en novembre 2014 pour une livraison début 2018.

■ T5A, T5B, T6A et T6B

La SEMAPA a lancé fin 2013 des études de faisabilité architecturale et technique portant sur la réalisation d'immeubles-ponts sur ces îlots, s'inspirant de l'expérience de T6C. Ces immeubles seraient dédiés cette fois à des logements, commerces et activités pour T5A, T6A et T6B et à un programme hôtelier pour T5B. Les îlots ont été étudiés par 3 prestataires différents retenus sur appel d'offres (en novembre 2013) afin de bénéficier de plusieurs hypothèses de faisabilité.

- **T5B et T5A** : environ 11 700 m² SDP d'hôtel (T5B), et 4 000 m² SDP de logements, 1 400 m² SDP de locaux d'activités et de commerces. Groupement Arcadis (mandataire) - SCAU.

- **T6A** : environ 12 000 m² SDP de logements, et environ 1 350 m² SDP de locaux d'activités et de commerces. Groupement Marc Mimram architecte et ingénierie - Alto Ingénierie.

- **T6B** : environ 12 000 m² SDP de logements, et environ 1 800 m² SDP de locaux d'activités et de commerces. Groupement EGIS (mandataire) - CroixmarieBourdon Architectures.

Ces études, menées de février à mai 2014, permettent de conclure à la faisabilité technique d'immeubles-ponts d'habitation, qui, compte-tenu des surcoûts de construction, sont destinés à des logements libres. Elles ont également été l'occasion de préciser certaines hypothèses prises dans le cadre des études des ouvrages de génie civil, notamment les charges des bâtiments et les raccordements réseaux. Les premiers chantiers, conditionnés par l'achèvement des espaces publics pourront s'engager mi 2019 au plus tôt, ce qui conduit à lancer les premières consultations de promoteurs en 2016.

■ 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 et de commerces et locaux d'activités. Plus précisément, les programmes sont les suivants :

- **le lot T7 A1** comprend 6 462 m² de SDP de logements (environ 88 logements) et 1 222 m² de commerces et locaux d'activités.

- **le lot T7 A2** comprend 5 407 m² de SDP de logements (environ 79 logements) et 925 m² de commerces et locaux d'activités.

Sur le lot T7A2 dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Agence Fabrice Dusapin, l'année 2014 a été destinée au développement des études APS et APD. Le dossier de demande permis de construire a été déposé le 1^{er} juillet 2014. Le démarrage du chantier est prévu à l'automne 2015 pour une livraison début 2018.

Sur le lot T7 A1, et à l'issue du concours d'architecture lancé par Vinci Immobilier, le projet de l'équipe Lambert-Lénack a été désigné lauréat lors du jury du 11 juillet 2014. Le dossier de permis de construire sera déposé début 2015. Le chantier sera engagé début 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 et de commerces et locaux d'activités. 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 2014 a été consacrée au suivi des études PRO/DCE. Les dossiers de permis de construire des lots T7B1 et T7B2 ont été respectivement obtenus en juin 2014 et en octobre 2014.

Le chantier de la dalle T7 a démarré mi 2012. Sa livraison, prévue en mars 2015, permettra le démarrage de la construction des premiers bâtiments de logements, T7B1 et T7B2 qui pourront être livrés mi 2017.

■ T10

En 2014, ont été conduites les études visant à arrêter les caractéristiques morphologiques, programmatiques et fonctionnelles de l'îlot T10. Celui-ci est composé des lots T10A et T10B, affectés à des programmes de logements sociaux et à loyers intermédiaires et de commerces et locaux d'activités. Plus précisément, les programmes sont les suivants :

- **le lot T10A** comprend environ 9 000 m² de surface de plancher répartis en logements familiaux (environ 3 600 m²), logements étudiants (environ 4 000 m²), en commerces et activités en rez-de-chaussée, ainsi qu'en locaux destinés à reloger les brigades de la SNCF, installées actuellement sur l'emprise. Ce lot a été attribué à Paris Habitat-OPH qui en assurera la maîtrise d'ouvrage.

- **le lot T10B** comprend environ 4 700 m² SDP de logements à loyer intermédiaires, et des commerces en rez-de-chaussée. Ce lot est destiné au relogement des locataires de l'immeuble SNCF situé boulevard de l'Hôpital. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par Paris Habitat-OPH pour le compte d'ICF Novédis.

Les infrastructures de l'îlot T10 accueilleront un parking d'environ 400 places permettant de répondre à ses propres besoins, mais aussi à ceux des immeubles ponts T5A et T6A et éventuellement une partie de T6B. Il est également prévu que, sur ces 400 places, 160 soient réservées aux usagers de la halle Freyssinet dans le cadre des accords établis entre la SEMAPA et la SDECN, ainsi que quelques places pour le relogement des brigades SNCF.

L'imbrication des infrastructures de stationnement, qui disposeront d'un accès commun, a conduit à envisager la phase opérationnelle à partir d'une maîtrise d'ouvrage unique, qui sera assurée par Paris Habitat-OPH.

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 de la dalle T4 et de l'extrémité de la promenade plantée. Démarrage de T10B mi 2017 et de T10A en 2019.

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

L'année 2014 a été consacrée au développement des études PRO/DCE pour un choix d'une entreprise à l'automne 2014. Le dossier de demande de permis de construire pour les ouvrages parking et coque du gymnase, déposé en janvier 2014, a été obtenu en septembre 2014.

Les travaux de ces ouvrages seront engagés début 2015, de façon à livrer le parking début 2017, simultanément aux livraisons des premiers bâtiments de logements de T7.

Pour ce qui est de l'aménagement du gymnase, la maîtrise d'ouvrage est assurée par la SEMAPA. En février 2014, la SEMAPA a organisé une consultation d'architectes à l'issue de laquelle l'équipe Odile et Guzy architectes a été sélectionnée en juillet 2014. La date prévisionnelle de dépôt de dossier de permis de construire est prévue en mai 2015 pour un démarrage de chantier prévu fin 2017 et une livraison fin 2018.

■ **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 2014 a été consacrée au développement des études PRO/DCE du projet choisi en 2013 sur concours, ainsi qu'à l'instruction de la demande du permis de construire, qui a été obtenu en septembre 2014.

Le démarrage des travaux est prévu en juillet 2015 pour une livraison à l'été 2016.

■ **Promenade plantée**

Pour les tronçons de la promenade plantée T5 et T6, l'année 2014 a été consacrée aux études AVP et PRO des dalles. Elles ont été menées conjointement avec les premières études AVP/PRO 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 confié par la SEMAPA au groupement Artélia V&T (mandataire) - DVVD - Geolia - Secoa - Mom.

L'année 2014 a été consacrée au développement des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics, dont la phase PRO a démarré en février 2014 pour un rendu en juillet 2014. En parallèle des études PRO, des études relatives au 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 se sont poursuivies. Sa réalisation ne pourra intervenir qu'après achèvement des infrastructures des espaces publics, soit à partir de mi 2018. 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, DDEEES). Elle pourrait être dédiée à un lieu ouvert au public associant café et service (exemple : café « Vélis »).

3) Secteur Masséna-Nord

■ **Extension du restaurant universitaire**

Lancée en juillet 2011 par le CROUS, la consultation de maîtrise d'œuvre relative à l'extension du restaurant universitaire de la Halle aux Farines a désigné le projet de l'agence KOZ lauréat le 13 mars 2012. Le bâtiment a été livré pour la rentrée universitaire 2014.

■ **M5A2**

La Ville de Paris a souhaité inscrire 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 devront être prises par les compétiteurs.

Calendrier de l'appel à projets innovants :

- lancement de l'appel à projets 3 novembre 2014
- candidatures jusqu'au 31 janvier 2015
- remise des offres initiales - printemps 2015
- jury de sélection - été 2015
- remise des offres définitives - automne hiver 2015

■ **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, la réalisation d'une placette donnant accès au bâtiment universitaire Olympede-Gouges (lot M5B2) depuis le boulevard du général Jean-Simon a été étudiée et a été mise en travaux au dernier trimestre 2014. Cet aménagement dont l'achèvement est prévu en mars 2015, viendra compléter la nouvelle façade bâtie du boulevard. En outre, il est à noter que la SEMAPA étudie également l'utilisation des volumes réservés dans ces deux lots pour la Petite Ceinture. Ainsi, dans le volume ferroviaire M5B3, la SEMAPA a étudié la mise en place d'un aménagement provisoire permettant l'installation d'interventions artistiques dont la première œuvre sera installée en avril 2015. 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. Un dossier de permis de construire sera déposé en mars 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 « Lavomatik » - librairie d'art).

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 2 écoles, un centre multi-accueil, un jardin public et un théâtre.

■ M9

les études des lots M9B1, M9B2 et M9B3/B4 avaient été suspendues en 2008 au stade de l'APS en raison d'un décalage du calendrier ferroviaire. Les études relatives aux dalles correspondantes ont repris depuis 2012, ce qui a permis ensuite de relancer l'étude des programmes M9B3 et M9B4, dédiés à des logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage Paris Habitat-OPH. Pour ces deux lots les études de maîtrise d'œuvre se sont poursuivies courant 2014, en phase APD. Le dossier de permis de construire sera déposé début 2015. Le chantier sera engagé en septembre 2017 pour une livraison prévue en 2019. Concernant les lots M9B1 et M9B2, dédiés à des logements privés dont les promoteurs pressentis en 2008 se sont désistés du fait des décalages de calendriers, les projets initiaux ont été pris en compte dans l'étude et la réalisation des dalles. Ils pourront être à nouveaux cédés en 2015, après une nouvelle consultation.

Pour ce qui est du lot M9A, la SEMAPA a lancé en mars 2014 une étude de faisabilité architecturale en vue de l'élaboration de la fiche de lot pour un bâtiment de recherche du Pôle des langues et civilisations (2^e tranche). Le lancement du concours d'architecture devrait intervenir prochainement mais est conditionné par l'arbitrage financier rendu dans le cadre du Contrat de Plan État Région. Par ailleurs, les travaux des dalles M9A et M9B, ont démarré en avril 2014 pour une livraison fin 2016.

■ Gare Masséna

À l'instar du lot M5A2, la gare Masséna s'inscrit également dans l'Appel à projets urbains innovants lancé par la Ville de Paris. La programmation privilégie une dominante culturelle.

5) Secteur Masséna-Bruneseau

La démolition des silos Calcia en 2014 permet de lancer la réalisation de l'ouvrage d'élargissement du boulevard du général

Jean-Simon en 2015, puis 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. Il comprendra des logements familiaux sociaux, un foyer pour travailleurs migrants contribuant au desserrement du foyer de la rue de Bellièvre, des locaux commerciaux et d'activités ainsi qu'une crèche municipale. Le dépôt du permis de construire est prévu au premier trimestre 2015. Le démarrage des travaux est prévu mi 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. Le jury de cette consultation est prévu le 26 mars 2015.

Le démarrage des travaux est prévu fin 2016, avec comme préalable la remise en état de la parcelle par Total qui exploitait une station essence sur ce site jusqu'en 2011. La Ville et la SEMAPA travaillent en collaboration avec la DRIEE et la Préfecture de Police pour obtenir de la part de Total une libération au plus vite, mais aucun délai n'est imposé réglementairement à Total pour l'exécution des travaux de dépollution permettant cette libération.

■ 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, a été déposé en avril 2014. Une pré-instruction du dossier par les services de la Ville a été réalisée préalablement au lancement de l'enquête publique nécessaire pour l'obtention du permis. L'enquête publique s'est tenue en février/mars 2015. L'obtention du permis de construire est escomptée à l'été 2015, le démarrage de chantier en 2016 et la livraison du programme en 2019.

■ Espaces publics

Suite à l'établissement de l'AVP des espaces publics de Bruneseau-Nord, établi par Ateliers Lion Associés (mandataire) et Artélia, la SEMAPA a demandé fin décembre 2013 au maître d'œuvre d'approfondir l'étude de la partie nord de la rue Bruneseau pour en préciser l'articulation avec le projet du lot B3A. Ce travail a été rendu en 2014. Les études des espaces publics se sont poursuivies et les travaux de l'élargissement du boulevard du général Jean-Simon au niveau des lots B1A sont prévus en 2015.

Par ailleurs, les études du STIF pour l'intégration du TZen au niveau du secteur Bruneseau ont donné lieu à une étude de flux permettant d'arbitrer en faveur d'une intégration du site propre sur le quai d'Ivry côté bâti, permettant de libérer l'allée Paris-Ivry de la circulation rapide du TZen. D'autres études sont à mener, notamment pour aboutir sur le schéma des pistes cyclables, le schéma actuel étant remis en cause par l'arrivée du TZen sur le secteur.

6) Divers

■ Avenue de France

Dans le cadre de la poursuite des réflexions menées sur le devenir de l'avenue de France, il a été convenu avec la Ville de Paris que serait lancée l'expérimentation d'une bande multi-usages au droit des îlots M7, M8 et T8 le long de cet axe.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion plus large portant sur le renouvellement de l'approche de l'espace public parisien, intégrant une vision innovante des mobilités et des pratiques d'appropriation de l'espace public par les usagers et les riverains. La mise en œuvre de cette bande multi usage expérimentale devrait intervenir en 2015.

■ Tzen-5

Les études menées par le Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF) relatives au DOCP pour 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 2014, en vue d'un comité technique en janvier 2015. La SEMAPA et la Ville de Paris ont accompagné ces études et ont conjointement affirmé que l'insertion du TZEN-5 dans Paris devait prendre en compte l'extrême densité de ce territoire et privilégier le partage de l'espace public, sollicité par de nombreux usages. La finalisation des études est attendue pour avril 2015, dans l'objectif d'un démarrage de l'enquête publique début 2016.

C LISTE DES IMMEUBLES RÉALISÉS OU À L'ÉTUDE EN 2014

1) Les immeubles achevés ou en cours de construction

■ Les logements

M9D1/D2 : 25 logements PLS et 45 logements PLUS et des commerces.

Maître d'ouvrage : Batigère IDF. Maîtres d'œuvre : Exploration Architectures (mandataire) et Jean-Christophe Quinton.

Suite à une demande de transfert de permis de construire effectuée en mars 2011 (SEMIDEP/Batigère) et une demande de prorogation du permis de construire en septembre 2011, le chantier a démarré début février 2012 et a été livré en mai 2014.

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.

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 au 1^{er} trimestre 2015.

Pour mémoire : Les travaux de démolition du Théâtre du Lierre se sont achevés en novembre 2011.

M6A2 : programme de 96 logements privés et commerces.

M6A3 : programme de 92 logements sociaux et commerces.

Maître 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 : programme de 140 logements PLS et PLUS, de 92 logements jeunes travailleurs, de 1 200 m² de commerces et d'une crèche associative.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre : OAL-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 en 2015.

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 14 classes : cf § équipements).

Maître d'ouvrage : RIVP. Maîtres d'œuvre : Beal et Blanckaert.

Le permis de construire a été obtenu en mai 2012. Le démarrage du chantier a débuté en mars 2013 et la livraison est prévue à l'été 2015.

Dans la perspective de la livraison de ce programme, les études pour la réalisation des ouvrages, voiries et réseaux de l'îlot M10, sont menées par le BET Segic et permettront la réalisation de l'aménagement de surface de la dalle partielle au droit de M10C/D qui a été livrée fin 2013 ainsi que de l'escalier de liaison entre la rue Regnault et la rue Louise-Bourgeois (voie nouvelle M10 dans le prolongement de la rue Léo-Fränkel)

■ Bureaux

A11 : 9 630 m² de bureaux et commerces.

Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier. Maîtres d'œuvre : Brénac & Gonzalez.

PC obtenu le 21 novembre 2012, PC modificatif le 16 septembre 2013. Démarrage des travaux en novembre 2014.

M5B3 : programme de 5 900 m² de bureaux et 230 m² de commerces.

Maîtres d'ouvrage : OGIC / Sogelym Dixence. Maître d'œuvre : agence ECDM.

Le permis de construire a été déposé en mars 2011 et obtenu en novembre 2011. Le chantier a démarré en septembre 2012 et a été livré en mars 2014.

■ Équipements

M9D1/D2 : un centre multi-accueil de 30 places et des commerces.

Maître d'ouvrage : Batigère IDF. Maîtres d'œuvre : Exploration Architectures (mandataire) et Jean-Claude Quinton.
La livraison de la crèche est intervenue en mars 2014.

M10C/D : une école polyvalente de 14 classes, une résidence étudiante et un foyer jeunes travailleurs.
Maître d'ouvrage : RIVP - maîtres d'œuvre : Beal et Blanckaert.
Le permis de construire a été obtenu en mai 2012. Le démarrage du chantier a débuté en mars 2013 et la livraison est prévue à l'été 2015, pour la rentrée scolaire 2015.

Extension du restaurant universitaire de la halle aux Farines :
Maître d'ouvrage : CROUS. Maître d'œuvre : KOZ architectes.
Livré à l'automne 2014.

Maison du directeur (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 : février 2016.

■ Activités

Halle Freyssinet - 1 000 startups
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 : fin 2016.

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

■ Les logements

A5A1 : 6 800 m² de logements environ et commerces.
Maître d'ouvrage : ICF Sablière. Maître d'œuvre : Bernard Bühler
Déposé le 1^{er} août 2013, le permis de construire a été obtenu le 10 juin 2014.

T7B1 : 5 095 m² de logements sociaux (75 logements environ) et 969 m² environ de commerces et locaux d'activités.
Maître d'ouvrage : Immobilière 3F. Maître d'œuvre : Agence Jean et Aline Harari.
Date de dépôt du permis de construire : 4 octobre 2013.
Date d'obtention du permis de construire : 4 juin 2014.

T7B2 : 5 243 m² de logements sociaux (75 logements environ), 2 089 m² de commerces et locaux d'activités et un centre multi-accueil de 30 places.
Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre : agence SOA.
Date de dépôt de permis de construire : 19 décembre 2013.
Date d'obtention du permis de construire : 3 octobre 2014.

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.
Permis de construire déposé le 1^{er} juillet 2014.

■ Bureaux

A9A1 : 14 250 m² de bureaux et commerces.

Maître d'ouvrage : Altaréa Cogedim. Maître d'œuvre : Atelier 2/3/4.
Déposé le 13 mai 2014, le permis de construire a été obtenu le 5 décembre 2014.

A9A2 : 17 285 m² de bureaux et commerces.
Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier. Maîtres d'œuvre : Antonini-Darmon.
Déposé le 30 octobre 2013, le permis de construire a été obtenu le 16 juin 2014.

A9B : 23 315 m² de bureaux et commerces.
Maître d'ouvrage : Kaufman et Broad. Maître d'œuvre : Agence ECDP.
Déposé le 15 octobre 2013, le permis de construire a été obtenu le 7 mai 2014.

T6C : 15 098 m² de bureaux et 1 055 m² de commerces et locaux d'activités.
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.

■ Activités

Café-restaurant place Jean-Michel-Basquiat : 343 m² SDP Maître d'ouvrage : SEMAPA. Maître d'œuvre : Agence Randja.
Date de dépôt de permis de construire : 29 novembre 2013.
Date d'obtention de permis de construire : 30 sept. 2014.

3) Les immeubles à l'étude

■ Les logements

T7A1 : 6 462 m² de SDP de logement (88 logements environ), 1 222 m² de commerces et locaux d'activités.
Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier. Maître d'œuvre : Lambert-Lénack architectes.
Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire : mars 2015.
Démarrage des travaux février 2017.

T10A : 9 100 m² SDP de logements sociaux, répartis en 3 600 m² SDP de logements familiaux (45 logements environ) et 4 000 m² SDP de logements étudiants (145 logements environ), 300 m² des locaux de commerces et d'activités en rez-de-chaussée et 1 200 m² pour le relogement de brigades de la SNCF et de locaux divers.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre : à désigner.
Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire : mai 2016.
Démarrage des travaux début 2019.

T10B : 4 750 m² SDP de logements à loyers intermédiaires, (63 logements environ) et 250 m² des commerces.
Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH pour le compte d'ICF Novédis.
Maître d'œuvre : à désigner.
Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire : mai 2016.
Démarrage des travaux prévu début 2017.

M9B1, B2, B3/B4 : ces programmes, engagés en 2008, ont été différés du fait du décalage des calendriers ferroviaires. La perspective de réalisations de la couverture de la dalle permet de reprendre les études.

M9B1/M9B2 : 120 logements non aidés environ.

Maître d'ouvrage : désignation prévue au second trimestre 2015.
Maîtres d'œuvre : M9B1 : Agence ECDM / M9B2 : Kengo Kuma et Associates Europe.
Reprise des études MOE : second semestre 2015.
Démarrage des travaux fin 2017.

M9B3/M9B4 : 94 logements sociaux.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH. Maîtres d'œuvre : TOA Architectes et Terreneuve Architectes.

Reprise des études MOE premier semestre 2013.

Date de dépôt de permis de construire : mars 2015.

Démarrage des travaux : septembre 2017.

B1A1/A2 : programme comprenant des logements familiaux à loyers intermédiaires, une résidence étudiante et des locaux commerciaux et d'activités.

Maître d'ouvrage : Sodearif (VEFA RIVP). Maître d'œuvre : à désigner.

Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire : fin 2015.

Démarrage des travaux prévu fin 2016.

B1A4 : programme comprenant des logements familiaux sociaux, un foyer pour travailleurs migrants, des locaux commerciaux et d'activités ainsi qu'une crèche municipale.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre : Tania Concko.

Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire : mars 2015.

Démarrage des travaux prévu début 2016.

B1B1/B3 : programme comprenant des logements familiaux sociaux, une école polyvalente de 8 classes et des locaux commerciaux et d'activités.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre : à désigner (consultation en 2015).

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

Démarrage prévisionnel des travaux en 2017.

■ Bureaux

A2 : 20 000 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 prévu en mai 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.

Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire : mars 2015.

Démarrage des travaux prévu début 2016.

B1B1/B3 : une école polyvalente de 8 classes intégrée à un programme de logements familiaux sociaux.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH. Maître d'œuvre : à désigner (consultation en 2015).

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

Démarrage prévisionnel des travaux en 2017.

D LES PERSPECTIVES DE PARIS RIVE GAUCHE POUR 2015

1) Les études urbaines en 2015

■ Secteur Austerlitz-Nord

Une consultation d'architectes en vue de la désignation des maîtres d'œuvre des lots A5A2 et A5A3 sera lancée au 1^{er} trimestre 2015 par ICF La Sablière, dans la perspective de l'enclenchement de la seconde étape de l'opération de reconstruction de l'îlot Fulton.

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

En 2015, dans la continuité des consultations A7-A8a, seront lancées les études de conceptions des bâtiments. Ces études seront initiées et conduites sous forme d'ateliers de conception et non de concours, compte-tenu de la complexité des ouvrages et du contexte urbain. À noter que la perspective de la maîtrise foncière de l'emprise du lot A8B, dédiés à des logements sociaux et intermédiaires, a permis de désigner le maître d'ouvrage de ce lot (Élogie), de sorte que les études soient également menées dans le cadre global de l'atelier de conception.

En 2015 seront lancées les études préalables à l'organisation d'un concours pour la réalisation d'un ouvrage de franchissement des voies ferrées dans l'axe de la percée Saipêtrière.

■ Secteur Austerlitz-Sud

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

■ Secteur Tolbiac-Chevaleret

Alvéoles sous le ministère des Finances. L'étude de faisabilité qui sera finalisée en mars 2015, permettra de réaliser le programme technique de construction pour des locaux commerciaux dans la perspective d'une consultation de maîtrise d'œuvre.

T7A et T7B : pour les programmes de logements sociaux T7B1 et T7B2, l'année 2015 sera consacrée au démarrage des travaux respectivement en juin et septembre 2015 à l'issue de la livraison de la dalle T7.

Pour les lots T7A2 et T7A1, les études se poursuivent en 2015 avec pour objectif un démarrage des travaux fin 2015 pour T7A2 et l'obtention du permis de construire au 3^e trimestre 2015 pour T7A1.

Café culturel place Jean-Michel-Basquiat : l'année 2015 sera consacrée à la passation des marchés de travaux et au démarrage du chantier à l'été 2015, avec un objectif d'ouverture au public à l'été 2016.

Gymnase : faisant suite à la désignation de la maîtrise d'œuvre en juillet 2014, les études d'aménagement du gymnase dans les ouvrages Charcot se poursuivront pendant l'année 2015 pour un dépôt de demande de permis de construire en mai 2015 et avec un objectif de démarrage de travaux d'aménagements intérieurs en décembre 2017 à l'issue de la livraison du gros d'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 2015

Les travaux d'aménagement de la halle Freyssinet ont débuté en janvier 2015.



sera consacrée à la définition de la programmation, du montage et des calendriers de ces opérations en vue de leur commercialisation.

T10 : la fiche d'ilot T10A/T10B sera finalisée en mars/avril 2015. Le concours d'architecture sera lancé en mars 2015 dans la perspective de la désignation des maîtres d'œuvre fin 2015.

■ Espaces publics

Espaces publics autour de la halle Freyssinet : le premier semestre 2015 sera consacré à la finalisation de la phase PRO et au développement des études DCE de maîtrise d'œuvre des espaces publics. Le démarrage des travaux est envisagé mi 2015.

Élargissement de l'avenue de France et espace public T4 : le premier semestre 2015, seront développées les études DCE du génie civil du projet. 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 à l'été 2016.

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 programmée en 2014 est reportée en 2015.

■ Secteur Masséna-Chevaleret

Il est attendu en 2015 la programmation définitive du lot M9A, conditionnée par les décisions de financement issues du Contrat de Plan État/Région. Ensuite pourra être initiée la mise au point de la fiche de lot, en vue du lancement du concours d'architecture.

■ Secteur Bruneseau

En mars 2015, le jury du concours B1A1A2 se réunira pour désigner le maître d'œuvre qui permettra de lancer l'étude de conception. (MOA : Sodéarif avec Vefa RIVP - cf. § C.3).

La consultation architecturale du lot B1B1/B3 sera lancée avec Paris Habitat-OPH au premier semestre 2015 (logements familiaux, locaux commerciaux et d'activités, équipement scolaire de 8 classes). Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Se poursuivront également en 2015 les études PRO des espaces publics pour l'élargissement du boulevard du général Jean-Simon et les aménagements de surface de la rue Berlier.

Enfin une consultation de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du quai d'Ivry sera lancée au premier semestre 2015.

2) Les travaux d'aménagement en 2015

Plusieurs chantiers en activité en 2014 se termineront en 2015 ou se poursuivront au-delà :

- dalle T7 (achevée en mars 2015) ;
- halle Freyssinet (jusqu'à fin décembre 2016) ;
- ouvrages Charcot (jusqu'à mai 2017) ;
- les dalles des îlots M9A et M9B (démarrage en avril 2014, fin prévue fin 2016) ;
- le génie civil de l'escalier de liaison entre M10 et l'impasse Régnault ;
- les aménagements de surface de la rue Louise-Bourgeois ;
- l'aménagement de la placette M5B2/B3 ;

- l'escalier entre les rues des Grands Moulins et du Chevaleret au droit de l'Inalco ;
- réfections de l'avenue de France ;
- nouvelle rue Berlier, dans sa partie haute comprenant l'ouvrage permettant la réalisation de la station de métro sur 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 ;
- travaux de dévoiement du boulevard périphérique et de renforcement du pont au-dessus de la rue Bruneseau, avec une bascule des circulations planifiée en avril 2015.

L'année 2015 correspond au démarrage des nouveaux chantiers suivants :

- égouts autour de la halle Freyssinet (livraison mi 2016) ;
- station de relevage Chevaleret (livraison en juin 2016) ;
- aménagements des espaces publics aux abords de la halle Freyssinet (livraison partielle en décembre 2016) ;
- file d'appui A' le long de la halle Freyssinet (livraison en novembre 2015) ;
- remblais et assainissement public sur la dalle T7 (livraison en septembre 2015) ;
- amélioration de la sécurité du carrefour Watt, ouverture de l'escalier vers la rue Léo-Fränkell, finitions de trottoir rue du Loiret et impasse Régnault ;
- escalier entre l'allée d'Ivry et le boulevard du général Jean-Simon ;
- aménagement des locaux de l'allée d'Ivry sous M5B2 pour les ateliers Ville et l'association Agorae ;
- élargissement du boulevard du général Jean-Simon au niveau de B1A ;
- ouvrage de raccordement entre le boulevard du général Jean-Simon et les tours B3A ;
- assainissement et réseaux d'eau au niveau de la rue Bruneseau au pied des tours B3A ;
- travaux de restructuration de l'échangeur du boulevard périphérique quai d'Ivry.

L'année 2015 sera principalement consacrée aux études de projet et aux appels d'offres avant le démarrage des chantiers suivants :

- construction de dalle de la promenade Claude-Lévi-Strauss des îlots T5/T6 A/B et des 3 ponts qui la relie à l'avenue de France ;
- élargissement de l'avenue de France à proximité du boulevard Vincent-Auriol et de la dalle T4. Ces chantiers sont programmés de 2015 à 2018 et sont les derniers chantiers de couverture des voies ferrées sur le secteur Tolbiac ;
- aménagement de surface de la rue Berlier, rue Bruneseau, élargissement du boulevard du général Jean-Simon et allée Paris-Ivry.

2

Les opérations immobilières et foncières

A L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE ET RÉSIDENTIEL EN 2014

Point sur le marché tertiaire

Le marché des bureaux en Île-de-France (Paris et 1^{ère} et 2^e couronnes) reste stable avec 2,1 millions de m² commercialisés, à 8 % en dessous de sa moyenne décennale.

Cette situation traduit la prudence de la majorité des entreprises dont les perspectives de croissance demeurent faibles. Leurs investissements restent donc limités au nécessaire, les opérations de rationalisation immobilière justifiant principalement les mouvements observés.

Cet attentisme freine les mises en chantier de nouvelles surfaces, notamment en blanc, et devrait aboutir à une raréfaction de l'offre disponible fin 2016 dans certains secteurs comme Paris intra-muros.

Cependant, les réserves d'offres probables (c'est-à-dire non lancées) s'accumulent pour atteindre 3,6 millions de m² dans toute la région.

Dans ce contexte, les valeurs locatives sont stabilisées à des niveaux attractifs pour les utilisateurs et les mesures d'accompagnement, qui se sont développées en réaction à la crise, se stabilisent à un niveau proche de 20 % du loyer annuel contre seulement 12 % avant 2007.

La tendance pour 2015 semble s'orienter vers une légère progression en volume du marché, qui dépendra de la remontée du taux de croissance de l'économie nationale qui reste au-dessous de 1 %. Ce mouvement devrait rester modéré, dans la continuité des années 2013 et 2014.

Le marché de l'investissement au niveau national connaît un regain d'activité avec 22,6 milliards d'euros investis.

Avec plus de 20 % de croissance par rapport à 2013, ce niveau d'activité approche les montants d'avant crise (pic de 28 milliards d'euros en 2007).

Cette embellie repose en partie sur la conclusion de plusieurs « méga deals » d'une valeur supérieure à 200 millions d'euros qui traduit l'appétit des investisseurs français ou étrangers pour le marché français, jugé stable et sain.

L'afflux de liquidités, associé à la baisse des taux d'intérêt, accentue la pression à la baisse des taux de rendement. Ce mouvement s'amplifie dans les secteurs prime parisiens (c'est-à-dire les meilleurs biens sur le marché) pour lesquels le taux de rendement exigé par les investisseurs recule à 3,75 % contre 5,5 % après 2007, mais il s'observe également dans des secteurs jusqu'ici jugés moins attractifs, comme certains biens en 1^{ère} couronne.

Point sur le marché résidentiel

Le marché de l'immobilier résidentiel français confirme le recul entamé depuis 2011. Principal indicateur des tendances de ce secteur, l'encours de crédit aux particuliers pour financer un achat immobilier a reculé de 21 % en 2014.

En facteur explicatif direct, on observe un net décrochage de la production de logements neufs avec une baisse de 12 % en 2014 par rapport à 2013 qui renforce un mouvement engagé depuis 2011, avec une baisse de 28 % sur 3 ans.

Les ventes dans l'ancien se maintiennent par rapport à 2013, mais affichent également un recul sur une longue période en se situant 6 % en-dessous de la moyenne décennale.

Les valeurs à l'achat dans le neuf et dans l'ancien affichent une légère baisse d'environ - 1 %, alors que les valeurs locatives ont progressé en moyenne de + 1,5 %.

Au total, le marché reste bloqué par l'attente d'un ajustement des prix, le mouvement de baisse des prix initié en 2011 ayant été compensé par la forte baisse des taux d'intérêt.

En 2015, les professionnels attendent une reprise de l'activité grâce aux mesures de simplification des normes qui devraient réduire les prix de construction et, logiquement, les prix de vente.

L'investissement locatif devrait également bénéficier de l'allègement de certains articles de la loi Alur et du nouveau dispositif de défiscalisation mis en place par la loi Pinel qui se substitue à la loi Duflot.

Sur ce même secteur locatif, l'intérêt des institutionnels pour le nouveau statut des logements intermédiaires devrait également dynamiser la production, notamment par la création de plusieurs fonds d'investissement constitués sous l'impulsion de la SNI, de la CDC et de l'État à hauteur de près de 3 milliards d'euros.

Concernant Paris, marché sur lequel l'achat de produits neufs ne représente qu'une infime partie des transactions, on observe une stagnation des ventes en 2014 à un niveau d'environ 20 % inférieur à la période précédant la crise de 2007.

Le marché parisien reste caractérisé par un déficit d'offres tous secteurs confondus qui empêche un ajustement brutal des valeurs. L'évolution tend à rétablir une hiérarchisation des biens selon leurs qualités intrinsèques. La baisse se révèle parfois importante pour des biens grevés de défauts significatifs et explique en partie le recul du prix moyen à environ 8 100 €/ m² pour le neuf et l'ancien confondus, voire inférieur à 8 000 €/ m² pour l'ancien uniquement. Les valeurs locatives sur le marché privé se stabilisent aux environs de 25 €/ m²/an.

Futur immeuble de logements face
au MK2 Bibliothèque.
Architectes : Lambert-Lenack.



B LES COMMERCIALISATIONS EN 2014

■ Les consultations lancées en 2014

La consultation des lots B1A1A2 : citée pour mémoire, traitée dans la partie Protocole / promesse.

La consultation A - Bureaux / Hôtel A7A8a : la consultation A - Bureaux / Hôtel A7A8a a été lancée le 22 avril 2014 par la SEMAPA simultanément au lancement des consultations B1 et B2 par SNCF / Gares & Connexions.

Cette consultation a pour objet la cession des charges foncières de 48 700 m² de bureaux et de 3 000 m² d'hôtel comprises dans le futur îlot A7A8a qui s'élèvera entre la grande Halle de la gare d'Austerlitz et le square Marie-Curie.

Pour rappel, les consultations B1 et B2 ont pour objets respectifs :

- pour la consultation B1 : environ 17 000 m² de commerces à réaliser en partie en infrastructure de l'îlot A7A8a (11 000 m²) et en partie dans la grande Halle (6 000 m²),
- pour la consultation B2 : un parc de stationnement de 600 places à réaliser en infrastructure de l'îlot A7A8a.

Ces deux volumes seront cédés par la SNCF dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels d'une durée de 40 ans.

Le lauréat de la consultation A se verra confié la réalisation de l'ensemble de l'îlot A7A8a, soit à la fois ses volumes de bureaux et d'hôtel, mais aussi les volumes de commerces de l'îlot A7A8a et le parc de stationnement via des CPI signées avec les lauréats B1 et B2.

Le lauréat A devra également construire les autres éléments du programme de l'îlot A7A8a via des Vefa à signer avec la SNCF et la SEMAPA, à savoir :

- 6 600 m² de locaux d'activités SNCF ;
- 280 m² de locaux associatifs, dont 140 m² pour la SEMAPA et 140 m² pour la SNCF. Les offres pour les trois consultations A, B1 et B2 ont été remises le 17 juillet 2014.

Ces offres ont permis de désigner un lauréat pour la consultation A et de sélectionner plusieurs finalistes pour le second tour prévu dans le cadre des consultations B1 et B2.

■ Perspectives 2015

Les prévisions de lancement de consultations en 2015 ou début 2016 s'articulent autour des lots suivants :

Lots M9B1 et M9B2 : les lots M9B1 et M9B2 se situent dans le quartier Masséna de Paris Rive Gauche dans la partie ouest de l'îlot M9B délimité 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 la conception de la dalle porteuse avait été paramétrée en fonction de deux projets développés, pour le lot M9B1, par l'Agence ECDM avec le promoteur Bouwfonds Marignan et, pour le lot M9B2, par l'agence Kengo Kuma avec Cogedim Résidence.

Ces deux études ont été poussées jusqu'en phase APS 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.

Se substituant aux promoteurs, la SEMAPA a alors repris le bénéfice des études auprès des deux promoteurs afin d'être en mesure d'en relancer la mise en œuvre.

Aujourd'hui, ces deux projets phase APS fixent la volumétrie globale de ces lots, à quelques adaptations près, et constitueront la principale donnée d'entrée de la ou des futures consultations.

Le lancement de ces consultations peut être envisagé dès que leurs modalités et que le planning opérationnel des projets auront été précisés.

Îlots T6B et T5B : les îlots T6B et T5B du secteur Tolbiac-Chevaleret de Paris Rive Gauche s'inscrivent le long de l'avenue de France, en vis-à-vis de la BnF.

Ces îlots seront constitués d'immeubles-ponts qui présenteront la même particularité technique que le lot T6C conçu avec une structure autoporteuse, capable d'enjamber le faisceau ferroviaire.

Une étude de faisabilité technique et architecturale menée par la SEMAPA en 2013 et 2014 a permis de préciser la programmation fonctionnelle et la constructibilité de chaque îlot de la manière suivante :

Îlots T6B : 12 600 m² SDP de logements et environ 1 800 m² sdp de locaux d'activités et de commerces en RDC et R+1 ;

Îlot T5B : environ 11 720 m² SDP pour un hôtel 3/4* et une résidence hôtelière.

Chacun de ces îlots pourra être subdivisé en deux volumes, ou deux lots, distincts qui pourront faire éventuellement l'objet d'une co-promotion mais qui devront impérativement être réalisés ensemble, c'est-à-dire par la même entreprise et simultanément.

Le lancement des consultations est envisagé à la fin 2015.

Lot B1A3 : le lot B1A3 est situé dans le secteur Bruneseau de Paris Rive Gauche, à l'angle du quai d'Ivry et du boulevard du général Jean-Simon.

Ce lot de logement offre environ 10 500 m² SDP de logements privés en accession, environ 500 m² SDP de commerces en rez de boulevard et rez de quai et environ 500 m² SDP de locaux d'activité en rez de boulevard et rez de jardin.

Le futur immeuble s'élèvera partiellement à une hauteur de 50 m grâce au déplafonnement autorisé par le PLU de Paris dans ce secteur.

Sur le plan opérationnel, la mise en œuvre du lot B1A3 présente la caractéristique d'être liée à l'état d'avancement du chantier du lot B1A1A2 et de conditionner lui-même la mise en œuvre du lot B1A5.

Le lancement de la consultation B1A3 est prévu pour la fin 2015 au plus tôt.

Lot B1D1 : ce lot IGH tertiaire situé à l'angle de la future allée Paris-Ivry et de la rue Berlier reconfigurée offre une surface globale d'environ 50 000 m² SDP.

Le planning de disponibilité du terrain rend techniquement possible un lancement de consultation fin 2015 ou début 2016.

La vente des charges foncières de ce lot devra être faite en bonne intelligence avec l'enjeu que représente la réussite de la pré-commercialisation des tours Duo, démarche qui a été officiellement initiée en décembre 2014 mais qui débutera de manière active à partir de la mi-2015.

C LES COMMERCES ET SERVICES EN 2014

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

Tolbiac-Chevaleret

L'enseigne mode H & M s'est implantée avec succès à l'angle de l'avenue de France et de la rue de Tolbiac, parachevant ainsi l'animation commerciale du carrefour et de l'îlot T8 qui accueille notamment la direction de l'Urbanisme. Sur l'avenue de France le restaurant de l'acteur de cinéma italien Gio Iera sous l'enseigne Italian Trattoria a également ouvert au public avec une fréquentation optimale en peu de temps.

Sur la rue du Chevaleret, le supermarché alimentaire sous enseigne Franprix a été remplacé à l'automne 2014 par l'enseigne A2 Pas du Groupe Auchan. Cette évolution a été rendue inévitable depuis la fusion des groupes Monoprix et Casino (dont Franprix) amenant la direction de la Concurrence à contraindre une cinquantaine de points de vente à évoluer pour éviter toute position dominante. La SEMAPA, bailleur, avait proposé notamment l'enseigne retenue à concourir. Celle-ci a renforcé particulièrement l'offre en fruits et légumes.

L'année a été aussi marquée par l'ouverture programmée par la SEMAPA, bailleur, de la boucherie et restaurant Le Persillé, du restaurant-bar à thème afro-caribéen Le 72 ainsi que J'aime ton Goût avec ses cafés finement torréfiés, ses thés et produits d'épicerie fine à déguster sur place ou à emporter.

Enfin, le traiteur-restaurant asiatique Ang a également ouvert son espace agrémenté d'une terrasse confortant un linéaire de commerces très appréciés.

Quartier Masséna

L'évènement de l'automne 2014 sur l'avenue de

France fut sans doute l'ouverture du Café-Théâtre Le Trac, avec son espace restaurant-bar et bien sûr une programmation d'animations artistiques diversifiées. Il constitue un vrai point de rendez-vous à l'angle de la rue Françoise-Dolto et de l'avenue de France à côté de l'Indiana Café.

La SEMAPA a également finalisé en octobre 2014 deux baux commerciaux pour accueillir en septembre 2015 au pied du bâtiment Home, livrable au printemps 2015, à la fois :

- l'enseigne Dans la Cuisine, restaurant de gastronomie traditionnelle française et espace lounge permettant le développement d'évènements culturels et artistiques sous la direction de Christian Nicol, Chef de cuisine toqué au Gault et Millau et directeur de plusieurs restaurants à Paris (dont jadis Terre de saveurs à Paris 13^e) ;
- l'enseigne Honorine est le nom donné par le président du groupe de boulangerie-pâtisserie Fedipat-Distribûtes pour développer avenue de France un nouveau lieu d'exception vitrine de ses activités, à savoir boulangerie-viennoiserie-pâtisserie-traiteur-glacier et chocolaterie. Une farine label rouge a été sélectionnée avec une production sur place de l'offre proposée. Une terrasse sur l'avenue permettra en outre une consommation sur place des produits.

À ces trois emplacements nous pouvons ajouter ou rappeler :

- l'ouverture de la galerie d'art Le Lavomatik inaugurée boulevard du général Jean-Simon puis en octobre dernier l'arrivée de Daytona Shop (vélos et scooters MBK/Aprilia) ;
- l'aménagement programmé fin 2014 des magasins de modélisme Euromodel, rue Léo-Fränkell et du restaurant-traiteur libanais Libshop, rue Jeanne-Chauvin ;
- l'aménagement d'un nouvel espace mode à côté de Luxe for All, rue Olivier-Messiaen/ Primo-Levi prévu pour 2015.

■ ZAC de Rungis

La SEMAPA a loué les deux locaux commerciaux au pied de la résidence pour étudiants Espacil, ce qui a permis l'ouverture à la fois de la brasserie à l'italienne Basilic'O et de l'enseigne alimentaire Bio Naturalia.

Par ailleurs un cabinet dentaire a signé une promesse d'acquisition de locaux à aménager en rez-de-chaussée du programme de logements familiaux de Vinci, la SEMAPA proposant en sus d'y accueillir un médecin généraliste. L'ouverture est prévue en 2015.

■ Opération Olympiades-Stadium élargi

L'ensemble des locaux (galerie : 2 688 m² et réserves : 442 m²) ont été commercialisés soit au travers de baux commerciaux, soit par voie de cession. Les locaux loués dans le cadre de baux commerciaux, ont été cédés à la ville de Paris le 20 novembre 2014



Brasserie Basilic'O à Gare de Rungis.



La galerie d'art Le Lavomatik, boulevard du Général Jean-Simon.

D L'ACTIVITÉ FONCIÈRE EN 2014

Les procédures de ZAC (Zones d'aménagement concerté) permettent à l'aménageur de s'assurer de la maîtrise du foncier nécessaire aux opérations d'aménagement.

■ Les acquisitions des terrains et volumes

Actes authentiques signés en 2014

• Pour l'opération 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.

Halle Freyssinet et abords (parcelles SNCF) : par acte du 23 juillet 2014, la SEMAPA a acquis de la SNCF, le volume 102 et un terrain avec les constructions qui y sont édifiées (une halle industrielle, une construction à usage d'atelier et de réserve, un bâtiment à usage de bureaux sur deux niveaux et un bâtiment à usage de dojo), situé 55A, 55C et 55P boulevard Vincent-Auriol, 76, 92, 92P, 94/Z rue du Chevaleret, 35, 45, 77P promenade Claude-Lévi-Strauss et 16/Z, 17/Z, 18/P, 20P rue Alphonse-Boudard, l'ensemble d'une superficie totale de 37 266,30 m², au prix de 70 M€ HT. La somme de 14 M€ a été versée à la signature de la promesse de vente le 30 octobre 2013. Le solde, soit 56 M€, a été versé à la signature de l'acte authentique de vente.

Abords halle Freyssinet (parcelles RFF) : par acte du 23 juillet 2014, la SEMAPA a acquis de RFF, les parcelles de terrains suivantes : parcelle BR numéro 37 située 149 avenue de France, parcelle BR numéro 40 située 90 rue du Chevaleret, parcelle numéro 49 située 31 promenade Claude-Lévi-Strauss, parcelle BR numéro 50 située 14 rue Alphonse-Boudard, et parcelle BR numéro 51 située 33 promenade Claude-Lévi-Strauss, l'ensemble pour une superficie totale de 1 120 m², au prix de 3 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique de vente.

T6C (abords et volumes 7 et 8) : par acte du 3 octobre 2014, la SEMAPA a acquis de SNCF, d'une part, les volumes 7 et 8 en sursol, situés 161 à 177 avenue de France, 92/P rue du Chevaleret et 2 à 10 rue Alphonse-Boudard, et d'autre part, une parcelle en plein sol située, et à Paris 13^e, l'ensemble pour une superficie totale de 5 860,80 m², au prix de 1,5 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique de vente.

T6C (abords et volumes 5 et 6) : par acte du 3 octobre 2014, la SEMAPA a acquis de RFF, d'une part, les volumes 5 et 6 en sursol, situés 161 à 177 avenue de France, 2 à 10 rue Alphonse-Boudard et 92/P rue du Chevaleret, et d'autre part, deux parcelles en plein sol situées 151P avenue de France et 12 rue Alphonse-Boudard, d'une superficie de 48,50 m² à Paris 13^e, l'ensemble pour une superficie totale de 5 812,50 m², au prix de 2,5 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique de vente.

T6C (volume 10) : par acte du 3 octobre 2014, la SEMAPA a acquis de SNCF, le volume 10 en sursol ayant pour terrain d'assiette deux parcelles de terrain situées 161 à 177 avenue de France, 2 à 10 rue Alphonse-Boudard et 92/P rue du Chevaleret à Paris 13^e, d'une superficie totale de 5 764 m², au prix de 0,04 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique de vente.

T6C (immeuble-pont - volume 9) : par acte du 3 octobre 2014, la SEMAPA a acquis de RFF, le volume 9 en sursol ayant pour terrain d'assiette deux parcelles de terrain situées 161 à 177 avenue de France, 2 à 10 rue Alphonse-Boudard et 92/P rue du Chevaleret à Paris 13^e, d'une superficie totale de 5 764 m², au prix de 0,3 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique de vente.

Lot A9/B et partie voie FW/13 : par acte du 13 novembre 2014, la SEMAPA a acquis de RFF, les volumes numéros 2 et 3 en sursol situés 23 à 37 avenue Pierre-Mendès-France, 2 à 6, voie EA/13, 19/U, voie FW/13 et 15/UI, voie FW/13, à Paris 13^e, d'une superficie totale de 4 815 m², au prix de 9,8 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique de vente.



La halle Freyssinet sera achevée fin 2016.
Architecte : Jean-Michel Wilmotte.

Lot T7 plein sol : par acte du 13 novembre 2014, la SEMAPA a acquis de RFF, les parcelles de terrain situées 1P rue Alphonse-Boudard et 21 Promenade Claude-Lévi-Strauss à Paris 13^e, d'une superficie de 1 578 m², au prix de 4,9 M€ HT, versé à la signature de l'acte authentique de vente.

A9A1 et partie voies DZ/13 et FW/13 : par acte du 17 décembre 2014, la SEMAPA a acquis de RFF, d'une part, les volumes numéros 2 et 3 en sursol ayant pour terrain d'assiette trois parcelles sises 53-61 avenue Pierre-Mendès-France, 2 à 6 voie FX/13, 1 à 5, 1/U voie DZ/13 et 43/U voie FW/13, et d'autre part, le volume numéro 5 en sursol, ayant pour terrain d'assiette deux parcelles sises 61/U et 81/U avenue Pierre-Mendès-France à Paris 13^e, l'ensemble pour une superficie totale de 6 726 m², au prix de 8,2 M€ HT, versé à la signature de l'acte authentique de vente.

A9A2 et partie voie FW/13 : par acte du 19 décembre 2014, la SEMAPA a acquis de RFF, les volumes numéros 2 et 3 en sursol ayant pour terrain d'assiette trois parcelles sises 31/U et 41/U1 voie FW/13, et 39-51 avenue Pierre-Mendès-France à Paris 13^e, d'une superficie totale de 4 163 m², au prix de 8,5 M€ HT, versé à la signature de l'acte authentique de vente.

A2 et partie de voie DZ/13 : par acte du 19 décembre 2014, la SEMAPA a acquis de RFF, les volumes 2, 3 et 7 en sursol ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 61/U, 81/U et 63-75 avenue Pierre-Mendès-France à Paris 13^e, l'ensemble pour une superficie de 8 559 m² au prix de 15,2 M€ HT, versé à la signature de l'acte authentique de vente.

Enfin, la SEMAPA a acquis le 20 janvier 2014 de l'Administration générale de l'Assistance publique de Paris (AP-HP) un ensemble

immobilier comprenant 5 bâtiments et des espaces de circulation situés 47/P, 47/P2, 47/P3, 47/P4, et 83/P1 et 83/P2 boulevard de l'Hôpital, provenant du site de l'hôpital Pitié-Salpêtrière à Paris 13^e, d'une superficie de 6 176 m², au prix de 21 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique.

• **Pour l'opération Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry**

Îlot Est - parcelle CL 16 : par acte du 30 septembre 2014, la SEMAPA a acquis de Paris Habitat-OPH, une parcelle de terrain située 1-13 rue Joseph-Bédier à Paris 13^e, d'une superficie de 597 m², au prix de 1,7 M€ HT versé à la signature de l'acte authentique de vente.

Îlot Est - parcelles CL 4 et CL 5 : par acte du 30 septembre 2014, la SEMAPA a signé un acte contenant :

- une servitude contractuelle d'implantation grevant la propriété de la SEMAPA au profit de la future propriété de Paris Habitat-OPH ;
- une servitude contractuelle d'implantation grevant la propriété de Paris Habitat-OPH au profit de la SEMAPA, moyennant le prix de 201 K€ ;
- une servitude de passage-piétons pour issue de secours, grevant la future propriété de Paris Habitat-OPH au profit de la propriété de la SEMAPA, à titre gratuit ;
- une servitude de passage de véhicules de secours, grevant la future propriété de Paris Habitat-OPH au profit de la propriété de la SEMAPA, à titre gratuit.

Ces servitudes concernent un terrain sis à Paris 13^e, 2-4 place du Docteur-Yersin, 2 avenue de la Porte d'Ivry, 15 rue Joseph-Bédier.

Promesses de vente signées en 2014 :

Sans objet.



Avec la Maison internationale de séjour et la résidence pour personnes âgées, entre autres, le quartier Bédier - Porte d'Ivry se transforme.

3

Les autres opérations et activités de la SEMAPA

A AUTRES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

1) La ZAC Gare de Rungis

La Convention publique d'aménagement est à échéance du 26 août 2014. À fin 2014, l'opération d'aménagement est totalement achevée tant en ce qui concerne les programmes immobiliers que les espaces publics du nouveau quartier.

■ Avancement des programmes immobiliers

À titre de rappel

• Les programmes livrés en 2012

- Logements étudiants/chercheurs/universitaires inaugurés par le maire de Paris le 6 septembre 2012 ;
- EHPAD - 100 lits. Les premiers résidents séjournent dans l'établissement depuis novembre 2012.

• Les programmes livrés en 2013

L'équipement municipal comprenant une crèche de 60 berceaux et une halte-garderie de 20 lits a été remis à son utilisateur (DFPE) en novembre 2013. L'équipement s'inscrit en bordure de la place de Rungis et à ce titre constitue un élément fort du « lien social » souhaité entre le nouveau quartier et les habitants riverains du quartier de la place de Rungis.

• Les programmes livrés en 2014

- Le programme de 98 logements en accession à la propriété (Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier - Maître d'œuvre : Anne Démians) engagé au 1^{er} trimestre 2012 a été livré à ses premiers habitants en juin 2014.
- L'immeuble de bureaux : le chantier de l'immeuble de bureaux (Maître d'œuvre MVRDV) d'une superficie de l'ordre de 20 000 m², engagé en avril 2012, a été livré par Icade aux Banques Populaires en juin 2014. Les travaux d'aménagement intérieurs, pour 60 % des surfaces, ont débuté à l'automne 2014 et les Mutuelles d'Assurance se sont installées en mars 2015.
- Le Centre social de quartier : ce programme, non prévu au dossier de réalisation de la ZAC Gare de Rungis, est le résultat d'une demande forte des associations et d'un souhait des habitants et riverains de disposer dans le nouveau quartier d'un équipement à usage multiple, géré par un collectif d'associations sous le régime du centre social. Le projet conçu par les architectes Augustin

Faucheur et MUZ Architecture, est largement ouvert sur le quartier ; il domine en position haute, le jardin public de la ZAC (Charles-Trenet) et s'inscrit comme un élément de liaison entre le quartier du boulevard Kellermann, le nouveau quartier Gare de Rungis et les quartiers plus anciens du 13^e que l'on rejoint facilement par la rue Annie-Girardot. Le chantier réalisé sur l'ouvrage de couverture des voies ferrées de la Petite Ceinture en ossature-structure bois pour en alléger le poids, s'est engagé en juillet 2013. Le bâtiment (450 m²) a été mis en service en décembre 2014.

• Les programmes livrés en 2015

Le jardin public Charles-Trenet (architecte-paysagiste : Michel Pena) : les travaux se sont achevés en mars 2015 pour une ouverture immédiate au public.

L'inventaire qui précède montre qu'au terme du mandat confié par la Ville à la SEMAPA, l'ensemble des programmes immobiliers du dossier de réalisation auront été achevés et livrés à leurs utilisateurs qui deviendront les nouveaux habitants ou usagers du quartier.

■ Les espaces publics

Pour la Gare de Rungis, comme d'une manière générale pour toutes les opérations d'urbanisme, les travaux d'aménagement des voiries et des espaces publics sont coordonnés à l'avancement des travaux de construction des programmes immobiliers.

Au titre de l'exercice 2014, les aménagements de voirie réalisés sous la maîtrise d'œuvre de l'architecte-coordonnateur Bruno Fortier/Thierry Bloch/Arcadis et dans le cadre d'un marché de travaux conclu en 2009 avec le groupement d'entreprises Fayolle/Compagnons Paveurs/Universal Paysages pour un montant de l'ordre de 4 578 K€ HT, se sont poursuivis au rythme de la livraison des programmes immobiliers :

- La rue Annie-Girardot permettant la liaison place de Rungis/boulevard Kellermann (accès à la station du Tramway Poterne des Peupliers) et l'accès aux deux équipements municipaux (EHPAD/ Crèche/Halte-garderie) a fait l'objet d'un procès-verbal d'ouverture au public en juillet 2012. Les arbres ont été plantés en 2014.
- Les aménagements de surface des rues Madeleine-Brès et Augustin-Mouchot se sont achevés en 2014 avec la mise en place du revêtement définitif en pavés récupérés du site d'origine de la Gare de Rungis (4 000 m²), la réutilisation de ce matériau

permettant un bilan carbone pour cet aménagement particulièrement performant.

- La place Pierre-Riboulet a été livrée en mai 2014 avec la mise en place d'une fontaine Wallace colorée de teinte bleue. Ce mobilier urbain est systématiquement installé à l'achèvement des opérations d'aménagement conduites par la SEMAPA (deux dans les quartiers de Paris Rive Gauche, une à Olympiades).
- L'aménagement du trottoir sud de la rue Brillat-Savarin au droit du jardin public et de l'immeuble de bureaux avec la plantation des derniers arbres d'alignement de la ZAC a été réalisé en septembre 2014.
- L'aménagement des jardins partagés et à voir et du terrain de jeux de ballon situés de part et d'autre de la rue Annie-Girardot au droit de l'ouvrage de couverture se sont aussi achevés en 2014. Ces travaux ont été accompagnés, en lien avec la SEMAPA, par la Ville de Paris avec :
- le réaménagement partiel de la place de Rungis à l'entrée de la rue Brillat-Savarin ;
- la réfection de la chaussée et du trottoir nord de la rue Brillat-Savarin ;
- la reprise du carrefour entre des rues Brillat-Savarin et Kuss avec la création d'un plateau surélevé en pavés.

Ces travaux DVD avaient pour objectifs essentiels d'améliorer la liaison de la ZAC avec les voiries existantes et surtout la sécurité des usagers.

■ Les cessions des emprises publiques à la Ville de Paris

Au cours de l'exercice 2015, la SEMAPA doit céder à titre gratuit, à la Ville de Paris, les dernières emprises publiques correspondant à des reliquats de voiries (solde de la rue Annie-Girardot, élargissement de la rue Brillat-Savarin,...).

Enfin, dans la perspective de l'achèvement de l'opération, il a été souhaité par les participants au comité de suivi (associations, riverains, usagers, ...) que soit organisée une ultime réunion du comité de suivi sous la forme d'une visite de la ZAC et de deux programmes immobiliers : la crèche/halte-garderie et l'immeuble de bureaux.

Cette demande témoigne de l'intérêt constant et de l'implication du comité de suivi (mis en place le 11 janvier 2005) pour le développement de l'opération. La visite a été organisée le jeudi 13 février 2014.

Elle a ensuite été complétée par l'organisation, le samedi 28 juin 2014, d'une journée portes ouvertes sur l'opération de la Gare de Rungis avec la visite de l'ensemble des bâtiments par les riverains. Cette journée a reçu un franc succès avec plus de 300 personnes venues s'informer sur l'opération.

2) Les Olympiades-Stadium élargi

L'ensemble du programme de rénovation de l'opération Olympiades-Stadium élargi a été achevé au cours de l'année 2014 et les locaux loués dans le cadre de baux commerciaux ont été cédés à la Ville de Paris le 20 novembre 2014.

La clôture de l'opération Olympiades-Stadium élargi est en cours et devrait être finalisée en 2015 par le rendu définitif des comptes à la ville de Paris.

3) 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 Grand projet de rénovation urbaine (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 du Docteur-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.

À l'issue d'une phase de procédures, d'études et d'acquisition de terrains, l'opération Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry est entrée en 2014 dans une phase opérationnelle et de chantier.

■ Les travaux de voirie

La requalification de l'avenue Claude-Régaud consiste en des aménagements paysagers, des espaces réservés aux piétons et vélos (réorganisation et plantations complémentaires avec deux rangées d'arbres d'alignement sur les trottoirs, insertion des pistes cyclables en bordure des massifs végétaux, ...) et donc une plus grande priorité donnée aux circulations douces par la suppression d'une file de circulation. Le chantier a été organisé pour ne pas interrompre la circulation.

Les travaux de l'avenue Claude-Régaud se sont achevés en mai 2014.

En préparation des travaux d'aménagement de la rue Franc-Nohain planifiés au 1^{er} semestre 2015, des travaux de confortement des sols ont été effectués au dernier trimestre 2014.

■ Les programmes immobiliers

Logements

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

Le chantier a démarré fin 2013 et la livraison de ce programme de l'ordre de 600 lits (198 logements étudiants/résidence sociale de 85 logements jeunes travailleurs/135 chambres pour l'hébergement touristique) est prévue en septembre 2015.

Structure personnes âgées place du Docteur-Yersin (maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH - Architectes : Olivier Brenac et Xavier Gonzalez).

Le terrain d'assiette de ce programme a été acquis de la Ville de Paris par la SEMAPA en novembre 2013 et sa cession à Paris Habitat-OPH est intervenue le 10 février 2014.

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 fin 2015.

Bureaux/activités

Îlot Ouest

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

Un premier permis de construire a été obtenu le 29 juin 2012 (architecte de conception : Agence Ibos et Vitart) et un permis de construire modificatif a été obtenu le 20 février 2014. Ce permis (architectes d'exécution : E. Staner/A. Kub) a été établi à la demande du promoteur (Buelens) pour répondre notamment aux exigences d'une rationalisation de la structure du bâtiment.

Un second permis de construire modificatif a été déposé en novembre 2014 pour intégrer les demandes des futurs utilisateurs du PCE.

Le chantier a démarré en février 2014 avec la réalisation des planchers des sous-sols et du bâtiment du PCE. La livraison des différents programmes est à l'échéance :

- PCE : mi-2015 (et mise en exploitation définitive après un fonctionnement en doublon avec le PCE Bruneseau en 2016) ;
- services municipaux et bureaux : 3^e trimestre 2016 (sur la base d'un enchaînement des travaux sans interruption à l'issue des travaux du lot 1, sous réserve d'une commercialisation des bureaux).

Îlot Est

Les terrains d'assiette du programme de bureaux (maître d'ouvrage Buelens - maître d'œuvre : Art and Build) 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 de bureaux a été délivré en avril 2014 et le chantier doit débuter mi 2015.

■ Les études urbaines (architecte-coordonateur : Atelier Ruelle)

Les études menées en 2014 concernent la dernière phase du projet d'aménagement de la ZAC Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry et correspondent au secteur du stade Boutroux.

Perspectives 2015

La date de fin de validité de la concession d'aménagement est fixée au 8 février 2016. Compte-tenu d'un allongement des délais de réalisation des programmes de bureaux, il est envisagé un avenant en 2015, précédé d'une délibération du Conseil de Paris pour proroger la concession d'aménagement et permettre à la SEMAPA d'agir de façon pérenne sur ce secteur.

4) 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.

Avant l'incendie qui a affecté un immeuble de logements en 2008, le site était occupé par 365 logements sociaux (environ 600 habitants) donnés en bail emphytéotique par la Ville de Paris à la société Élogie. Y étaient également installés un parc de stationnement géré par Vinci dans le cadre d'une délégation de service public, un magasin Bricorama et une station-service total exploités

dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public. On y trouve également deux voies publiques en impasse et un espace vert protégé au PLU de 11 600 m².

À la suite des études préalables menées par la SEMAPA en 2010, la Ville de Paris a engagé en 2012 la phase pré-opérationnelle en désignant l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et a autorisé Élogie à déposer un premier permis de construire pour la reconstruction de logements à l'emplacement de l'immeuble incendié.

Parallèlement, la Ville a signé un protocole d'accord avec la Société de projet Vinci- Immobilier/Vinci-Park/Bricorama pour la création d'un ensemble immobilier unique comprenant des bureaux, un hôtel, la réinstallation de Bricorama et la rénovation du parc de stationnement existant.

En 2013, la Ville de Paris a poursuivi les études préalables et, en octobre 2013, le Conseil de Paris a, après enquête publique, approuvé le dossier de création de la ZAC Paul Bourget et approuvé la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Enfin, en décembre 2013 le Conseil de Paris a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Paul Bourget et son programme des équipements publics et autorisé le Maire de Paris à signer la concession d'aménagement avec la SEMAPA.

La concession d'aménagement a été notifiée à la SEMAPA le 6 février 2014.

Conformément au dossier de réalisation approuvé par le Conseil de Paris, la ZAC Paul Bourget doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions d'environ 63 000 m² de surface de plancher, ainsi répartis :

Logements : 31 500 m² environ

- 365 logements sociaux ;
- 37 logements intermédiaires ;
- 100 logements étudiants.

Commerces

- 3 780 m² environ dans l'îlot économique ;
- 306 m² environ hors îlot économique.

Activités/bureaux

- 6 200 m² environ de surface de plancher pour des bureaux ou des activités tertiaires hors îlot économique ;
- 10 800 m² de bureaux environ dans l'îlot économique.

Hébergement hôtelier

- un hôtel de 5 670 m² environ dans l'îlot économique ;
- une résidence hôtelière de 3 700 m² environ hors îlot économique.

• Équipements

- 1 000 m² pour une bibliothèque/médiathèque ;
- création et requalification d'espaces de voirie et d'espaces verts.

■ Activité 2014

Au plan foncier

- préparation du protocole concernant l'achat des terrains avec la Ville de Paris ;
- préparation de l'acte d'achat des terrains objet de la phase 2 de l'opération ;
- signature de l'avenant au protocole de l'îlot économique le 22 septembre 2014.

Au plan administratif

- le contrat de l'architecte coordonnateur a été transféré à la SEMAPA le 26 novembre 2014 ;
- l'avenant au protocole concernant l'îlot économique a été signé avec la Ville de Paris et Vinci Immobilier le 22 octobre 2014.

Au plan opérationnel

Le concours lancé par Élogie concernant les lots de logements 5, 7, 8a et 8b a été jugé le 19 décembre 2014. Les équipes retenues, composées de 2 agences d'architectes pour chacun des lots, sont :

- pour les lots 5 et 7, l'équipe Naud et Poux et Martin Duplantier ;
- pour les lots 8a et 8b, l'équipe Vous êtes ici et Nomade ;
- la construction de ces bâtiments est prévue en 2017-2018 ;
- l'agence X-TU a été désignée architecte de l'îlot économique, le 12 décembre 2014 par Vinci Immobilier ;
- la SEMAPA a retenu l'Atelier Ruelle (architecte mandataire) associé au bureau d'étude OTCI comme maître d'œuvre des espaces publics de la ZAC ;
- le bureau d'études Cap Terre a été retenu comme assistant maître d'ouvrage environnement.

Après arbitrage du Secrétariat général de la Ville de Paris, le déploiement du réseau de chauffage urbain sur l'opération Paul Bourget a été abandonné au profit d'une alimentation en énergie de la ZAC par le réseau gaz. Ce recours au gaz est associé à une expérimentation menée avec GRDF, permettant de tester et de mesurer l'efficacité de solutions techniques innovantes liées à l'utilisation du gaz, telles que pompes à chaleur gaz aérothermes, pompes à chaleur gaz géothermiques, à l'échelle du quartier Paul Bourget. GRDF et la SEMAPA participeront au financement de la mise en place de l'instrumentation de l'opération nécessaire au recueil des données ainsi qu'aux surcoûts des solutions innovantes par rapport à la solution gaz respectant le plan climat de la Ville de Paris considérée comme solution de référence. Cette expérimentation donnera lieu à la signature d'une convention tripartite entre GRDF, la SEMAPA et la Ville de Paris.

Les fiches de lots des espaces publics, du jardin public et des bâtiments 5, 7, 8a et 8b ont été mises au point avec l'architecte coordonnateur.

Une première campagne de sondages de recherche de pollution a été réalisée. Cette campagne a permis de constater l'absence d'amiante dans les revêtements de chaussée, d'identifier les zones à traiter spécifiquement et d'avoir une vision générale de la qualité des terres permettant ainsi une première estimation des coûts d'évacuation.

L'ensemble des concessionnaires a été mobilisé pour définir les nouveaux schémas d'alimentation du quartier.

■ Perspectives 2015

L'activité de la SEMAPA sur l'opération Paul Bourget sera principalement consacrée :

Au plan foncier

- Signature du protocole concernant l'achat des terrains avec la Ville de Paris.
- Signature de l'acte d'achat des terrains objet de la phase 2 de l'opération. Ces 2 documents seront signés le 6 mars 2015. L'acquisition de ces terrains par la SEMAPA nécessitera au préalable

la scission du bail emphytéotique de la Ville de Paris au profit d'Élogie. La SEMAPA se substituera à la Ville de Paris en qualité de bailleur préalablement à la démolition des bâtiments.

- Préparation de l'acte de vente entre la Ville de Paris et la SEMAPA pour la réalisation de l'îlot économique. La vente devra intervenir avant le 2^e trimestre 2016.

Au plan administratif

Une convention entre la DIRIF, la SEMAPA et Élogie sera signée en mars 2015, et avant le démarrage des travaux de la DIRIF, pour permettre à la DIRIF d'installer ses emprises chantier sur le terrain appartenant à la SEMAPA.

Au plan opérationnel

- Démarrage des travaux de la DIRIF pour la réalisation de 2 issues de secours pour la mise aux normes de sécurité du tunnel d'Italie,
- Mise au point de l'esquisse et de l'Avant-Projet Sommaire des espaces publics.
- Réalisation d'une première phase du réaménagement de la rue Paul Bourget permettant l'accès et le raccordement des deux immeubles de la phase 1 (lots 1 et 2) qui seront livrés en fin d'année,
- Désignation du maître d'œuvre de la démolition des bâtiments C et D.
- Établissement d'un plan de gestion des terres.
- Établissement des CPEDD et de la charte Chantier Propre.

5) 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 sera effectuée sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA.

Suite à une consultation urbaine menée mi 2013, la SEMAPA a retenu en septembre 2013 l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine Urban Act, associée au BET environnemental Transfaire. Ces derniers ont élaboré 4 scénarii qui ont été présentés aux cabinets et services de la Ville de Paris, lors du comité de pilotage du 14 novembre 2013.

Sur la base de ces propositions, le maire du 13^e a organisé à l'été 2014 une concertation publique auprès des riverains et usagers de l'école comprenant plusieurs réunions publiques, une exposition en mairie d'arrondissement ainsi qu'un formulaire de vote.

Suite à cette démarche, un scénario a été retenu et des amendements ont été intégrés diminuant l'objectif de constructibilité d'environ 9 800 m².

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. Pour le premier semestre 2015, il est prévu de :

- finaliser la fiche d'îlot urbaine, architecturale et environnementale ;
- lancer les premières consultations architecturales.

6) 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.

En 2014, les réserves portant sur les travaux d'électricité ont été levées. Il reste néanmoins le parachèvement de la gestion technique du bâtiment qu'il est prévu de traiter à l'été 2015. En effet ces travaux qui n'ont pu être réalisés à l'été 2014 nécessitent la fermeture du bâtiment.

La remise à l'État et le quitus avec la Région retardés pour des questions relatives aux assurances aura lieu en 2015, l'entreprise des lots 1 et 2 ainsi que le maître d'œuvre ayant fourni les attestations souhaitées.

B

LES AUTRES ACTIONS DE LA SEMAPA

1) Le développement durable

Dans le prolongement de la refonte de son SME (Système de management environnemental) initiée en 2013, la SEMAPA a poursuivi en 2014 la modification des documents et procédures de son SME, rendus plus opérationnels et partagés et appropriés par l'ensemble des collaborateurs de la SEMAPA.

Deux nouvelles opérations attribuées en 2013 par la Ville de Paris à la SEMAPA ont été intégrées au SME : l'opération 90 boulevard Vincent-Auriol et la ZAC Paul Bourget.

L'audit de suivi de la certification ISO 14001 par la société Ecobat en date des 6 et 7 novembre 2014, a conclu au maintien de la certification ISO 14001, sans non-conformité ni remarque et la SEMAPA s'est vue attribuer 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. Depuis 2013, 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 au comité de direction de la SEMAPA au rythme de trois territoires par an.

Au titre de l'année 2014, les territoires 90 boulevard Vincent-Auriol, ZAC Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry ainsi que Bruneseau 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 », son plan Climat-Énergie 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

L'intervention lumineuse Solar Wind est en cours de conception 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. Une fois réalisée, cette intervention sera installée sur les silos de la nouvelle installation industrielle de stockage de ciment, dans le secteur Bruneseau. Elle suggèrera 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. La mise en œuvre est prévue en 2015.

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, à priori visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre art et architecture. Plusieurs projets s'inscrivent dans cette démarche :

- **A5A1** : intervention du sculpteur Guillaume Renou dans le projet de logements conçu par Bernard Bühler pour ICF-La Sablière (tête de crocodile en métal irisé).
- **A9A1** : intervention lumineuse de Nathalie Junod Ponsard dans le projet de bureaux développé par Altaréa 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).

■ Développement du Street Art

Après l'évènement Tour Paris 13 qui s'est déroulé fin 2013, et qui a eu un très large retentissement, Paris Rive Gauche et le Street art ont constitué le support de l'un des six parcours parisiens de l'édition 2014 de la Nuit blanche. Il a été mis en place par le directeur artistique José Manuel Gonçalves et était consacré au Street art dans Paris Rive Gauche. Avec le soutien de la SEMAPA, plusieurs interventions artistiques, éphémères ou pérennes, ont été réalisées le long de la rue du Chevaleret (fresques murales, collages, sculptures éphémères, etc.). Des lieux en travaux, ordinairement fermés, ont été ouverts spécialement pour la nuit. Les visiteurs ont pu entrer à l'intérieur de la halle Freyssinet ou accéder au chantier fermé de la gare Masséna, dont les façades avaient été recouvertes par les collages de l'artiste Swoon.

Ci-dessous le recensement des interventions « in » programmées dans le cadre de l'Open Musée Street Art contemporain :

Gare d'Austerlitz :

- être étonné, c'est un bonheur - 85, quai d'Austerlitz, Jacques Villeglé (installation) ;

- kinematope - voie 7 de la gare, Pablo Valbuena (installation).

Quai du Pont d'Austerlitz :

- Two loves , Imran Qureshi (installation).

Cité de la Mode et du Design :

- Mur Ouvert - dans la Cité de la Mode et du Design, Sambre (installation) ;

- Work in Progress - au Wanderlust (projection de vidéos d'artistes proposées par la Galerie Magda Danysz).

Boulevard Vincent-Auriol :

- Embed Series, Mark Jenkins (installations) ;

- Anamorphosis, Boa Mistura (installation).

Halle Freyssinet :

- Carte blanche à Jef Aérosol, alcôves (installations et performances d'artistes choisis par Jef Aérosol) ;

- Disobedient lines- Intérieur de la halle Freyssinet, Esther Stocker (installation).

Rue du Chevaleret :

- Réappropriations urbaines, Cédric Bernadotte (installations) ;

- Dispatchwork - 121/147 rue du Chevaleret, Jan Vormann (installation) ;

- Persiennes, l'Atlas (installation) ;

- Baptême, Borondo (installation) ;

- Lost in the city, YZ (installation) ;

- I'm not a real artist, SpY (installation) ;

- LA13, Tristan Eaton (installation).

Tunnel rue Watt :

- Perspectives lines, Thomas Canto (installation).

Gare Masséna :

- Gare Masséna, Swoon (installation) ;

- Foodtrucks.

Ces événements, du fait de leur succès auprès des Parisiens, contribuent au rayonnement et à la découverte des territoires en cours d'aménagement.

■ 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. Ce projet a fait l'objet d'une étude préalable confiée au groupement constitué de l'agence 3^e Pôle, de Stéphane 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 sera lancée début 2015 une consultation en vue de désigner des prestataires opérationnels en matière de direction artistique et production.

■ Occupation temporaire des volumes ferroviaires

D'autres projets sont en cours, en particulier pour occuper des espaces disponibles dans des opérations de construction. Il s'agit notamment de 2 volumes restés propriétés 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 Street-Art. L'animation du lieu serait confiée à Mehdi Ben Cheik, de la galerie Itinérance, initiateur du projet Tour Paris 13. La demande permis de construire doit être déposée en mars 2015.

M5/B3 : (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 sera visible depuis l'espace public de jour comme de nuit, contribuant ainsi à l'animation du quartier en construction.

La dénomination et l'identité visuelle du lieu ont fait l'objet de propositions développées par des étudiants en graphisme dans le cadre d'un atelier avec le BTS du lycée Auguste-Renoir (Paris 17) au cours du 3^e trimestre 2014.

Concernant la dénomination, c'est le nom Scope qui a été retenu. Ce nom fait écho à celui du programme de bureaux de l'immeuble (Kaléido) et pourra s'adapter, en tant que suffixe, à la dénomination de chacune des œuvres qui se succéderont dans la vitrine (Chromoscope, imagination-Scope, etc.).

Pour ce qui est de l'identité visuelle, elle sera constituée d'un logo et d'une signalétique in-situ et disséminée dans l'espace urbain. Selon le principe du concours, chaque étudiant a fait une proposition ; celle de Baptiste Carin a été sélectionnée pour être réalisée par la SEMAPA.

La première intervention artistique sera exposée dans la vitrine au début du printemps 2015. Elle a été réalisée par l'artiste Adrian-SierraGarcia, qui avait déjà participé à l'animation de la passerelle Simone-de-Beauvoir en 2012. Cette intervention consistera en une chorégraphie lumineuse composée d'une vingtaine de tubes suspendus à un portique et programmés pour s'allumer et s'éteindre en mode automatique.

D'autres interventions seront programmées, à raison d'environ quatre par an.

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 2014, la concertation en place sur l'opération Paris Rive Gauche s'est poursuivie.

9 réunions ont eu lieu :

- 2 groupes de Travail Bruneseau ;
- 2 groupes de Travail Austerlitz ;
- 2 groupes de Travail Tolbiac ;
- 3 Bureaux de la concertation.

Ces moments de rencontres et de débats ont été l'occasion de présenter, par la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage, l'ensemble des projets architecturaux lauréats de consultations et de comprendre les évolutions urbaines et programmatiques prévues sur les différents secteurs de l'opération Paris Rive Gauche.

Sur le secteur Gare de Rungis, l'ensemble des bâtiments étant réalisé, une journée de visite du quartier a été organisée le samedi 28 juin 2014. Cette journée a remporté un réel succès avec environ 250 participants et une mobilisation de tous les acteurs de l'opération d'aménagement.



Le Scope, nouveau lieu dédié à l'art, accueille sa première exposition depuis mai 2015, *Phantom of the Inner Ring*, œuvre d'Adrian Sierra Garcia.



4 Bilan et informations financières

Rappelons que les missions confiées à la SEMAPA par ses actionnaires¹ (Commune ou Département de Paris, Région Île-de-France) sont fixées par des 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 (EPPC) tient compte des constructibilités du Plan local d'urbanisme (PLU) de 2010 et du programme des équipements publics de décembre 2013. La valorisation du coût des acquisitions foncières restant à acquérir est déterminée conformément à la convention de partenariat du 7 novembre 2011 entre la Ville de Paris et les entreprises ferroviaires RFF et SNCF. L'EPPC reste équilibré, avec un total de 4 374 M€, après révision annuelle, semblable à celui de l'année dernière.

1. Le statut de Société publique locale d'aménagement (SPLA) de la SEMAPA implique qu'elle exerce son activité exclusivement pour le compte de ses actionnaires qui ne peuvent être que des collectivités territoriales ou des groupements de ses organismes.

L'État prévisionnel des produits et charges de Paris Rive Gauche tient compte du réalisé et des perspectives au 31/12/2014 ; il est inclus dans l'annexe des comptes annuels (cf. états financiers de l'exercice 2014) et peut être résumé de la manière suivante.

ZAC PRG : EPPC en M€	Comptabilisé au 31/12/2014	Rappel EPPC fin 2013	EPPC actualisé fin 2014
Cessions de charges foncières	1 988	3 391	3 398
- Bureaux	1 360	1 828	1 890
- Logements	188	734	734
- Commerces et activités	154	508	453
- Programmes universitaires	286	321	321
Autres cessions	213	571	570
- Tiers	16	78	79
- Ville	197	493	491
Participations de la Ville	189	301	301
Autres participations	32	46	36
Autres produits	42	66	69
Total Produits	2 464	4 375	4 374
Acquisitions et mise en état des sols	1 086	1 579	1 587
Aménagement, participations et charges connexes	1 029	1 879	1 879
Frais financiers et charges immatérielles	573	917	908
Total charges	2 668	4 375	4 374
Résultat prévisionnel fin d'opération		0	0

■ **ZAC Gare de Rungis**² : le résultat à terminaison s'établit à 11,6 M€ en augmentation de 0,9 M€ par rapport à celui constaté en 2013. Les produits financiers constatés sur l'exercice constituent la principale cause de cette évolution. Certaines charges revues à la baisse et l'abandon par l'administration fiscale des charges d'impôt sur sociétés sur les produits financiers 2008, contribuent également à cette amélioration.

■ **ZAC Joseph-Bédier**³ : l'excédent prévisionnel à la fin de l'opération s'établit à 0,3 M€ et demeure stable par rapport à celui constaté en 2013, tant en produits qu'en charges.

■ **Opération d'aménagement du site 90 boulevard Vincent-Auriol**⁴ : l'État prévisionnel des produits et charges actualisé est

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

■ **ZAC Paul Bourget**⁵ : le traité de concession a été signé le 6 février 2014. Des frais de diagnostic préalables à l'acquisition par l'aménageur des immeubles destinés à la démolition ont été budgétés dans l'EPPC actualisé au 31 décembre 2014.

■ **CPA Olympiades-Stadium-élargi** : l'opération s'est achevée au cours de l'exercice par la transmission du dossier de reddition des comptes, permettant au conseil municipal de délibérer sur l'attribution d'une participation de 405 K€, conformément à la convention d'aménagement.

B. COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2014

L'exercice 2014 voit son chiffre d'affaires et ses charges d'aménagement progresser de manière importante. Les cessions de charges foncières de bureaux intervenues dans l'opération Paris Rive Gauche permettent de constater un chiffre d'affaires de 264 M€ contre 96 M€ en 2013. Les charges d'aménagement ressortent à 240 M€ contre 98 M€ l'exercice précédent et s'expliquent par des achats fonciers conséquents intervenus auprès des établissements ferroviaires RFF et SNCF. Le compte de résultat fait ressortir un bénéfice de 386 K€, en application des règles comptables relatives aux opérations sous concession.

Principaux éléments relatifs aux charges et produits 2014

Les montants les plus significatifs proviennent de l'opération Paris Rive Gauche. Les tableaux suivants relatent les produits et charges comptabilisés en 2014 au titre de cette opération et leur évolution par rapport à l'exercice précédent.

Produits d'exploitation Paris Rive Gauche en M€ ⁶	Exercice 2013	Cumul fin 2013	Exercice 2014	Cumul fin 2014
Charges foncières bureaux	0	1 206	154	1 360
Charges foncières logements	5	188	0	188
Charges foncières locaux divers	4	78	76	154
Programmes universitaires	0	286	0	286
Cession emprises publiques, participations de la Ville aux voiries et autres programmes	76	373	29	402
Autres produits et participations	1	72	2	74
Total produits	86	2 203	261	2 464

2. Cf. États financiers, page 80 - 3. Cf. États financiers, page 81 - 4. Cf. États financiers, page 82 - 5. Cf. États financiers, page 83 - 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

Charges d'exploitation Paris Rive Gauche en M€	Exercice 2013	Cumul fin 2013	Exercice 2014	Cumul fin 2014
Acquisitions et mise en état des sols	10	933	153	1 086
Aménagements, participations et charges connexes :				
- couverture des voies ferrées	42	467	37	504
- travaux de VRD	12	263	12	275
- autres espaces publics	0	7	1	8
- aléas/définition des aménagements	0	30	1	31
- travaux de protection provisoires	0	59	3	62
- reconstitution installations SNCF	0	7	0	7
- programmes spécifiques	0	123	3	126
- exploitation	3	16	0	16
Frais financiers et charges immatérielles	20	553	20	573
Total charges	87	2 458	230	2 688

Le compte de résultat fait apparaître un bénéfice de 385 803,56 €. Ce montant correspond au résultat de l'aménageur, les mouvements relatifs aux opérations d'aménagement étant retraités⁷ 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 2014 résumé en M€	Paris Rive Gauche	Rungis	Olymp	Bédier	V. Auriol	P. Bourget	Sté	Total 2014	Rappel 2013
Production vendue, biens	260,7	0,7	1,3	1,5	-	-	-	264,3	95,5
Production vendue, services (rémunération mandataire)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participation de la collectivité concédante	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Production stockée	(30,2)	0,2	(1,1)	7,3	0,2	0,7	-	(22,9)	4,9
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	-	2	-	-	-	-	-	2	-
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Transfert de charges (rémunération concessionnaire)	-	-	-	-	-	-	8,7	8,7	8,2
Total produits d'exploitation	230,5	2,9	0,2	8,9	0,2	0,7	8,7	252,1	110,6
Charges sur concession	230,3	-	0,2	8,9	0,2	0,7	-	240,3	98,2
Dotations neutralisation R.I.P.	-	0,9	-	-	-	-	-	0,9	2,2
Autres achats & charges externes	-	-	-	-	-	-	2	2	1,9
Impôts et taxes	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2	0,2
Salaires & charges sociales	-	-	-	-	-	-	6,8	6,8	6,2
Dot aux amortissements et provisions	0,2	-	-	-	-	-	0,3	0,5	2,7
Total charges d'exploitation	230,5	2,9	0,2	8,9	0,2	0,7	9,3	252,7	111,4
Produits et charges financiers / exceptionnels	-	-	-	-	-	-	1,1	1,1	1,1
Participation salariés / intéressement	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Résultat net	0	0	0	0	0	-	0,4	0,4	0,2

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	Olymp.	Bédier	V. Auriol	P. Bourget	Total
Production vendue - biens (A)	260,7	0,7	1,3	1,5	-		264,3
Coût de revient des éléments cédés ⁸ (B)	260,7	(0,2)	1,3	1,5	-		263,4
RIP / Dotation aux provisions neutralisation du RIP (C = A - B)	-	0,9	-	-	-		0,9
Charges / variations des charges sur concession (D)	230,5*	-	0,2	8,9	0,2	0,7	240,5
Production stockée / variation de stock sur concession (E = D - B)	(30,2)	0,2	(1,1)	7,3	0,2	0,7	(22,9)

* variation calculée après retraitement de l'activité immobilière sur commerces en 2014.

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 Gauche⁹ s'élèvent à 261 M€ correspondant à cinq actes notariés signés avec des promoteurs privés dans les secteurs Austerlitz et Tolbiac (231 M€) et à la cession de terrains destinés à la voirie (24,5 M€). La participation municipale aux travaux d'infrastructure perçue au cours de l'exercice représente 3,5 M€. Les autres produits relèvent de la gestion locative (1,7 M€).

Les produits de la ZAC Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry⁸ représentent 1,5 M€. Ils correspondent principalement à la signature d'un bail à construire une unité de vie pour personnes âgées et des commerces (1,3 M€) et à la perception d'une subvention d'aménagement au titre des travaux pour l'avenue Claude-Régaud (0,1 M€).

Les produits de la ZAC Gare de Rungis sont issus de la rémunération des excédents de trésorerie de l'opération (721 K€) et des produits de gestion locative (22 K€).

Les produits de la CPA Olympiades-Stadium élargi⁹ résultent de la vente à l'autorité concédante de locaux commerciaux (1,30 M€), les comptes de l'opération ayant été rendus au cours de l'exercice.

■ Production stockée

La production stockée¹⁰ (ou déstockée) résulte de la somme algébrique des postes variation des charges et coût de revient des éléments cédés. En 2014, ce poste diminue de 23 M€, la valeur des travaux et autres charges de l'exercice étant nettement inférieure au coût de revient calculé pour les éléments cédés.

Les acquisitions foncières, travaux et autres charges relatives aux concessions d'aménagement sont comptabilisées en « Variation des charges sur concessions d'aménagement »¹¹, qui passe de 98 M€ en 2013 à 240 M€ en 2014.

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 2013 et 2014	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Gare de Rungis	CPA Olympiades	ZAC J. Bédier
Au 31 décembre 2014	56,33 %	98,29 %	100 %	11,82 %
Au 31 décembre 2013	50,36 %	98,28 %	94,59 %	10,5 %

Le pourcentage d'avancement des nouvelles opérations Paul Bourget et Vincent Auriol 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 la ZAC Paris Rive Gauche expliquent la progression du pourcentage d'avancement de cette opération.

2) Produits de l'aménageur

La rubrique Production vendue-services enregistre la rémunération versée par le Conseil régional d'Île-de-France au titre du mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction d'un pôle des Langues et Civilisations dans la ZAC Paris Rive Gauche (rémunération 27 K€ en 2014)

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 8 569 K€ dont 7 608 K€ au titre de l'opération Paris Rive Gauche, 80 K€ pour Rungis, 192 K€ pour Joseph-Bédier, 67 K€ pour Olympiades, 197 K€ pour le 90 boulevard Vincent-Auriol et 424 K€ pour Paul Bourget. Au titre de l'exercice précédent, ils représentaient 8 122 K€.

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent les charges d'amortissement des matériels transférées à l'opération Paris Rive Gauche pour 10 K€, l'encaissement

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

9. Cf. États financiers, page 76.

10. Cf. États financiers, pages 70 et 71, ligne L, colonne variation

11. Cf. États financiers, pages 70 et 71, ligne H, colonne variation

de produits divers (7K€) et la reprise de provision pour départ en retraite utilisée pour 111 K€.

Les produits financiers issus de la trésorerie positive de la structure « aménageur » se sont élevés à 303 K€. S'y sont adjoints les produits financiers relatifs aux trésoreries positives des opérations clôturées, mais dont la trésorerie est restée dans la structure, servant ainsi aux besoins de trésorerie des opérations emprunteuses (784 K€).

Enfin, l'administration fiscale ayant abandonné l'imposition à l'IS des produits financiers de l'exercice 2008, une reprise de provision est intervenue (4 K€).

Au total, l'ensemble des produits de l'aménageur s'élève à 9 815 K€ contre 9 252 K€ en 2013.

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

Les charges d'exploitation¹² sont essentiellement liées à la réalisation des opérations d'aménagement¹³ qui se trouvent inscrites sous la rubrique Charges sur concessions d'aménagement¹⁴. En 2014 elles représentent 240 M€ provenant de la ZAC Paris Rive Gauche (230 M€), de la CPA Olympiades (0,2 M€), de la ZAC Joseph-Bédier (8,9 M€), de la ZAC Paul Bourget (0,7 M€) et de l'opération 90 boulevard Vincent-Auriol (0,2 M€).

Le poste acquisitions foncières et mise en état des sols représente 153 M€ en 2014 (contre 10 M€ en 2013). Les acquisitions foncières s'élèvent à 145,6 M€ auquel il convient d'ajouter 2,4 M€ d'indemnités d'éviction pour l'opération de transfert du PCE Berlier vers la ZAC Bédier, 3,4 M€ pour la reconstruction de l'usine Calcia, 0,6 K€ de frais de dépollution et 1,2 M€ de frais notariés et impôts fonciers. Les actes notariés signés concernent des terrains d'assiette pour les voiries et des volumes situés sur le secteur Austerlitz (lots A2 et A9) et sur le secteur Tolbiac (lots T6 et T7), ainsi que l'acquisition d'un ensemble immobilier dans le périmètre de l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière et celle de la halle Freyssinet et de ses abords.

Les travaux d'aménagement sont principalement constitués par les travaux de couverture des voies ferrées (37 M€), les travaux de VRD (12 M€).

Le poste Couverture des voies ferrées constate notamment la poursuite des travaux des îlots T6-T7 y compris l'allée plantée (15,1 M€), ceux des îlots M9-M10 (5 M€), la réalisation des appuis du belvédère de l'îlot B3 (3,2 M€) et l'achèvement de la dalle A2-A9-A11 (10,5 M€).

Les travaux de voiries et réseaux divers VRD sont constitués principalement par les travaux de restructuration du quai d'Ivry et de la rue Jean-Baptiste-Berlier et des réseaux du secteur Bruneseau-Nord (5,2 M€), l'aménagement de surface de la cour Seine parvis haut et les travaux CPCU du secteur Austerlitz (2,6 M€) ainsi que par les travaux de voiries des îlots M9-M10 (2,2 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.

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 (6,4 M€), les frais d'études générales, d'architectes et urbanistes (1,6 M€), les autres honoraires de maîtrise d'œuvre et de contrôle (3,4 M€), les frais de planification et d'assurances (0,6 M€) et les frais de communication, de concertation et de commercialisation (représentant ensemble 0,8 M€).

Les frais financiers supportés au titre des emprunts se sont élevés à 3,6 M€. Enfin, l'abandon par l'administration fiscale de l'impôt sur société relatif aux produits financiers de l'exercice 2008 a permis de supprimer la provision pour charges constituée lors du redressement (0,7 M€).

4) Autres charges relatives aux opérations concédées

Charges relatives à la ZAC Joseph-Bédier : les charges de l'exercice représentent 8,9 M€. Les acquisitions foncières concernent l'îlot Est pour un terrain (2 M€). Les autres charges sont relatives aux frais de dépollution de l'îlot Ouest (0,5 M€), aux dépenses de reconstitution des services municipaux (3,1 M€) et aux travaux de VRD et de réseaux (2,7 M€). Enfin, les frais de maîtrise d'œuvre et d'études techniques représentent 0,1 M€, la rémunération acquise à l'aménageur (0,2 M€) et les charges financières supportées (0,3 M€).

Charges relatives à l'opération 90 boulevard Vincent-Auriol : les charges de l'exercice s'établissent à 233 K€ et se composent principalement de frais de géomètre et d'architecte (33 K€) et de la rémunération d'aménageur (197 K€).

Charges relatives à la ZAC Paul Bourget : les charges de l'exercice totalisent 678 K€. Elles sont constituées principalement de travaux de création de réseaux d'assainissement et de remise en état des sols ainsi que de frais d'architectes et géomètres (0,2 M€) et de la rémunération d'aménageur (0,4 M€).

Charges relatives à la ZAC Gare de Rungis : les charges négatives de 20 K€ s'expliquent par l'achèvement de l'opération qui permet désormais de déterminer de manière plus précise les charges restant à réaliser. Une reprise de provision devenue sans objet relative aux études a ainsi pu être exercée pour 0,4 M€. En outre, la provision pour impôt sur société afférente aux produits financiers 2008 a été reprise (0,2 M€). À l'inverse, est intervenu le dernier versement sur contrat de promotion immobilière ayant permis la construction de locaux commerciaux (0,5 M€).

Charges relatives à la CPA Olympiades : les charges de l'exercice s'élèvent à 197 K€, constituées principalement de frais d'assurances et de travaux rendant possible la clôture de l'opération.

Provision pour neutralisation des résultats intermédiaires provisoires : ce poste correspond à la variation positive des résultats intermédiaires provisoires des opérations d'aménagement. Les résultats intermédiaires provisoires (RIP) de l'exercice¹⁵ proviennent de la différence entre les produits sur opérations d'aménagement réalisés au 31 décembre 2014 et le coût de revient des éléments cédés.

12. Cf. États financiers, page 66.

13. 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).

14. Cf. États financiers, page 66.

15. Cf. États financiers, pages 70 et 71, ligne G, colonne variation.

Les résultats intermédiaires provisoires progressent d'un exercice à l'autre de 1 300 K€ provenant des opérations d'aménagement suivantes :

- **Gare de Rungis :** 939 K€
- **Olympiades :** 412 K€ représentant la contribution municipale attendue pour compenser le résultat à terminaison négatif
- **Joseph-Bédier :** (51) K€, après subvention de la Ville¹⁶

Le résultat intermédiaire provisoire au 31 décembre 2014 de la ZAC Paris Rive Gauche reste équilibré après actualisation du budget prévisionnel de l'opération. Les excédents éventuels des autres opérations devront être reversés à la collectivité concédante à l'issue de la liquidation des opérations et de la reddition des comptes.

5) Autres charges (aménageur) et résultats de l'exercice

Les autres charges d'exploitation correspondent aux frais de fonctionnement de la SEMAPA qui représentent 9 429 K€ en 2014 contre 9 027 K€ en 2013. Les charges de l'exercice précédent intégraient une provision pour charges correspondant aux redressements notifiés après le contrôle fiscal portant sur les exercices 2010 et 2011 de 298 K€. Ces redressements restent toujours contestés. En faisant abstraction de ces éléments, les frais de fonctionnement passent de 8 729 K€ en 2013 à 9 429 K€ en 2014.

Les dépenses de personnel constituent le poste de charges le plus important (6 820 K€ en 2014 contre 6 284 K€ en 2013). La progression constatée provient d'une augmentation des effectifs (2,5 %), d'une évolution de la masse salariale de 3 % et des mouvements de personnel comportant le départ de sept salariés. Les cotisations sociales, mutuelles et prévoyance continuent également de progresser. Par ailleurs, une créance d'impôts de 59 K€ a été constatée au titre du CICE.

Le poste autres achats et charges externes évolue également, passant de 1 892 K€ en 2013 à 2 016 K€ en 2014. Le niveau du loyer mais également le recours plus important au personnel intérimaire et le versement d'honoraires consécutifs au recrutement de nouveaux collaborateurs expliquent cette augmentation. Les impôts et taxes autres que l'impôt sur les sociétés s'élèvent à 152 K€, la baisse des dépenses de formation professionnelle contribuant à leur diminution (34 K€).

Les commerces acquis dans la ZAC Paris Rive Gauche sont inscrits à l'actif du bilan sous la rubrique Immobilisations corporelles. Ils donnent lieu à un amortissement annuel inscrit au compte de résultat. S'agissant de biens achetés sous concession, la charge en résultant est cependant neutralisée par réincorporation dans les dépenses d'aménagement de la ZAC.

Les Dotations aux provisions pour risques et charges enregistrent les charges de départ à la retraite du personnel actualisées comme chaque année en tenant compte de leur ancienneté dans la société et des règles légales ou conventionnelles applicables (171 K€ contre 125 K€ en 2013).

Enfin, la provision pour intéressement constituée en 2014 s'élève à 97 K€ contre 92 K€ en 2013, les objectifs réalisés représentant 85 % en 2014 contre 83 % en 2013.

Compte tenu de ce qui précède, et notamment des règles relatives aux opérations sous concession, le résultat de l'exercice est bénéficiaire de 385 803,56 €.

C. BILAN DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

Le bilan de la société au 31 décembre 2014 reflète les évolutions de l'activité et notamment fait apparaître les éléments suivants :

- forte augmentation des créances clients (116 M€), liée à la commercialisation au cours de l'exercice des charges foncières des lots A9B, A11 et T6C ;
- remboursement contractuel de la deuxième annuité sur emprunt souscrit auprès du Crédit Agricole Ile de France en 2006 (48 M€) et du solde dû au titre de la dette municipale sur les terrains situés dans la ZAC Paris Rive Gauche (25 M€), impliquant une forte baisse des placements (55 M€), compensée par la trésorerie provenant des emprunts mobilisés auprès de la Deutsche Pfandbriefbank (60 +40 M€) ;
- utilisation des acomptes versés aux entreprises ferroviaires SNCF et Réseau Ferré de France inscrits sous le poste « Fournisseurs, acomptes versés » (- 17 M€), consécutifs aux acquisitions de terrains menées durant l'exercice, préalablement aux ventes foncières ;
- accroissement des dettes auprès des fournisseurs dans l'opération Paris Rive Gauche notamment (10 M€), en relation avec le fort accroissement de l'activité foncière et des travaux d'aménagement durant l'exercice et en corolaire, augmentation des créances de TVA vis à vis du Trésor (7,5 M€).

Les tableaux en pages suivantes (actif et passif) résument les principaux postes du bilan par section comptable : ZAC Paris Rive Gauche, ZAC Château des Rentiers, ZAC Gare de Rungis, CPA Olympiades, ZAC Joseph-Bédier, les mandats (Section de l'assainissement de Paris (SAP), Bâtiments universitaires, Pôle Langues et Civilisations), et les mouvements propres à la SEMAPA. Les mouvements sont imputés dans des sections comptables individualisées pour chaque opération.

1) Principaux éléments d'actif (stocks, créances, ...)

De même que le compte de résultat, le bilan de la SEMAPA contient les éléments relatifs aux opérations d'aménagement (effectuées pour la réalisation des opérations d'aménagement concédées par la Ville de Paris) et les éléments réalisés pour compte d'un mandat (comptes de tiers).

Bilan Actif¹⁷ 2014 résumé : principaux postes par section en M€

Actif 2014 en M€	Activités sous concession						Mandats	CdR	Sté	Contrepartie « Emprunts »	Total 2014	Rappel 2013
	PRG	Rungis	Olymp.	Bédier	BVA	P. Bouget						
Actif immobilisé	3,2	-	-	-	-	-	-	-	0,9	-	4	4
Stocks	219,9	0,2	0	32,7	0,4	0,7	-	-	-	-	253,9	276,9
Fournisseurs, acomptes versés	8,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,4	25,4
Créances client	179	-	-	0	-	-	-	-	-	-	179	63,1
État, TVA	12,6	0,2	-	0,3	-	-	-	-	-	-	13,1	5,6
Créances sur Ville de Paris	-	-	-	-	-	-	112,3	-	-	-	112,3	112,3
Créances sur Région	-	-	-	-	-	-	74,1	-	-	-	74,1	73
Autres créances	-	-	0,4	-	-	-	-	-	0,6	-	1	0,6
Disponibilités et V.M.P.	-329,8	11,7	-0,2	-28	-0,4	-0,7	0,6	25,3	14,3	385,2	78	133,1
Total Actif	93,3	12	0,2	5,1	0	0	187	25,3	15,7	385,2	723,8	694,1
	110,6											

■ Actif immobilisé

Ce poste intègre dix locaux commerciaux de la ZAC Paris Rive Gauche, acquis pour 3,1 M€. Ces investissements contribuent au développement des commerces dans les secteurs nouvellement aménagés. Est inclus également sous cette rubrique le coût des travaux de façades financé par l'opération Paris Rive Gauche dans le cadre de la signature d'une convention d'occupation temporaire de 6 locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments universitaires, ces derniers revenant en fin de convention au rectorat (1,1 M€). Au cours de l'exercice, aucune cession de commerces n'est intervenue.

• Stock sur concession d'aménagement

Le stock¹⁸ correspond aux charges relatives aux éléments non encore cédés. Son montant s'élève à 253,9 M€ et correspond aux charges des opérations¹⁹ Paris Rive Gauche pour 219,9 M€, Joseph-Bédier pour 32,7 M€, Gare de Rungis pour 0,2 M€, Paul Bourget pour 0,7 M€ et Boulevard Vincent-Auriol pour 0,4 M€.

• Créances

Fournisseurs, acomptes versés : les montants inscrits sous cette rubrique représentent les acomptes payés lors des signatures de promesses sur achat de volumes sur emprises ferroviaires, confor-

mément aux dispositions mentionnées dans la convention signée avec SNCF et Réseau Ferré de France.

Créances clients : ce poste est constitué principalement des créances des participations municipales (62,7 M€) ou issues des actes de ventes signés en 2014 non encore encaissés (115,5 M€), mais assorties de garanties de paiement à première demande.

Autres créances : ce poste enregistre essentiellement l'intégralité des charges relatives aux mandats et comptabilisées à ce titre sous ce poste en application des règles comptables :

- les travaux d'assainissement réalisés en qualité de mandataire de la Ville 51,2 M€
- le coût des travaux réalisés dans le cadre du mandat Ville pour les Bâtiments universitaires 61,1 M€
- les dépenses réalisées dans le cadre du mandat de la Région Île-de-France pour le Pôle Langues et Civilisations 74,1 M€
- ainsi que les comptes de TVA récupérable sur les opérations d'aménagement sous concession 13,1 M€

Le détail chiffré des créances figure dans les États financiers, page 74, tableau 5.

17. Cf. États financiers, page 64.

18. Cf. États financiers, pages 70 et 71, ligne K.

19. Le détail des charges de l'exercice 2010 est évoqué par ailleurs (§ « charges sur concession d'aménagement en cours de concession »).

• Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Ce poste est essentiellement constitué de valeurs mobilières de placement, et représente les placements financiers temporaires détenus au 31 décembre 2014, sous forme de comptes rémunérés.

	Activités sous concession						Mandats	CdR	Sté	Total 2014	Rappel 2013
	PRG	Rungis	Olymp.	Bédier	BVA	P. Bouget					
Trésorerie (+) ou (-) avant emprunts (a)	-329,8	11,7	-0,2	-28	-0,4	-0,7	0,6	25,3	14,3	-307,2	-200
Utilisation des emprunts (b)	355,8	0	0,2	28	0,4	0,7	0	0	0	385,2	333,1
Placements / trésorerie après emprunts (c) = (a) + (b)	26	11,7	0	0	0	0	0,6	25,3	14,3	78	133,1

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 2014 se caractérise par un besoin de financement global de 307,2 M€, dont 329,8 M€ pour Paris Rive Gauche. Certaines sections comptables présentent un solde positif de trésorerie, contribuant au financement de Paris Rive Gauche. Compte tenu des besoins de financement à couvrir et de la mobilisation des emprunts à hauteur de 385,2 M€, la partie temporairement non utilisée a été replacée à court terme.

Bilan Passif²⁰ 2014

Résumé : principaux postes par section en M€

Passif 2014 en M€	Activités sous concession						Mandats	CdR	Sté	Emprunts	Total 2014	Rappel 2013
	PRG	Rungis	Olymp.	Bédier	BVA	P. Bouget						
Capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	5,2	-	5,2	4,8
Provision pour risques & charges	2,9	0,4	0,1	-	-	-	-	1,6	4,2	-	9,2	13,3
Emprunts et dettes / ets. crédit	0	-	-	-	-	-	-	-	-	385,2	385,2	357,9
Clients (avances reçues)	22,7	-	0	1,3	-	-	-	-	-	-	24	26,7
Dettes fournisseurs	35,8	0	0,1	0,9	-	-	0	-	0,3	-	37,1	27,3
Dettes fiscales et sociales	0,5	0	0	0	-	-	-	-	1,9	-	2,4	2
Autres dettes	0,6	0,2	0	-	-	-	-	-	0,8	-	1,6	1,7
Avances reçues de Ville de Paris	30,5	-	-	-	-	-	112,5	23,7	-	-	166,8	166
Avances reçues du conseil rég. IDF	-	-	-	-	-	-	74,4	-	-	-	74,4	74,4
Neutralisation des RIP	-	11,4	0	2,8	-	-	-	-	-	-	14,2	12,9
Produits constatés d'avance	0,3	-	-	-	-	-	-	-	3,3	-	3,6	7
Total passif	93,3	12	0,2	5,1	0	0	187	25,3	15,7	385,2	723,8	694,1
				110,6								

■ Provisions

Les provisions pour risques et charges retracent l'encours prévisionnel des charges d'indemnités de départ à la retraite des salariés²¹ (0,8 M€), ainsi que les redressements fiscaux notifiés, bien que contestés, au titre des exercices 2006 à 2011 (8,5 M€).

■ Emprunts et dettes assimilées

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

L'emprunt souscrit en 2006 auprès du Crédit Agricole Île-de-France s'élève à 70 M€, après remboursement de la deuxième annuité de 48 M€ conforme au plan d'amortissement. S'y adjoignent les emprunts souscrits en 2010 auprès de Caisse d'Épargne Île-de-France, Crédit Coopératif et Arkea pour respectivement 100 M€, 68 M€ et 47 M€ ainsi que deux nouveaux emprunts totalisant 100 M€ mobilisés auprès de la Deutsche Pfandbriefbank. Un nouvel emprunt auprès de la Caisse d'Épargne Île-de-France a été souscrit pour 50 M€ en mars 2014, mais n'a donné lieu à aucun

tirage sur l'exercice. Les sommes dues à la Ville de Paris au titre des acquisitions foncières dans la ZAC Paris Rive Gauche ont été intégralement remboursées en 2014 (24,8 M€), soldant ainsi la dette municipale.

■ 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 2014.

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

En application des dispositions nouvelles inscrites dans le 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 2014 de la façon suivante :

En K€	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	7,3	3,4	4,6

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 (0,7 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€).

Elles enregistrent également l'intégralité des sommes versées pour la réalisation des mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée (destinées au paiement des travaux) du réseau d'assainissement de PRG (51,2 M€), de la construction de deux bâtiments universitaires pour le compte de la Ville de Paris (61,3 M€), d'un pôle de Langues et Civilisations pour le compte du Conseil régional d'Île-de-France (74,4 M€).

Elles intègrent enfin 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 (23,4 M€ TTC).

■ Autres passifs

Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires : ce poste représente les résultats intermédiaires provisoires (RIP) excédentaires des opérations au 31 décembre 2014²². Ces montants devront être reversés à l'autorité concédante lorsque les redditions de comptes seront réalisées. En application de l'avis du Conseil national de la Comptabilité, les RIP excédentaires neutralisés au compte de résultat trouvent leurs contreparties au bilan (passif) sous cette rubrique.

Le RIP 2014 de Paris Rive Gauche reste équilibré à 0, après actualisation du budget prévisionnel de l'opération. Les RIP cumulés fin 2014 s'établissent à 14,2 M€ et concernent :

• Gare de Rungis	11,4 M€
• Bédier	2,8 M€

Produits constatés d'avance²³ : ils représentent principalement la quote-part de la rémunération Paris Rive Gauche, non encore rapportée au compte de résultat, pour tenir compte de la durée des opérations, fixée par les dispositions conventionnelles ainsi que des 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 décembre 2014 sa notation s'établit à « AA- perspective stable » pour le long terme et « F1+ » pour le court terme.

Un programme de billets de trésorerie a été mis en place en novembre 2014, puis un programme obligataire en mars 2015.

Le besoin de financement des opérations d'aménagement se traduit par une trésorerie négative, couverte par les emprunts souscrits. Cette situation va se poursuivre au cours des prochaines années, compte tenu des prévisions d'encaissements et de décaissements, et conduira à mettre en place de nouveaux financements.

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 bancaires pluriannuels souscrits auprès de plusieurs établissements et comportant la garantie de la Ville de Paris.

Le besoin de financement

Il est directement lié à l'activité d'aménageur et à la taille de l'opération Paris Rive Gauche. L'activité d'aménageur conduit à financer les équipements et travaux (voiries, réseaux...) avant d'encaisser le produit des droits à construire (lots vendus) ou des participations (prévues par convention).

Le poids de ces dépenses (plusieurs dizaines de millions d'euros) et la durée du cycle d'exploitation (plusieurs années) conduisent à un besoin de financement de plusieurs centaines de millions d'euros. Compte tenu de l'ampleur du montant à financer, la stratégie de financement ne peut pas reposer essentiellement sur les fonds propres de la société, ni sur des avances des actionnaires, et un financement externe est nécessaire.

Le recours à l'emprunt

Il a été mis en place auprès de plusieurs banques, avec la garantie de la Ville dès les débuts de Paris Rive Gauche en 1992-1996 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 3 lots) et en 2014 (150 M€ en 3 lots).

22. Cf. États financiers, pages 70 et 71, ligne G.
23. Cf. États financiers, page 76, rubrique 9.

La politique de trésorerie

Elle est directement contrainte par le besoin de financement ; afin de limiter les charges financières, certains crédits mis en place comportent une flexibilité (capacité de reconstitution) permettant de réduire la trésorerie ; lorsque celle-ci 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'un remboursement forfaitaire de frais à inscrire 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'usager 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 dénomment résultat de l'opération désigne un montant mis contractuellement à la charge du concessionnaire, et qui revient au concédant (la collectivité territoriale) ;
- 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) Contentieux fiscal**■ Procédures en cours**

Cf. annexe aux comptes, la note 11 détaillant les procédures et provisions.

■ Sujets fiscaux en litige

Sur le fond, le principal point restant en litige concerne l'impôt sur les sociétés (IS), dont sont exonérées les SEM (art 207-1-6° bis du Code général des impôts) pour les résultats d'opérations de ZAC : il s'agit de la rémunération d'aménageur que l'administration veut imposer à l'IS. Précisons que ce sujet ne concerne que le passé, dans la mesure où la SEMAPA est désormais une Société publique locale d'aménagement, non visée par l'exonération d'IS évoquée.

Rappelons que le dispositif prévu à l'article 207-1-6°bis du Code général des impôts exonère expressément de l'impôt sur les sociétés les établissements publics et sociétés d'économie mixte « pour les résultats provenant des opérations réalisées dans le cadre des procédures suivantes : a- zone d'aménagement concerté ; ... »

Le service vérificateur a considéré que ne relevait pas de l'activité exonérée d'aménagement le produit de l'opération acquis à la SEMAPA au titre de son intervention d'aménageur des opérations concédées.

Sur la rémunération du concessionnaire, précisons que compte tenu de la logique inhérente à toute concession, la SEMAPA expose les dépenses et reçoit les produits du service public qui lui est délégué, sans recevoir de rémunération de la collectivité concédante. Les écritures comptables correspondant à la rémunération de l'aménageur sont purement internes (il s'agit d'un produit calculé et non décaissé) : le montant autorisé par la concession est crédité en produit d'exploitation par le débit des stocks, qui retracent l'encours des opérations, ces écritures étant prévues par le règlement comptable 99-05 des concessions d'aménagement.

Le montant autorisé contractuellement est forfaitaire, circonstance qui a conduit le service vérificateur à considérer que ce forfait serait détachable, voire indépendant de l'opération concédée. Or ce caractère forfaitaire ne change en rien le fait qu'aucune somme n'est versée par la collectivité, et que le montant autorisé

est partie intégrante des produits du service concédé. Ajoutons que le forfait traduit le plafonnement contractuel des charges de fonctionnement imputables aux opérations concédées, tout dépassement restant à charge du concessionnaire qui supporte donc une part des risques et aléas des opérations.

4) 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 MOP²⁴ relative à la maîtrise d'ouvrage²⁵ publique. Cependant, les missions confiées à la société correspondent à celles dévolues au maître d'ouvrage par le titre 1^{er} de la loi²⁶, 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, demeure le risque lié à la conjoncture immobilière, dont les variations peuvent être très fortes dans le marché immobilier parisien. Ce risque qui pèse sur les recettes, fait partie intégrante des opérations d'aménagement et de leur gestion dans une optique de long terme, est une dimension importante du métier d'aménageur.

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. 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

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

25. « 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. »

26. « 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. »

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.

5) Vie de la société - fonctionnement administratif

■ Contrôles externes

Le contrôle de la Chambre régionale des comptes portant sur les exercices 2004 à 2011 a donné lieu à un rapport reçu en 2014. La réponse a été élaborée en coordination avec la Ville de Paris et transmise en février 2014. La Chambre ne relève pas de dysfonctionnement et formule des recommandations.

La recommandation concernant l'approbation de la convention de 2011 (partenariat avec les ferroviaires) a déjà été mise en œuvre.

Précisons que le suivi de ces recommandations ne relève pas d'une obligation ; il s'agit de propositions d'amélioration, dont certaines ne semblent cependant pas en accord avec la logique des opérations d'aménagement.

Ainsi le suivi formalisé de la planification de Paris Rive Gauche sur des sous-périmètres, évoqué par la Chambre ; cette proposition apparaît en effet discordante avec le principe de péréquation mis en œuvre et recherché dans les opérations d'aménagement.

Un contrôle fiscal sur les exercices 2012 et 2103 est en cours à la clôture 2014 ; les incidences seront prises en compte dans le cadre de l'exercice 2015.

■ 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). 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, en annexe au présent rapport.

■ Personnel de l'entreprise

La négociation annuelle obligatoire qui s'est tenue en décembre 2014 a abouti à un accord portant principalement sur l'évolution générale des salaires en janvier 2015, fixée à 0,26 %.

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.



Couverture des voies ferrées à Austerlitz-Sud.



La nouvelle place
Jean-Michel-Basquiat.



L'allée Paris-Ivry rejoindra
les deux villes à l'extrémité
du 13^e arrondissement.







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 2014.

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 RÉOLUTION

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 2014.

DEUXIEME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

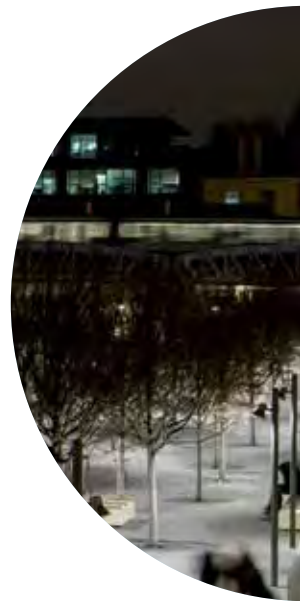
L'Assemblée générale ordinaire approuve le résultat bénéficiaire de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2014 de 385 803,56 € en report à nouveau, ce qui portera ainsi ce dernier à un total de 4 707 039,97 Euros.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, 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 autorisées par le Conseil d'administration au cours de l'exercice 2014, approuve ledit rapport.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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 2014
au 31 décembre 2014

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

Bilan

ACTIF

	31/12/2014			31/12/2013 (1)
	BRUT	AMORTIS. PROVIS.	NET	NET
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	371	347	23	25
Immobilisations corporelles	5 787	2 285	3 502	3 594
Immobilisations financières	509		509	495
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	6 667	2 633	4 034	4 114
ACTIF CIRCULANT				
Stock sur concession d'aménagement	253 937		253 937	276 889
Fournisseurs, acomptes versés	8 355		8 355	25 440
Créances clients et comptes rattachés	179 084		179 084	63 111
Autres créances	200 467		200 467	191 451
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	77 959		77 959	133 025
Charges constatées d'avance	14		14	40
TOTAL ACTIF CIRCULANT	719 814		719 814	689 956
TOTAL GÉNÉRAL	726 481	2 633	723 848	694 070

(1) Approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 30 juin 2014.

PASSIF

	31/12/2014	31/12/2013 (2)
	NET	NET
	K Euros	K Euros
CAPITAUX PROPRES		
Capital	472	472
Réserve légale	47	47
Report à nouveau	4 321	4 096
Résultat	386	225
TOTAL CAPITAUX PROPRES	5 227	4 841
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	9 232	13 363
DETTES		
Emprunts et dettes assimilées	385 150	357 863
Clients sous promesses, acomptes perçus	24 041	26 712
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	37 134	27 333
Dettes fiscales et sociales	2 414	1 983
Autres dettes	242 836	242 064
Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	14 208	12 908
Produits constatés d'avance	3 606	7 002
TOTAL DETTES	709 390	675 867
TOTAL GÉNÉRAL	723 848	694 070

(2) Approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 30 juin 2014.

COMPTES DE RÉSULTAT

	Exercice clos le 31/12/2014	Exercice clos le 31/12/2013 (1)
	K Euros	K Euros
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue (biens) : Produits sur opération d'aménagement	264 325	95 507
Production vendue (services) : Rémunération de l'aménageur mandataire	27	14
Sous-total : Chiffre d'affaires	264 352	95 521
Sous-total : Participation de la collectivité concédante	0	0
Variation des charges sur concession d'aménagement	240 493	98 199
Coût de revient des éléments cédés	-263 431	-93 330
Sous-total : Production stockée	-22 938	4 869
Transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur	8 569	8 122
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	2 038	0
Transfert de charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	0	2 038
Reprise de provisions, transfert de charges d'exploitation et produits divers	127	50
Sous-total : Reprises sur provisions et transferts de charges	10 734	10 210
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	252 148	110 600
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges sur concession d'aménagement	240 323	98 029
Dotations aux provisions neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant :	894	2 177
Autres charges et charges externes	2 016	1 892
Impôts, taxes et versements assimilés	152	186
Salaires et traitements	4 360	4 023
Charges sociales	2 460	2 261
Dotations aux amortissements	343	321
Dotations aux provisions pour risques et charges	171	423
Transfert de produits	2 038	0
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	0	2 038
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	252 756	111 349
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-608	-750
Produits financiers	1 087	136
Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	1 087	136
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	480	-614
Produits exceptionnels	4	931
Charges exceptionnelles	1	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3	931
Participation des salariés aux résultats et intéressement	97	92
Impôt sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES PRODUITS	253 240	111 667
TOTAL DES CHARGES	252 854	111 441
RÉSULTAT NET	386	225

(1) Approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 30 juin 2014.

Annexe

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2014 dont le total est de 723 848 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 386 K€.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014.

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 2014. Ils sont organisés comme suit :

	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.

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 :

		CONVENTIONS soumises à la loi n°2000	
		ZAC PRG	ZAC RGS
		K Euros	K Euros
Produits réalisés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2014 hors participation collectivité	A	2 464 359	92 659
Produits prévisionnels de la concession hors participation collectivité	B	4 374 500	94 270
% avancement de l'opération	C = A / B	56,33%	98,29%
Produits réalisés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2014 participation collectivité incluse	D	2 464 359	92 659
Coûts de revient total prévisionnel de la concession	E	4 374 500	82 670
Cout de revient des éléments cédés	F = E * C	2 464 359	81 258
Résultats intermédiaires provisoires (1)	G = D - F	0	11 401
Résultat GPRU Olympiades (2)			
Coûts engagés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/ 2014	H	2 688 549	81 433
Immobilisations acquises sous concession (commerces)	I	10 281	
Immobilisations vendues sous concession (commerces)	J	-6 013	
Stock au 31/12/2014	K = H - (I + J) - F	219 922	175
Production stockée	L = I + J + K		
Résultat à fin d'opération faisant l'objet d'une provision pour risques dans les comptes de l'aménageur			

(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) : GPRU Olympiades - Le résultat est présenté sous le poste « Autres créances », s'agissant d'une opération dont les comptes ont été rendus (cf délibération CM des 17/18 et 19 novembre 2014).

-1208 du 13/12/2000 dite «SRU»	CONVENTION soumise à la loi du 20/07/2005						
GPRU OLYMPIADES	GRPU BEDIER	Paul BOURGET	Boulevard Vincent AURIOL	TOTAL 2014	TOTAL 2013	VARIATION	
K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
24 256	10 219	0	0	2 591 493	2 327 168	264 325	
24 256	86 442	60 753	22 517	4 662 738	4 602 611	60 127	
100 %	11,82%	0 %	0 %				
25 578	13 355	0	0	2 595 950	2 331 625	264 325	
25 983	89 226	60 815	22 104	4 655 298	4 595 986	59 312	
25 983	10 548	0	0	2 582 148	2 318 717	263 431	
	2 807	0	0	14 208	12 908	1 300	
-406				-406		-406	
25 983	43 295	678	413	2 840 352	2 599 859	240 493	
				10 281	10 266	15	
				-6 013	-6 013	0	
0	32 748	678	413	253 937	276 889	-22 953	
	0	0	0			-22 938	

4

ACTIF IMMOBILISÉ - VALEURS BRUTES

Les variations des immobilisations brutes se présentent comme suit :

	Valeurs brutes au 1 ^{er} janvier 2014	Acquisitions	Mise hors service	Valeurs brutes au 31 décembre 2014
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES STRUCTURE	331	49	-10	371
IMMOBILISATIONS CORPORELLES STRUCTURE				
Agencements, aménagements Chevaleret	1 063	129	-776	416
Centre d'exposition	395	0	0	395
Matériel de bureau	31	0	-7	24
Matériel informatique	297	53	-9	340
Matériel poste et télécom	32	0	0	32
Installations informatiques	44	0	0	44
Mobilier de bureau	316	3	-64	255
Mobilier décoration	8	0	0	8
Matériel de transport	5	0	0	5
Sous-total immobilisations structure	2 521	234	-865	1 890
IMMOBILISATIONS CORPORELLES SOUS CONCESSION				
Commerces	3 142	15	0	3 157
Commerces sur sol d'autrui (bâtiments universitaires)	1 111			1 111
Sous-total immobilisations corporelles sous concession	4 253	15	0	4 268
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 443	200	-856	5 787
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Prêts/effort construction et personnel	242	17	-2	257
Dépôts de garantie	253	1	-2	251
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	495	19	-5	509
TOTAUX	7 269	268	-870	6 667

4

ACTIF IMMOBILISÉ - AMORTISSEMENTS

Les variations des amortissements se présentent comme suit :

	Amortissements au 1 ^{er} janvier 2014	Dotations aux amortissements	Mise hors service	Amortissements au 31 décembre 2014
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES STRUCTURE	306	51	-10	347
IMMOBILISATIONS CORPORELLES STRUCTURE				
Agencements, aménagements Chevaleret	946	41	-776	212
Centre d'exposition	395	0	0	395
Matériel de bureau	29	1	-7	24
Matériel informatique	209	50	-9	250
Matériel poste et télécom	9	14	0	23
Installations informatiques	32	9	0	42
Mobilier de bureau	295	6	-64	237
Mobilier décoration	6	0	0	6
Matériel de transport	5	0	0	5
Sous-total immobilisations structure	2 234	173	-865	1 542
IMMOBILISATIONS CORPORELLES SOUS CONCESSION				
Commerces	921	170	0	1 091
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 849	292	-855	2 285
TOTAUX	3 155	343	-865	2 633

Par ailleurs, il n'existe aucun contrat de crédit bail significatif au 31 décembre 2014.

5

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES ACTIFS

Au 31 décembre 2014, cet état se présente de la manière suivante :

	Montant au 31 décembre 2014	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
	K Euros	K Euros	K Euros
ACTIF IMMOBILISÉ			
Immobilisations financières	509	5	504
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	509	5	504
ACTIF CIRCULANT			
Stock sur concession d'aménagement	253 937	175	253 761
Sous-total stock	253 937	175	253 761
Fournisseurs acomptes versés sur acquisition de terrains	8 355	3 355	5 000
Créances clients	179 084	46 198	132 885
Autres créances d'exploitation	200 467	200 369	98
Charges constatées d'avance	14	14	0
Sous-total créances	387 919	249 936	137 983
TOTAL ACTIF CIRCULANT	641 856	250 111	391 745

6

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES PASSIFS

Au 31 décembre 2014, l'échéancier des passifs se présente ainsi :

	Montant au 31 décembre 2014	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
AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILÉES	385 150	104 650	220 500	60 000
CLIENTS SOUS PROMESSE, ACOMPTES PERÇUS	24 041	18 436	5 604	0
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS (1)	37 134	37 134	0	0
DETTES FISCALES ET SOCIALES (2)	2 414	2 414	0	0
AUTRES DETTES :				
Remboursement participation Château des Rentiers	23 431	23 431	0	0
Avance Ville de Paris / Paris Rive Gauche	30 490	0	0	30 490
Compte du mandant / Ville ou Département de Paris	112 545	112 545	0	0
Compte du mandant / Conseil régional d'Île-de-France	74 435	74 435	0	0
Autres dettes :	1 935	1 356	579	0
NEUTRALISATION DES RÉSULTATS INTERMÉDIAIRES PROVISOIRES	14 208	11 401	2 807	0
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	3 606	3 329	41	236
TOTAL	709 390	389 132	229 532	90 726

(1) : dont factures non parvenues : 21 840 K€.

(2) : dont provision pour charges à payer : 1 608 K€.

7

ÉTAT DU PLACEMENT FONCIER / EMPRISES PRIVÉES ET PUBLIQUES

Les cessions de charges foncières intervenues au cours de l'exercice 2014 ont représenté 256 millions d'euros au titre de l'opération Paris Rive Gauche, 1,4 millions d'euros au titre de Joseph-Bédier et 1,3 millions d'euros au titre de Olympiades.

8

REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Sous ce poste sont enregistrées les « rémunérations » de l'aménageur pour 8 567 K€. 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

Le montant annuel de la rémunération des opérations est déterminé par la durée mentionnée dans les conventions d'aménagement. Concernant Paris Rive Gauche, la durée de l'opération a été prorogée jusqu'en janvier 2024, faisant suite à la signature en août 2012 d'un avenant à la concession d'aménagement. Aussi, au titre de l'exercice, tenant compte de la durée résiduelle de cette opération et du nouveau montant de rémunération allouée, les produits constatés d'avance au cours des exercices précédents ont été repris à hauteur de 3 318 K€, une dernière quote part de même montant restant constatée sous ce poste au 31 décembre 2014.

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.

La variation des capitaux propres est présentée dans le tableau suivant :

	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES		
	Montant au 31 décembre 2013	Affectation résultat exercice 2014	Montant au 31 décembre 2014
	K Euros	K Euros	K Euros
CAPITAL SOCIAL	472		472
RÉSERVE LÉGALE	47		47
REPORT À NOUVEAU	4 096	225	4 321
	4 616	225	4 841

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2014

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

	Provisions au 31 décembre 2013	Dotations aux provisions et charges structures	Reprise sur provisions devenues sans objet / structure	Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Dotations aux provisions pour charges d'IS / concessions	Reprise de provisions pour charges d'IS devenues sans objet / concessions	Provisions au 31 décembre 2014
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
PROVISION POUR DÉPART EN RETRAITE	692	171	111				752
PROVISION POUR CHARGES PRÉVISIONNELLES SUR OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT - ZAC GARE RUNGIS⁽¹⁾	2 038					2 038	0
SOUS-TOTAL	2 730	171	111	0	0	2 038	752
PROVISION POUR CONTRÔLE FISCAL⁽²⁾							
STRUCTURE	3 080		4				3 076
ZAC CHÂTEAU DES RENTIERS	2 369		787				1 583
ZAC CHEVALERET JEANNE D'ARC	391						391
ZAC PARIS RIVE GAUCHE	4 062		1 131				2 931
ZAC GARE DE RUNGIS	608		231				377
GPRU OLYMPIADES	122						122
SOUS-TOTAL	10 633	0	2 153	0	0	0	8 480
TOTAL	13 363	171	2 264	0	0	2 038	9 232

(1) La provision pour charges prévisionnelles enregistrée dans les comptes de la ZAC Gare de Rungis au 31 décembre 2013 a été intégralement reprise, l'opération étant en cours d'achèvement et les charges étant désormais réalisées en quasi-totalité.

(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 le remboursement par les services fiscaux des impôts et intérêts de retard versés au titre des exercices 1999 à 2005.

Au cours de l'exercice 2014, l'administration a abandonné l'imposition des produits financiers se rapportant à 2008, mais ne s'est pas encore prononcée sur celle relative aux années 2006 et 2007, continuant à imposer à l'impôt sur les sociétés les produits financiers issus des excédents de trésorerie. Par ailleurs, les rémunérations perçues en qualité de concessionnaire ou de mandataire (activité Assainissement) restent imposées. Une inscription du privilège du Trésor auprès du tribunal de Commerce de Paris a été exercée, à hauteur de 7 860 K €, au titre des périodes 2006-2007 et 2009-2011.

La contestation de ces points tient aux éléments suivants : la « rémunération » du concessionnaire 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 exonérée d'impôt sur les sociétés pour la période considérée.

Les comptes des exercices 2012 et 2013 ont également fait l'objet d'une vérification. Une proposition de redressement a été reçue après la clôture de l'exercice 2014. Elle sera contestée et fera l'objet de provision dans les comptes 2015. Les motifs de redressement concernent les bases de chiffre d'affaires déclarées au titre de 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 ».

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 2014, 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 dont la trésorerie n'a pas encore été reversée à l'autorité concédante.

	Activités sous concession						Mandats	CdR	Sté	Total	Rappel 2013
	PRG	Rungis	Olymp	Bédier	BVA	P. Bourget					
Trésorerie (+) ou (-) avant emprunts (a)	-329,8	11,7	-0,2	-28	-0,4	-0,7	0,6	25,3	14,3	-307,2	-200
Utilisation des emprunts (b)	355,8	0	0,2	28	0,4	0,7	0	0	0	385,2	333,1
Placements/trésorerie après emprunts (c) = (a) + (b)	26	11,7	0	0	0	0	0,6	25,3	14,3	78	133,1

Les produits financiers enregistrés pour tenir compte de la trésorerie positive de la structure « aménageur » se sont élevés à 303 K€. S'y sont adjoints les produits financiers relatifs aux trésoreries positives des opérations clôturées restées dans la structure, servant ainsi aux besoins de financement des opérations emprunteuses (784 K€).

13

ÉTAT DES PROMESSES DE VENTES ET D'ACHATS FONCIERS (et garanties associées)

Les promesses ou protocoles de ventes de charges foncières reçus s'élèvent au 31 décembre 2014 à 236 millions d'euros au titre de Paris Rive Gauche et 48,2 millions 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'élèvent à 152 millions d'Euros.

À l'inverse, les 5 promesses d'achat de terrains représentent au 31 décembre 2014, 32 millions d'Euros et 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'élèvent au 31 décembre 2014 à 752 K€. 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 2014 à 59 K€, auquel s'ajoute celui relatif à 2013 de 39 K€. Ces crédits (non encaissés) ont été utilisés pour la formation et pour aménager les bureaux. Le coût de ces travaux est inscrit sous la note 4 - Actif immobilisé, agencements, aménagements Chevaleret.

L'effectif moyen est de 66 salariés.

15

INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les honoraires enregistrés dans le compte de résultat de l'exercice s'élèvent à 45 K€ HT.

16

RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Cette information ne peut pas être communiquée car, si elle était indiquée, elle consisterait à fournir une information nominative.

17

AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

La Ville de Paris a accordé sa garantie à concurrence de 80 % des sommes mobilisées auprès des organismes bancaires, ces dernières s'élevant à 385 millions d'Euros au 31 décembre 2014. 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 de la nouvelle constructibilité et des programmes retenus par la Ville dans le dossier de réalisation approuvé au Conseil municipal de juin 2012. L'EPPC est établi conformément aux dispositions mentionnées dans les avenants au contrat de concession n° 1 et 2. Le résultat prévisionnel final est équilibré.

ZAC Gare de Rungis

Un avenant au traité de concession signé en 2011 a prorogé la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'en 2014. L'opération d'aménagement se termine et la reddition des comptes est en cours. Le résultat prévisionnel final est bénéficiaire.

ZAC Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry

Aucune perte à terminaison au 31 décembre 2014 n'est à constater. 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.

Aucun évènement complémentaire ayant une incidence significative sur les comptes annuels n'est à signaler.

Note 18 - B -

ZAC PARIS RIVE GAUCHE

État prévisionnel des produits et des charges (en millions d'Euros HT) :
actualisé au 31/12/2014

	EPPC	Comptabilisé	À réaliser
CESSIONS DE CHARGES FONCIÈRES	3 398,4	1 987,9	1 410,5
Bureaux	1 890,4	1 360,3	530,1
Logements sociaux	140,8	46,0	94,8
Autres logements	592,9	141,5	451,4
Activités & commerces (s/ bureaux et logements)	452,7	153,7	299,0
Programmes universitaires (phases 1 et 2)	321,5	286,4	35,1
AUTRES CESSIONS	570,4	213,4	357,0
Autres cessions (Tiers)	78,9	15,8	63,1
Locaux commerciaux	43,4	11,6	31,8
Parcs de stationnements privés	31,3	0	31,3
Autres cessions	4,2	4,2	0,0
Autres cessions (Ville)	491,5	197,6	293,9
Rétrocessions d'emprises publiques à la Ville	464,6	170,7	293,9
Autres cessions foncières à la Ville	11,6	11,6	0
Atelier MID	9,6	9,6	0
Théâtre M9 et ascenseur	5,7	5,7	0
PARTICIPATIONS ET REMBOURSEMENT DE LA VILLE	300,6	188,6	111,9
Fonds de concours avenue de France	51,7	40,4	11,3
Fonds de concours ponts Vincent Auriol	16	16	0
Reconstruction pont Masséna	46,5	42,6	3,9
Parcs stationnement public	80,3	80,3	0
Litiges galerie technique (quote-part Ville de Paris)	9,5	7,8	1,7
Bretelles périphériques	48,1	0	48,1
Voie de liaison Austerlitz	1,5	0	1,5
Convention Cour Seine	7,1	0	7,1
Remboursement avenue P Mendès France	36,8	15,9	20,9
Eau non potable Bruneseau	1,1	0	1,1
Gymnase Tolbiac Chevaleret	9,3	0	9,3
Quai d'Ivry	7	0	7
AUTRES PARTICIPATIONS	36	31,9	4
Participation BNF	31,6	31,6	0
Participation constructeurs	4	0	4
Participation concession galeries techniques	0,3	0,3	0
AUTRES PRODUITS	69,3	42,6	26,7
Produits financiers	22,7	22,7	0
Produits des parcs de stationnements	11,6	11,6	0
Produits divers	34,9	8,3	26,7
TOTAL PRODUITS	4 374,5	2 464,4	1 910,1
% D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION		56,33 %	
ACQUISITION ET MISE EN ÉTAT DES SOLS	1 587,0	1 086,3	500,7
Acquisitions foncières & immobilières	1 542,4	1 074,2	468,2
Démolitions	8,3	4,8	3,4
Dépollution	36,3	7,3	29
AMÉNAGEMENTS, PARTICIPATIONS & CHARGES CONNEXES	1 879,2	1 029,0	850,2
Couverture voies ferrées	816,8	499,2	317,6
Redevance capitalisée couverture voies ferrées	5,8	5,4	0,3
Travaux de VRD	626	274,6	351,4
Autres espaces publics	27,4	7,7	19,7
Aléas sur définition aménagements	90,3	31,0	59,3
Travaux de protections provisoires	90,9	61,5	29,4
Parcs de stationnement privés	24,2	0,7	23,6
Reconstitution installation SNCF	7,5	6,8	0,7
Programmes spécifiques	173,6	126,3	47,3
Reconstruction des ponts Masséna	46,2	43,6	2,6
Parcs de stationnement publics	80,4	76,4	4
Bretelles périphérique	4,7	6,4	40,7
Exploitation	16,6	15,7	0,9
FRAIS FINANCIERS & CHARGES IMMATÉRIELLES	908,3	573,3	335,1
Frais financiers	350,1	206,2	143,9
Autres charges immatérielles	558,2	367,1	191,1
Études et contrôles	297,4	179,2	118,2
Contentieux	7,8	1,3	6,5
Communication	26,2	21,0	5,2
Commercialisation	10,5	6,6	3,9
Frais de fonctionnement de la SPLA	213,2	156,9	56,3
Concertation	3,1	2,1	1,0
TOTAL CHARGES	4 374,5	2 688,5	1 686
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	0		

Note 18 - B

ZAC GARE DE RUNGIS

État prévisionnel des produits et des charges (en K Euros) :
arrêté au 31/12/2014

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	À réaliser HT
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
I - Cessions de charges foncières	70 551	68 940		1 611
<i>Bureaux</i>	46 254	46 254		0
<i>Commerces et activités</i>	1 611	0		1 611
<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	2 750	2 750		0
VI - Autres produits	146	146		0
TOTAL DES PRODUITS	94 270	92 659	98,29%	1 611
I - Foncier et mise en état des sols	61 641	61 330		311
II - Travaux	12 338	11 865		473
III - Participation de l'aménageur aux équipements Ville	2 078	2 078		0
IV - Charges immatérielles	6 108	5 663		445
V - Impôts et taxes	505	496		9
TOTAL DES CHARGES	82 670	81 433		1 237
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	11 600			

Note 18 - B -

ZAC JOSEPH-BEDIER-PORTE-D'IVRY

État prévisionnel des produits et des charges (en K Euros) :
arrêté au 31/12/2014

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancé	À réaliser HT
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
I - Cessions de charges foncières	73 119	4 396		68 723
<i>Activités</i>	61 054	3 230		57 825
<i>Logements libres</i>	5 828			5 828
<i>Logements PLS</i>	2 438			2 438
<i>Unité de vie</i>	1 167	1 167		
<i>Droits à construire 149 places parkings îlot ouest</i>	149			149
<i>Vente 46 places parkings îlot est</i>	1 012			1 012
<i>Remboursement redevance création de bureaux</i>	1 471			1 471
II - Cessions d'emprises publiques	2 448			2 448
III - Équipements et espaces publics	5 227	5 227		
IV - Produits financiers et accessoires	1 899	596		1 303
V - Compensation PC Berlier	3 750			3 750
PRODUITS HORS SUBVENTION	86 442	10 219	11,82 %	76 224
VI - SUBVENTION VILLE DE PARIS	3 136	3 136		
TOTAL DES PRODUITS	89 578	13 355		76 224
I - Acquisitions et évictions	19 054	13 438		5 616
II - Mise en état des sols	1 465	486		979
III - Reconstitution d'équipements & îlot Ouest	47 028	16 498		30 529
IV - Travaux VRD	13 282	8 955		4 327
V - Honoraires techniques	2 065	1 319		746
VI - Études complémentaires	300	264		36
VII - Frais divers	6 032	2 334		3 698
TOTAL DES CHARGES	89 226	43 295		45 930
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	352			

Note 18 – B – BOULEVARD VINCENT-AURIOL

État prévisionnel des produits et des charges (en K Euros) :
arrêté au 31/12/2014

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	À réaliser HT
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
I - Cessions de charges foncières	13 606			13 606
<i>Logements à loyers maîtrisés</i>	9 360			9 360
<i>Logements aidés</i>	3 846			3 846
<i>Commerces et services</i>	400			400
II - Cession emprises publiques - école maternelle	8 911			8 911
TOTAL DES PRODUITS	22 517		0%	22 517
I - Acquisitions	9 797			9 797
II - Mise en état des sols	1 200			1 200
III - Travaux VRD	200			200
IV - Reconstitution d'équipements publics	8 160			8 160
V - Honoraires techniques	320	79		241
VI - Frais accessoires	2 426	334		2 092
TOTAL DES CHARGES	22 104	413		21 690
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	414			

Note 18 - B - ZAC PAUL BOURGET

État prévisionnel des produits et des charges (en K Euros) :
arrêté au 31/12/2014

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancé	À réaliser HT
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
I - Cessions de terrains	19 400			19 400
II - Loyers capitalisés	8 180			8 180
III - Cessions de charges foncières	18 812			18 812
<i>Bureaux hors îlot économique</i>	9 300			9 300
<i>Commerces</i>	155			155
<i>Résidence hôtelière</i>	4 070			4 070
<i>Logements intermédiaires</i>	3 000			3 000
<i>Résidence étudiante</i>	2 287			2 287
II - Cession emprises publiques	11 850			11 850
PRODUITS HORS SUBVENTION	58 242		0 %	58 242
VI - SUBVENTION VILLE DE PARIS	2 510			2 510
TOTAL DES PRODUITS	60 753			60 753
I - Acquisitions	25 365			25 365
II - Mise en état des sols	13 892	21		13 871
III - Travaux aménagement	6 181	11		6 170
IV - Travaux réseaux	5 175	76		5 099
V - Honoraires techniques	2 100	78		2 022
VI - Frais divers	8 102	492		7 610
TOTAL DES CHARGES	60 815	678		60 137
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	-63			





Milan Poyet (œuvre de l'artiste TOIO).



Rapports des Commissaires aux Comptes



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, 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 oeuvre 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.

S'agissant d'une société publique locale d'aménagement réalisant des opérations d'aménagement dans le cadre de concessions d'aménagement aux risques et profits du concédant, notre opinion ne porte pas sur les informations à caractère prévisionnel relatives à chaque concession présentée dans l'annexe.

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 APPRECIATIONS

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 15 juin 2015

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 2014

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 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'attache 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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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.

Conventions autorisées par votre Conseil d'Administration en date 17 octobre 2014

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 Porte d'Italie 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 6 025 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.

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) Concession d'aménagement ZAC Paul Bourget Paris 13^e entre la Ville de Paris et la SEMAPA

La convention a été signée en date du 6 février 2014 par :

- la Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude 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 :

- 31 500 m² environ de surface de plancher de logements ;

- 17 000 m² environ de surface de plancher d'activité/bureaux ;
- 4 086 m² environ de surface de plancher de commerces ;
- 9 370 m² environ de surface de plancher Hébergement hôtelier ;
- 1 000 m² environ de surface de plancher d'équipements publics.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant forfaitaire de 3 360 K€. La concession s'achèvera au 31 décembre 2021.

2) Protocole 3 relatif à l'organisation des consultations à lancer par la SEMAPA et la SNCF pour la réalisation de l'ensemble immobilier A7/A8a conclu en application de l'accord cadre Ville de Paris- SNCF- SEMAPA signé le 7 novembre 2011 pour l'aménagement du secteur pôle Austerlitz

Le protocole a été signé en date du 7 janvier 2014 par :

- la Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Pralraud ;
- la SNCF, représentée par Madame Rachel Picard ;
- la SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet :

La mise en œuvre de l'accord-cadre relatif à l'aménagement du secteur Pôle Austerlitz signé le 7 novembre 2011 nécessite la signature de plusieurs protocoles d'accord :

- le protocole n°1 concernait l'aménagement de la Cour Seine ;
- le protocole n°2 a pour objet la réalisation par la SNCF de bureaux dans la Grande Halle Voyageur et l'Embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz.
- Le protocole 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'ilot A7 ;
 - dans l'ilot A8a.

3) Protocole n°2 relatif à la réalisation de bureaux dans la Grande Halle Voyageurs et l'embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz

Le protocole a été signé en date du 17 avril 2013 par :

- la Ville de Paris, représentée par Monsieur Denis Petel ;
- la SNCF, représentée par Madame Rachel Picard ;
- la SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet :

La mise en œuvre de l'accord-cadre relatif à l'aménagement du secteur Pôle Austerlitz signé le 7 novembre 2011 nécessite la signature de plusieurs protocoles d'accord :

- le protocole n°1 concernant l'aménagement de la Cour Seine a été signé le 7 novembre 2011 ;
- le protocole n°2 a pour objet la réalisation par la SNCF de 9 500 m² de bureaux dans la Grande Halle Voyageur et l'Embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz.

4) 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 6 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 1 085 K€.

La concession expirera fin décembre 2018.

5) 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-Hamilus ;
- 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.

6) Avenant 1 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche entre la Ville de Paris et la SEMAPA.

Cet avenant à la Convention Publique d'Aménagement du 12 janvier 2004 portant sur la concession de Paris Rive Gauche a été signé en date du 28 août 2012 par :

- la Ville de Paris, représentée par Madame Elisabeth Borne ;
- la SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

L'objet de l'avenant est destiné à permettre la prise en compte, à titre principal :

- de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme votée par le Conseil de Paris, comportant des possibilités de construction d'immeubles de Grande Hauteur (IGH) et une augmentation de la constructibilité ;
- de la mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC portant notamment sur le programme des équipements publics ;
- du Nouveau partenariat pour Paris Rive Gauche mis en place avec la Ville de Paris, la SNCF et RFF par une convention signée le 7 novembre 2011 ;
- de la prolongation de la durée de la convention dont le terme est porté de 2016 à 2024 ;
- de l'adaptation de la rémunération de l'aménageur suite à la prolongation de la durée de la convention. La rémunération globale de l'aménageur sur la durée de la convention est portée à 211,7 M€ contre 156,1 M€ auparavant.

7) Avenant 1 à la Concession d'Aménagement de la ZAC Joseph-Bédier- Porte-d'Ivry entre la Ville de Paris et la SEMAPA.

Cet avenant à la Concession d'Aménagement du 24 janvier 2006 portant sur la concession de l'opération Joseph-Bédier a été signé en date du 15 novembre 2012 par :

- la Ville de Paris, représentée par Madame Elisabeth Borne ;
- la SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

L'objet de l'avenant est destiné à permettre la prise en compte, à titre principal des points suivants :

- relogement des services municipaux de la place Yersin ;
- réaménagement des espaces publics existants ;
- montant de la participation d'équilibre.

8) 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 vivre 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.

9) 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 5 juin 2015

COREVISE

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Fabien CREGUT

Associé

Conception et réalisation : Opérationnelle.

Impression : Rose Trâmé.

Crédits photos :

Couverture : Daniel Rousselot - p.2 : Marc Mimram, architecte ingénieur (perspective) - p.4-5 : Hugo Hébrard - p.6-7 : Stéphan Lucas, Hugo Hébrard - p.8-9 : Nicolas Thouvenin, Hugo Hébrard, Philippe Guignard / Air images - p. 10-11 : Hugo Hébrard, Nicolas Thouvenin - p. 12-13 : Hugo Hébrard, Daniel Rousselot, Brenac & Gonzalez, architectes (perspective) - p.14-15 : Hugo Hébrard, Nicolas Thouvenin - p. 16-17 : Hugo Hébrard - p.22 : Hugo Hébrard, Nicolas Thouvenin - p.32 : Daniel Rousselot - p. 34 : Lambert-Lénack (perspective) - p. 35 : Hugo Hébrard - p.36 : Wilmotte & Associés SA (perspective) - p. 37 : Nicolas Thouvenin, Brenac & Gonzalez, architectes (perspective) - p. 44 : Hugo Hébrard (œuvre de l'artiste AdrianSierraGarcia), Nicolas Thouvenin - p.56 : Mireille Montmasson - p.57 : Nicolas Thouvenin, Ateliers Lion Associés (perspective) - Daniel Rousselot - p. 58-59 : Nicolas Thouvenin - p.62-63 : Quillet Guigou - p. 84-85 : Milan Poyet (œuvre de l'artiste 1010).



**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