



RAPPORT ANNUEL 2013





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 Ecoles auprès du maire du 13^e

REPRÉSENTANTS DU DÉPARTEMENT DE PARIS

Didier Guillot
Conseiller de Paris
Patrick Trémège
Conseiller de Paris

CONSEIL RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

Christine Frey
Conseillère régionale

REPRÉSENTANTE DE LA VILLE DE PARIS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Annick Olivier
Conseillère de Paris, déléguée aux Ecoles auprès du maire du 13^e





sommaire

4-15 La SEMAPA

- 8 Aménageur dans le 13^e arrondissement
- 10 Etat des lieux
- 12 Les métiers de la SEMAPA
- 14 La politique environnementale

16-55 Rapport du conseil d'administration

- 18 Préambule

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

56-59 Résolutions

60-83 États Financiers

- 62-63 Bilan
- 64 Comptes de résultat
- 65 Annexe au bilan

84-89 Rapports du Commissaire 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.



Une année de changements pour la SEMAPA

La SEMAPA n'échappe pas au temps long des opérations d'aménagement. La mandature municipale bien naturellement donne le rythme mais 2013 et l'année qui commence marqueront une étape importante de son développement.

La SEMAPA a été confortée dans son statut d'aménageur du 13^e puisque deux nouvelles opérations lui ont été confiées dans l'arrondissement. Avec la restructuration du quartier Paul Bourget, à la porte d'Italie, la SEMAPA va mettre en scène une entrée dans Paris et construire un morceau de ville avec ses logements, ses commerces, un espace vert et ses immeubles tertiaires. A la Cité doré, boulevard Vincent Auriol, la SEMAPA reconstruira une école en sur un îlot qui accueillera aussi des logements aux loyers maîtrisés.

La SEMAPA a démontré, en menant à bien la re-configuration d'une partie du quartier sur dalle des Olympiades ou la construction du premier éco-quartier parisien de la Gare de Rungis ou bien encore l'aménagement du quartier Bédier-Boutroux, sa capacité à conduire des opérations complexes, de taille et de nature diverses, en intégrant des démarches de concertation et en étant précurseur en matière de gestion des normes environnementales. Elle continuera sur cette voie en engageant l'opération Paris Rive Gauche dans sa phase opérationnelle sur le quatrième secteur, celui de Bruneseau, au-delà de boulevard des maréchaux, là où il faut faire avancer la ville, celle du 21^e siècle, en créant un lien naturel avec la commune limitrophe d'Ivry.

Demain, la SEMAPA a vocation à mettre au service de la ville de Paris ses compétences de «fabriquant de foncier» pour construire la ville mixte et diverse, là où aujourd'hui elle n'est pas encore. Construire à côté, construire entre, construire au-dessus, autant de moyens qui permettront de répondre aux défis de l'emploi et du logement.

Jean-François Gueullette,
Directeur général de la SEMAPA



Construire la ville mixte et diverse, là où elle n'est pas encore



Un nouveau mandat et un nouveau cap pour le 13^e arrondissement

Le dynamisme des nouveaux quartiers de Paris, dans le 13^e arrondissement, ne se dément pas.

Après de nombreuses installations universitaires, l'arrivée prochaine de la grande pépinière d'entreprises du numérique, projet piloté par Xavier Niel, va renforcer l'attractivité de Paris Rive Gauche. Grâce à la volonté de tous les acteurs, la halle Freyssinet, vestige de l'activité ferroviaire, deviendra l'un des plus grands incubateurs du monde.

Nombre d'opérations et d'activités sont actuellement en chantier. Les autres opérations portées par la SEMAPA ont également fortement progressé et la Zac dite « Gare de Rungis » s'achève par l'aménagement du jardin central. Le quartier est exemplaire en matière de développement durable : bâtiments construits selon les dernières normes environnementales, bâtiments économes en énergie, mixité des fonctions urbaines, gestion de l'eau et renforcement des circulations douces...

Enfin, l'arrivée de Catherine Baratti-Elbaz, maire du 12^e arrondissement, en qualité de représentante de la ville de Paris est un symbole fort du rapprochement des 12^e et 13^e arrondissements et présage de la capacité de la SEMAPA à étendre son travail d'aménageur ailleurs dans Paris. Car ce qui est en jeu, c'est l'évolution urbaine de la ville, sa transformation, sa continuité, l'aménagement de quartiers nouveaux dans des espaces à réinventer : la volonté de rendre Paris plus moderne et plus accueillante pour tous ses habitants afin qu'elle réponde aux modes de vie actuels et qu'elle anticipe les enjeux à venir. C'est la tâche à laquelle je souhaite m'atteler pour les six ans à venir en qualité de président de la SEMAPA.

Jérôme Coumet,

Président de la SEMAPA et maire du 13^e arrondissement



Le dynamisme
des nouveaux
quartiers du 13^e
ne se dément pas



Aménageur dans le 13^e arrondissement

Avec six 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.

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.

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. Fin 2014, la SEMAPA terminera cette opération avec la livraison du jardin central.

Cité doré - Boulevard Vincent Auriol

En 2013, la SEMAPA a été chargée du projet du 90 boulevard Vincent-Auriol qui comprend la construction de logements sociaux et familiaux, de commerces et la réhabilitation d'un groupe scolaire. Quatre scénarii, définis après études, vont être soumis à une phase de concertation avant de lancer les consultations architecturales. La livraison du projet est prévue pour fin 2018-début 2019.



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 Paris 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.

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.

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. Une large concertation avec les habitants a été initiée, elle a d'ores et déjà permis de choisir le projet architectural de l'agence Urban Act.

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

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.





Sur les quais, les terrasses s'animent avec les beaux jours et le toit terrasse des Docks ne désemplit pas.

→ 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-Baquiat 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.



Avenue de France, dans le quartier Masséna, les constructions se poursuivent : la ville continue vers Bruneseau et le tramway.

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.





Les métiers de la SEMAPA permettent à l'entreprise de gérer des projets d'aménagements très différents avec au centre la même exigence de qualité.



Paris Rive Gauche, constitue un équilibre parfait entre logements, bureaux, équipements, espaces verts...



La SEMAPA a réalisé le premier éco-quartier parisien. Gare de Rungis accueille désormais ses premiers commerces.

« Les quartiers aménagés par la SEMAPA prennent de nouvelles dimensions. Paris Rive Gauche confirme son avance architecturale. L'éco-quartier Gare de Rungis et les Olympiades Stadium élargis sont en train d'être terminés. À Bédier-Porte d'Ivry, les bâtiments sortent de terre. Pour Paul Bourget et 90 boulevard Vincent-Auriol, c'est le temps des études »

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'Équerre 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 oeuvre de l'agenda 21. Pour Gare de Rungis, la Ville de Paris a souhaité que cette opération soit exemplaire en matière de développement durable.

La politique environnementale

Les engagements de la SEMAPA

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

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

Notre action s'inscrit dans la perspective d'une plus grande efficacité et maîtrise des impacts environnementaux de notre activité sur les territoires pour lesquels la Ville de Paris nous a confié la mission d'aménageur. Cette activité s'exerce aujourd'hui sur les 6 territoires de notre SME ; elle s'appliquera sur les futurs territoires sur lesquels notre société sera missionnée par la collectivité dans les prochaines années. Ces territoires, situés en milieu urbain dense ou périphérique, s'inscrivent dans des contextes géographiques, urbains, de programmation, d'environnements sociaux, ... différents.

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

Ces mêmes groupes enrichis de contribution interne ont établi, à partir de nos 10 « activités », la liste des 56 « aspects environnementaux » et celle des 23 « aspects environnementaux significatifs », identifiés comme prioritaires pour les acteurs du SME (chefs de secteurs, AMO, ...) ou résultant de l'application d'un nouveau texte réglementaire.

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 28 octobre 2013



Jean-François GUEULLETTE
Directeur Général



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







Rapport du conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire

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 2012, par un rapport établi dans le cadre de l'article L.225-100 du Code de commerce.

LES ELEMENTS MARQUANTS DE L'ANNEE 2013

Comme chaque année, ce rapport est établi à partir des synthèses préparées par chacune des directions de la SEMAPA. L'introduction reprendra les éléments les plus marquants de l'année 2013. Mais ce rapport est le premier présenté par ce nouveau Conseil à l'Assemblée Générale. Aussi, pour la meilleure information de l'Assemblée Générale, il est proposé d'esquisser, dans cette introduction, et en complément du rapport sur l'exercice 2013 très détaillé dans sa version écrite, ce qui pourrait être l'activité de la SEMAPA au cours de la mandature qui commence pour les opérations qui nous ont été confiées.

Sans évoquer bien-sûr celles qui pourraient demain nous être attribuées.

En tout premier lieu, il convient de rendre compte de l'opération principale de la SEMAPA, Paris Rive Gauche, dans le sens historique de l'opération, c'est à dire d'ouest en est, d'Austerlitz à Bruneseau.

Sur Austerlitz, après l'approbation des protocoles 2 et 3 en 2012 et leurs signatures début 2013 évoquées l'année dernière, 2013 a permis de faire approuver le protocole 3 par le Conseil de Paris et de le signer au tout début 2014. Avec ce document, les protocoles visés par la convention de novembre 2011 auront été mis en œuvre.

Ce protocole n°3 a permis de lancer récemment l'appel d'offres de charges foncières sur l'îlot A7/A8. Le retour des offres est attendu pour mi-juillet. Elles seront analysées avec notre partenaire Gares & Connexions en parallèle des réponses que Gares & Connexions aura reçu à ses propres appels d'offres commerces et parkings. Ce dossier complexe a nécessité au cours de l'année 2013, une modification du plan directeur pour écarter le bâtiment de l'aplomb du tunnel du métro de la ligne 10 et une concertation avec l'architecte des bâtiments de France pour les aménagements prévus à l'intérieur de la halle de la gare. Ces travaux ont conduit à la finalisation en 2013 de deux avenants et leur signature au début 2014.

La charge foncière attendue pour un peu moins de 50 000 m² de bureaux « code du travail » construits en pleine terre, sera la plus importante jamais atteinte sur l'opération et il sera difficile de s'en approcher dans les opérations futures.

Cette opération, qui trouve sa place entre des bâtiments classés, quasiment en face du Jardin des Plantes, fera l'objet d'une procédure d'« atelier conception » dans la phase d'élaboration du

permis de construire. L'objectif de la SEMAPA est de livrer cette opération pour la fin de la mandature. Il est ambitieux. Il exigera la mobilisation de tous et débutera par la signature avec l'AP-HP, et avant l'été d'un nouveau protocole, négocié au cours de l'année 2013 qui définit les valeurs et le calendrier des acquisitions des terrains qu'elle détient le long des voies ferrées à l'intérieur de la ZAC. Il conviendra également d'arrêter le programme de logements qui viendra clore la perspective de l'Hôtel des grandes divisions et de la chapelle de la Pitié-Salpêtrière. En effet, il serait utile pour l'optimisation du projet et sa meilleure intégration que le lauréat puisse rejoindre à son commencement l'« atelier conception ».

Le long de l'avenue Pierre-Mendès-France, les travaux de couverture des voies ferrées de la future gare TGV se sont poursuivis et la réception est intervenue en février dernier. Au cours de l'année, les travaux d'aménagement des espaces publics et de la cour Seine de la gare ont été engagés et sont en cours de livraison. Ce chantier qui répond au protocole 1 signé avec nos partenaires ferroviaires a été mené dans le calendrier prévu à l'exception de la construction de la marquise sur le quai transversal qui doit marquer l'entrée de la gare à l'extrémité de la cour Seine agrandie et plantée. Cet élément majeur, qui a fait l'objet de propositions soumises et validées par le maire de Paris doit être réalisé avec l'ambition qui a été celle de l'aménageur quand il a financé le plafond de la nouvelle gare. Pour des raisons techniques et financières, la SNCF a repris les études. Mais celles-ci doivent aboutir rapidement et la construction de la marquise devra être engagée dès le début de 2015.

A l'extrémité de cette dalle, le premier îlot, A2A - A2B, devra faire l'objet d'un arbitrage programmatique, et le cas échéant bénéficier d'une évolution aussi rapide que possible du PLU. Signal à l'entrée de la ZAC, écho de la tour de l'horloge de la gare de Lyon, il pourrait sans doute prévoir les réserves pour accueillir une éventuelle nouvelle liaison entre les gares de Lyon et d'Austerlitz.

S'agissant des quatre lots qui suivent, d'Austerlitz vers le boulevard Vincent-Auriol, ils ont tous fait l'objet d'une attribution à un promoteur ; les études sont en cours, les premiers permis de construire ont été délivrés et Vinci Immobilier démarrera à l'automne la construction de son immeuble de bureaux, au coin du boulevard Vincent-Auriol.

Enfin, l'îlot Fulton qui accueille aujourd'hui un ensemble de logements sociaux HBM datant des années cinquante, a vu La Sablière, bailleur en charge de l'ensemble, achever en 2013 les relogements de ses locataires pour permettre, par la démolition

du premier bâtiment engagé dès le début d'avril 2014, le lancement de la phase opérationnelle du projet avant la construction du premier immeuble sur le quai confié à Bernard Buhler. En 2014, il conviendra de désigner les maîtres d'œuvre des deux lots qui achèveront l'opération de démolition-reconstruction-densification, l'objectif étant de raccourcir le temps de cette opération-tiroir avec l'espoir de livrer l'ensemble des logements au début de 2020.

Même si la SEMAPA n'est pas en charge du sujet Docks en Seine, l'année 2013 a vu un démarrage commercial réel de ce site qui petit à petit prend sa place dans la géographie parisienne des lieux qui comptent. L'aménageur est favorable à la mise en place d'une passerelle entre l'avenue Pierre-Mendès-France et la terrasse des Docks qui participerait à ancrer définitivement cet équipement au quartier d'Austerlitz.

En effet, en 2020, l'avenue Pierre-Mendès-France sera construite sur ces deux rives, les immeubles de bureaux livrés et les commerces de rez-de-chaussée ouverts. L'animation sur la colonne vertébrale de Paris Rive Gauche sera donc effective d'Austerlitz à Bruneseau. Un nouveau franchissement aura été réalisé immédiatement en amont de la gare. Il ouvrira depuis la Seine la perspective du dôme de la Chapelle de la Pitié. Et deux petits immeubles de bureaux, de part et d'autre de son débouché au sud des voies ferrées, seront en chantier. La voie de desserte de ce nouveau quartier sera réalisée : elle offrira un nouvel accès à l'hôpital et desservira de nouveaux logements et un hôtel qui participeront à une mixité plus affirmée du quartier. A partir du boulevard de l'Hôpital, le jardin Pierre-et-Marie-Curie aura vu sa surface augmentée de plus du tiers mais surtout, accessible aux habitants du quartier, il mettra en valeur un des plus beaux sites historique de Paris. Restera alors à engager la dernière phase de l'aménagement, au sud du faisceau jusqu'au boulevard Vincent-Auriol avec la mise en œuvre d'espaces verts et de logements.

Sur Tolbiac, la partie au nord de l'avenue de France, avec la bibliothèque François-Mitterrand, est terminée depuis longtemps. Mais 2013 a permis à la BnF de réorganiser ses accès, en partenariat avec les cinémas MK2. Créant ainsi sur le parvis «est» une animation supplémentaire qui trouvera une cohérence encore plus forte avec la livraison de la place Jean-Michel-Basquiat.

Mais c'est au sud de l'avenue de France que 2013 a été une année clef pour le quartier.

D'abord avec la livraison à la fin de l'année 2013 de l'ensemble T8 dessiné par Rudy Ricciotti et construit par Nexity qui accueillera à l'été des services de la Ville. L'ensemble immobilier termine le carrefour central de Paris Rive Gauche entre l'avenue de France et la rue Neuve-Tolbiac. Autour de ce bâtiment, les espaces publics illustrent ce que sera le quartier demain avec une succession de places et de voies qui laisseront la lumière du sud éclairer l'avenue et la promenade plantée, la promenade Claude-Lévi-Strauss, qui assurera la continuité de la liaison verte des Maréchaux jusqu'au Jardin des Plantes inscrite au PLU.

Ensuite, avec des chantiers de génie-civil qui sont par leur ampleur et leur complexité la preuve que Paris et son aménageur,

avec leurs partenaires, savent créer du foncier pour construire la ville là où on ne l'imaginait pas naturellement. Le chantier de la dalle T7 s'est poursuivi. La dalle sera livrée au début de 2015 ; elle accueillera demain quatre immeubles de logements familiaux, deux locatifs sociaux, deux en accession privée, et la continuité de la promenade. Au-delà du pont Charcot, ce sont les chantiers des appuis du premier bâtiment pont du secteur, l'immeuble de bureaux dessinés par Marc Mimram, ainsi que ses espaces publics périphériques qui se sont poursuivis en 2013 : ils seront terminés avant la fin de l'année.

Mais dans ce secteur, l'année 2013 aura été celle du projet Freyssinet. Depuis longtemps la Ville et la SEMAPA réfléchissaient à l'avenir de ce bâtiment industriel sauvé de la démolition en 2001 par la volonté de Bertrand Delanoë et de son équipe. Finalement, c'est un projet privé, celui d'une cité numérique toute entière au service de « start-up » qui viendra donner une vie nouvelle à cette halle aujourd'hui enclavée. Il aura fallu une réactivité immédiate de la Mairie de Paris, un accompagnement ministériel déterminé pour que ce projet soit initié. Ensuite les services se sont mobilisés, ceux de la Ville, ceux de l'Etat, ceux de la SNCF et bien-sûr ceux de la SEMAPA. En moins d'un an, au cours de l'année 2013, un protocole, puis une promesse de vente ont été signés avec les équipes de Xavier Niel. Un permis de construire a été négocié avec les parties prenantes, notamment l'ABF puis déposé par l'agence de Jean-Michel Wilmotte. Il a été délivré le 9 avril dernier et l'acte de vente définitif sera conclu avant fin juillet. Un record qui doit servir de référence pour d'autres projets porteurs de développement et d'emplois, ici et partout en France. Les travaux commenceront à l'automne pour une livraison prévue en 2016. Ce calendrier, très volontariste, répond à une obligation : celle d'ouvrir cette pépinière de « start-up » avant celles de Londres ou de Berlin qui n'ont pas été longs à répondre au projet parisien.

En 2013 aussi, moins prestigieux que le projet que je viens d'évoquer mais essentiel à la vie quotidienne des habitants et des usagers du quartier, l'ouverture des commerces rue du Chevaleret sous la promenade Claude-Lévi-Strauss sera totale avant l'été et assurera la couture entre ancien et nouveau quartier.

D'ici à la fin de la mandature, l'ensemble des projets seront engagés ou livrés. En plus des sujets déjà évoqués, l'élargissement de l'avenue de France, immédiatement à l'est du boulevard Vincent-Auriol sera livrée ainsi que l'espace public qui ouvrira l'accès de la halle Freyssinet et de la promenade depuis le boulevard et la ligne 6 du métro. Les huit cents mètres de la promenade sur près de trente mètres de large seront ouverts au public. Les projets d'immeubles-pont en face de la BnF seront définis. Le premier, T6C, sera livré ; les autres en travaux ou au stade des études ; les contraintes constructives ne permettant pas de les lancer tous ensemble mais successivement. Ces bâtiments, sous réserve des études de faisabilité en cours, seront destinés à accueillir des logements et un hôtel.

Des logements sociaux et intermédiaires, familiaux et pour étudiants, également à l'ouest de la halle Freyssinet en pleine terre sur T10 seront livrés avant la fin de la mandature. La complexité résulte ici de l'imbrication des chantiers en cours et de

la proximité du faisceau ferroviaire dont il faut assurer en permanence les accès sécurisé.

A l'ouest de la halle, faisant le lien entre les parties basses et hautes du quartier, le gymnase Charcot sera terminé et s'ouvrira sur la rue du Chevaleret à l'angle avec la rue Alphonse Boudard. Il sera construit au-dessus d'un parking et portera un jardin qui viendra agrandir la promenade plantée complétant ainsi la place Jean-Michel-Basquiat qui accueillera pour sa part un café culturel dont la façade sur l'avenue de France sera numérique ; la livraison est prévue en 2015.

Sur Masséna, le quartier au nord de l'avenue de France, celui dont l'architecte coordonnateur est Christian de Portzamparc, a vu en 2013 se continuer ou démarrer les derniers projets à l'exception du lot M5A2, le long de l'allée d'Ivry en encorbellement partiel au-dessus de la petite ceinture qui, dans l'attente de décisions sur le devenir de cette dernière, est gelé. En 2014 seront livrés ou en passe de l'être les derniers immeubles de logements, ceux réalisés par Bouygues pour son propre compte ou pour celui de la RIVP, ceux de Paris Habitat à l'angle de la patte d'oie nord de l'avenue de France avec le boulevard Jean-Simon.

Au sud de l'avenue de France, 2013 aura permis de terminer les études des dalles d'infrastructure M9A et M9B ; la consultation des entreprises a été publiée en novembre 2013 et les marchés attribués en mars 2014. Les travaux viennent de débuter : ils dureront deux ans et demi. La dalle sera livrée à l'été 2016, date à laquelle les travaux de construction pourront débuter puisque les lots pour des logements sociaux (M9B3/B4) et privés (M9B1/B2) ont déjà été attribués et les maîtrises d'œuvre choisies. Reste sur cette emprise, à consolider la seconde phase universitaire de l'Inalco sur M9A au-dessus de la sortie de la station du RER C.

Les travaux de réalisation de la partie sud de la dalle M10 se sont poursuivis en 2013 ; un chantier sensible puisqu'à proximité d'habitations avec des contraintes lourdes de travail sous interceptions ferroviaires, donc de nuit avec les nuisances qu'il génère. Ils sont terminés depuis décembre dernier : le chantier de l'école, des logements étudiants et d'un foyer logements est engagé et sera livré pour permettre l'ouverture de l'école à la rentrée scolaire de septembre 2015. La fin du chantier de dalle a permis le démarrage des chantiers de génie-civil avec notamment la construction de l'escalier au bout de la rue Régnault qui transformera le statut de la rue qui est aujourd'hui une impasse urbaine ; dans le même temps la prolongation de la rue Léo-Fränckel qui relie niveau haut et bas sera prolongée pour desservir les nouveaux immeubles.

A l'extrémité de la rue Régnault, la gare Masséna a donné lieu en 2012 à une consultation lancée par la direction des Affaires Culturelles, mais 2013 n'a pas vu ce projet aboutir. La SEMAPA propose que le bilan de l'opération intègre un financement pour restructurer ce bâtiment avant de le céder, par bail emphytéotique par exemple à un preneur exploitant. En effet, l'ouvrage qui marque l'histoire du quartier s'efface dans les nouveaux nivellements et mériterait une surélévation qui l'inscrive dans le nouveau paysage du boulevard Général Jean-Simon à l'angle du futur débouché de l'avenue de France qui créera un espace public grand comme la place de La Concorde. Bien-sûr, le projet

devra être soumis à concertation à laquelle il faudra joindre le traitement sud du talus de la petite ceinture aujourd'hui obstrué par un mur disgracieux. Des dépenses qui ne sont pas inscrites à l'EPPC mais qui doivent être évaluées à l'échelle de l'opération.

Au cours de la mandature devraient donc être livrés les logements et équipements de l'îlot M9 ainsi que ceux de l'îlot M10 en pleine terre. L'ensemble des constructions le long de la rue du Chevaleret sera terminé. Dans le même temps auront commencé les travaux de restructuration de la cité de logements sociaux d'Elogie à laquelle, la SEMAPA sera associée. Resteraient alors à réaliser à partir de 2020 la dalle M10, les constructions qui l'habiteront et la patte d'oie sud jusqu'aux Maréchaux.

Sur Bruneseau, le quatrième et dernier secteur de Paris Rive Gauche, entre les Maréchaux et la limite communale de Paris et d'Ivry, nous sommes dans un paysage marqué par le périphérique qui le traverse du nord au sud et par le faisceau ferroviaire qui s'évase et distingue radicalement deux zones. La mandature qui commence verra la réalisation d'une part importante de l'aménagement de Bruneseau-Nord. En revanche, sur Bruneseau-Sud, la SEMAPA attend de la part des ferroviaires des décisions d'ordre programmatique qui permettront d'entrer dans une phase opérationnelle au mieux à partir de 2020.

Sur Bruneseau-Nord, en 2013, ont été terminés ou engagés des travaux importants, préalables à la mise à disposition du foncier. L'assainissement d'abord qui a été finalisé au début de l'année et qui fera l'objet d'essais au cours des prochains mois. L'opération de relogement des silos de ciment Calcia, démarrée en 2011 est maintenant terminée ; le nouveau site est opérationnel depuis avril. Les silos sur l'ancien site seront démolis avant la fin de l'année. Directement liée à cette opération, la reprise de la voie d'accès au Syctom a été réalisée au cours de l'exercice.

Au cours de l'année, le choix de l'entreprise qui réalise les fondations du futur belvédère en encorbellement sur le faisceau ferroviaire a été fait ; les travaux ont débuté au début de l'année pour une livraison qui doit intervenir en 2015 immédiatement avant l'engagement par Hines des travaux de construction des tours Duo prévue de 2016 à 2019.

La rue Jean-Baptiste-Berlier, pour partie en pleine terre, pour partie en ouvrage au-dessus de la station de la future extension de la ligne 10 du métro a fait l'objet d'une attribution du marché suivie du démarrage du chantier au cours de l'année. Ce chantier durera 52 mois et devra être conduit sans coupure de la circulation. De même, l'opération de reprise de l'échangeur a été engagée par les mesures préalables de dévoiement du périphérique ; cette opération, prévue sur un an, précédera la reprise de l'échangeur proprement dit qui durera 4 ans, de 2015 à 2019. Opération évidemment très complexe puisque la circulation sur le périphérique ne sera pas interrompue et que cette contrainte détermine des jalons calendaires qui doivent être impérativement respectés au risque de voir l'ensemble de l'opération se décaler de plusieurs mois sinon années.

Anticipant sur la création de foncier viabilisé que ces opérations permettent, la SEMAPA a préparé et lancé en 2013 les

premiers appels d'offres de charges foncières pour les immeubles de logement (B1A1- B1A2) qui viendront urbaniser le quai d'Ivry et la rive est du boulevard du Général-Jean-Simon. La SEMAPA lancera prochainement l'appel d'offres pour B1A3. Comme dans l'ensemble de Paris Rive Gauche, il s'agit de logements familiaux privés et sociaux mais aussi de locatifs intermédiaires. Sur B1A4, le lot a été confié à Paris Habitat qui doit réaliser des logements sociaux, un foyer pour travailleurs migrants et une crèche municipale ; la consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée à la fin de l'année.

Enfin, le dossier de permis de construire des tours Duo dessinée par Jean Nouvel a été déposé par Ivanhoé Cambridge au début de l'année, après une année 2013 toute entière consacrée à sa préparation. A ce stade, l'investisseur a engagé la commercialisation dans une phase opérationnelle qui doit être, par convention, réalisée à 50% pour permettre l'engagement des travaux qui ne pourront pas démarrer avant 2016, temps nécessaire à la délivrance du permis et à sa purge, et aux études nécessairement très importantes dans un tel projet.

Au terme de cette présentation de l'activité 2013 sur Paris Rive Gauche et des opérations à venir au cours de la mandature qui commence, on peut imaginer ce qui restera à réaliser à partir de 2020 : sur Austerlitz, le secteur sud du faisceau ferroviaire à partir du nouveau franchissement jusqu'au boulevard Vincent-Auriol, un espace vert et des logements ; sur Tolbiac, les immeubles ponts de T5 à T6B, des logements et un hôtel ; sur Masséna, la dalle M10 avec principalement des logements et la voirie de la patte d'oie sud ; enfin sur Bruneseau, au nord les trois immeubles de grandes hauteurs de BID1, B2A et B2B ainsi que la rue Bruneseau repositionnée pour accueillir des bureaux et de l'activité notamment commerciale ; enfin sur Bruneseau-Sud, la construction de la dalle au-dessus du futur atelier de maintenance de la SNCF et l'ensemble des constructions qui accueilleront principalement des logements mais aussi des immeubles d'activités tertiaires, un collège et des squares.

La mise en œuvre de ces projets nécessitera vraisemblablement de repousser de quelques années la clôture de la concession, après 2024. Mais la signature des conventions nouvelles intervenues avec nos partenaires ferroviaires et hospitaliers garantit notre capacité à terminer l'aménagement et la réalisation des 2 455 000 m² prévus. Au 31 décembre dernier, le bilan de l'opération à terminaison est en équilibre de charges et de produits à hauteur de 4 milliards 375 millions d'euros, en ayant maintenu le rachat des emprises publiques par la Ville à son niveau de 2012, soit 470 millions d'euros.

S'agissant des autres opérations, sur les Olympiades « Stadium élargi » les dernières opérations de commercialisation initiées en 2012 ont été conclues en 2013 ; le traitement des réserves est achevé. Un état définitif des produits et des charges est en cours d'établissement et la clôture de l'opération pourrait être prononcée cette année ; l'opération pourrait se solder avec un résultat négatif modéré de l'ordre de 500 000 € pour une opération qui aura atteint près de 26 millions d'euros.

Pour la ZAC de la Gare de Rungis, la Convention publique d'aménagement arrive à son terme en août prochain. L'ensemble des opérations, logements, bureaux, équipements publics, espaces publics, dont le jardin Charles-Trenet, seront livrés à cette date s'ils ne le sont pas déjà. Cet éco-quartier, un des premiers de Paris, pourra donc être lui aussi achevé cette année. A la fin de 2013, l'opération atteignait un peu moins de 83 millions d'euros et dégagait un résultat positif à terminaison d'un peu plus de 10 millions d'euros sachant qu'une partie des emprises publiques auront été cédées à la Ville à titre gratuit.

Pour l'opération Joseph Bédier-Porte d'Ivry, l'année 2013 aura été celle du commencement de la phase opérationnelle d'un quartier qui aura connu préalablement la remise aux normes et la réhabilitation d'une partie importante de son parc social par Paris Habitat. Les travaux de la Maison Internationale de séjour ont - enfin - débuté et les premiers étages du bâtiment sont bien visibles le long du périphérique. Par ailleurs, les chantiers des immeubles de bureaux des îlots est et ouest de part et d'autre de l'avenue d'Ivry, au débouché du franchissement du périphérique, sont aussi engagés. Une décision de la Ville pourrait dans les prochaines semaines conforter le calendrier de l'opération en trouvant pour ces locaux un occupant. De son côté, le chantier de la structure pour personnes âgées de la place du Docteur-Yersin sera engagé au début de l'année prochaine.

La deuxième étape des études urbaines correspond à la deuxième et dernière phase du projet d'aménagement ; elle pourrait prévoir le retournement du stade Boutroux, le prolongement de la rue Maryse-Bastié jusqu'à l'avenue de la Porte-de-Vitry, la restructuration des ateliers municipaux installés sous le périphérique et la construction d'immeubles de bureaux «écran» le long du périphérique. Ces études, conduites par les Ateliers Ruelle, architecte-coordonnateur, seront peut-être reprises à la suite d'études complémentaires menées par l'APUR à la demande de la direction de l'Urbanisme, qui souhaite examiner la possibilité de construction de plus de logements en accompagnement de la reconstruction de l'école. Serait également examinée une amélioration de l'accessibilité à l'avenue Boutroux des immeubles de Paris Habitat.

A cette occasion, il conviendra également d'étudier, et éventuellement, de compléter le budget des opérations non prévues au dossier de réalisation, celle des ateliers des TAM qui sont installés sous le périphérique, et celle à répartir entre cette concession et celle de Paris Rive Gauche, du réaménagement de l'avenue de la Porte-de-Vitry à l'articulation des deux opérations d'aménagement conduites par la SEMAPA.

Ce quartier, inscrit dans le périmètre d'un des onze Grands projets de rénovation urbaine, bénéficie à ce titre de subventions de la Région Ile-de-France.

Au 31 décembre dernier, cette opération est engagée en charges à près de 40% mais seulement à hauteur de moins de 15 % en produits. Elle est équilibrée à terminaison pour un budget de l'ordre de 90 millions d'euros, non compris les

compléments ou modifications éventuels de programme mentionnés à l'instant.

Enfin, en mars 2013, a été confiée à la SEMAPA l'opération Cité Doré - 90 boulevard Vincent-Auriol qui consiste en la réalisation d'un peu moins de 11 000 m² de logements familiaux sociaux et à loyer maîtrisé, de commerces et d'un groupe scolaire en reconstruction. En 2014, il conviendra, en concertation, de valider le choix du projet à partir de quatre scénarii préparés par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine « Urban Act ». Puis de lancer les premières consultations architecturales. La fermeture de l'école est prévue à l'été 2016 pour une livraison du nouvel ensemble au deuxième semestre 2018, ou plus raisonnablement en 2019.

En 2013 également, la Ville de Paris a approuvé la création de la ZAC Paul Bourget et a décidé d'en confier son aménagement à la SEMAPA. La concession a été signée en février dernier. Le projet prévoit la reconstruction de 400 logements familiaux (365 sociaux et 37 intermédiaires) et 100 logements étudiants, ainsi que 4 000 m² de commerces, un hôtel de 6 000 m², 17 000 m² de bureaux ou d'activités tertiaires et de 1 000 m² d'équipement public, l'ensemble s'inscrivant autour d'un espace vert donnant accès au parc Kellermann. L'année 2014 sera consacrée aux acquisitions foncières et aux opérations pré-opérationnelles, élaboration des fiches de lots, sondages, désignation des maîtrises d'œuvre des espaces publics. A noter que pour l'îlot économique, Vinci Immobilier a déjà organisé le jury de concours pour la désignation du maître d'œuvre d'une partie des bureaux et de l'hôtel : le choix définitif devrait intervenir dans les prochaines semaines. La concession a été accordée pour une durée de sept ans qui doit permettre la livraison de l'ensemble. Resterait alors à réaliser, sous réserve de son financement, une passerelle au-dessus du périphérique qui ferait le lien entre ce quartier réhabilité et densifié et le Kremlin-Bicêtre.

La SEMAPA a réalisé en maîtrise d'ouvrage, un volet important de ses compétences, le bâtiment du Pôle des langues et des civilisations orientales. Les travaux de levée de réserves entamés en 2013 se termineront en 2014. Mais la remise à l'Etat et le quitus de la Région n'ont pas été réalisés en 2013 comme prévu en raison de difficultés rencontrées avec une entreprise sur les lots 1 et 2 (gros-œuvre et chauffage-climatisation-ventilation) pour des questions d'assurance, ce qui retarde la commercialisation des deux volumes commerciaux qui manquent à l'animation de la rue des Grands Moulins.

La situation des différents EPPC à la fin de l'exercice 2013 a été évoquée brièvement mais le détail de tous les chiffres se trouve dans la quatrième partie du rapport.

Il convient de préciser, s'agissant des comptes de la so-

ciété, qu'ils font apparaître un résultat positif de 0,2 M€ après le remboursement par l'administration fiscale d'impôts au titre des années 1999-2005 et la reprise de provisions. Le bilan de la société au 31 décembre dernier reflète la stabilité de l'activité constatée : il s'établit à 694 millions d'euros.

Il convient également de souligner le travail important réalisé pour assurer dans des conditions financières et de sécurité optimale le financement nécessaire au bon déroulement de nos opérations. En effet, une opération d'aménagement est cyclique, des périodes d'acquisitions et de construction exigeantes en trésorerie et débitrices qui précèdent des périodes de vente du foncier réalisé et naturellement créditrices. Depuis 2009, nous sommes dans la première avec une pointe de besoin de trésorerie sur 2015-2016. Le besoin de financement atteindra 450 à 500 millions d'euros.

Compte tenu du montant à financer, la stratégie de financement ne peut reposer essentiellement sur les fonds propres de la société, ni sur des avances des actionnaires et un financement externe est nécessaire. Un recours à l'emprunt est mis en place auprès de plusieurs banques ; il pourra bénéficier de la garantie de la Ville. La société, avec l'accord de la Ville, s'est mise également en capacité d'émettre de la dette qui peut être un moyen pertinent de financer nos besoins. A cette fin, une notation de la société est en cours. Directement contrainte par nos besoins de financement, les solutions que nous retenons doivent être flexibles pour s'adapter au rythme précis de nos opérations qui peuvent être anticipées ou retardées de quelques mois pour des raisons diverses, techniques ou commerciales par exemple. Il convient de remercier la direction des Finances de la Ville de son engagement aux côtés de la SEMAPA pour trouver, dans le respect des grands équilibres financiers de la Ville, les solutions les plus adaptées et les plus optimisées.

En conclusion de cette introduction, il est important de remercier l'ensemble du personnel de la SEMAPA pour son travail rigoureux et très professionnel. Chacun individuellement est très investi dans ces opérations d'aménagement majeures pour l'avenir de Paris et l'équipe que constitue à la SEMAPA est une réalité qui nous donne encore plus de force.

Depuis plus d'un an, il a fallu être prudent dans le recrutement de nouveaux collaborateurs dans l'attente d'une visibilité nouvelle sur le plan de charge de la société au cours de la mandature qui débute. Cette attitude a pu provoquer des surcharges et il semble évident que des moyens doivent être dégagés.

Aussi, il apparaît important de faire, avec la direction de l'Urbanisme, un point de l'activité de la SEMAPA dans les six ans qui viennent.

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, s'établit à 50% fin 2013.

A LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT EN 2013

La réalisation du programme des travaux et équipements s'est poursuivie en 2013 à un rythme aussi soutenu qu'en 2012.

1) Secteur Austerlitz

L'année 2013 a vu la poursuite des travaux de couverture des voies ferrées des îlots A2 et A9. La réception de la dalle a été prononcée en février 2014.

Par ailleurs, janvier 2013 a vu le démarrage des 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. Ces aménagements qui seront livrés au printemps 2014 permettront d'améliorer très sensiblement les cheminements piétons et l'accès à la gare.

2) Secteur Tolbiac

Le bâtiment T8 construit par Nexity a été livré à l'automne 2013, la promenade Claude-Lévi-Strauss et la place Jean-Michel-Basquiat qui jouxtent l'immeuble ont été livrées et ouvertes au public dans le même temps.

L'année 2013 a vu la poursuite des deux importants chantiers de couverture des voies ferrées qui avaient débuté en 2012 :

- Le chantier de la dalle T7 qui comprend les dalles support des bâtiments de logements T7A1, T7A2, T7B1 et T7B2 ainsi que l'allée plantée entre la placette EP7 et la rue Charcot prolongée. Ce chantier sera livré en mars 2015.
- Le chantier T6C, comprenant les appuis du bâtiment pont T6C et les espaces publics autour de ce bâtiment : allée plantée et le pont entre T6B et T6C reliant l'allée plantée à l'avenue de France. Ce chantier sera terminé en avril 2014.

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, ainsi que le secteur Bruneseau.

Les événements marquants de ce secteur au cours de l'année 2013 sont les suivants :

- La réalisation de la dalle d'infrastructure partielle du quartier M10 engagée depuis l'automne 2011, s'est achevée en décembre 2013. Cette opération, bien qu'ayant connu un retard dans le respect des délais partiels permettant le démarrage de l'école M10CD au niveau du jardin SNCF rue du Loiret, s'est terminée dans le respect du délai global en fin 2013. La fin des travaux de la dalle M10 est suivie par le lancement des travaux de génie civil, en février 2014, de la réalisation de l'escalier de liaison situé impasse Régnault. Les travaux d'aménagement de la voie montante dénommée rue Louise-Bourgeois se déroulent en 2014.
- Les dalles d'infrastructures des îlots M9A et M9B ont fait l'objet d'un dossier de consultation des entreprises publié en novembre 2013 pour une remise des offres en janvier 2014. Après attribution, les travaux de construction de ces dalles débutent en avril 2014 pour une durée de 29 mois avec une livraison programmée pour la fin de l'été 2016. Pour mémoire, ces dalles sont destinées à supporter notamment des logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat pour les lots M9B3/B4, 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
- Fin 2013/début 2014, les travaux d'aménagement sur le secteur M5M6 et de réseaux nécessaires à la distribution des lots en cours de construction ou d'achèvement se sont poursuivis en particulier au niveau de la rue Einstein à la liaison avec le boulevard du Général-Jean-Simon.

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, de maîtrise d'œuvre d'assainissement et de coordination des réseaux se sont poursuivies sur l'année 2013.

En terme de travaux ou de lancement de travaux, l'année 2013 a été marquée par :

■ L'assainissement de Bruneseau-Nord

La réalisation de la station de traitement des eaux pluviales, de la canalisation de rejet Ø2000 réalisée à l'aide d'un micro tunnelier et le rejet en Seine positionné en pied du pont national, est lancée depuis le printemps 2012. Les travaux de génie civil ont été achevés pendant l'année 2013 et les travaux d'équipements de la station de traitement des eaux pluviales se sont poursuivis en fin d'année 2013 pour être finalisés dans le premier trimestre 2014 en vue d'une mise en service d'une période d'essai de 6 mois.



La nouvelle installation de Ciments Calcia, parfaitement intégrée dans la ville, permet également le démarrage de l'aménagement de Bruneseau.

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

L'opération de relogement de Ciments Calcia, sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, avait fait l'objet, à l'été 2011, d'un choix partagé sur le traitement architectural de l'opération suivi d'un dossier de permis de construire déposé le 14 octobre 2011.

Les travaux ont débuté à l'été 2012 et se sont poursuivis pendant toute l'année 2013 avec l'objectif de mettre en service le nouveau centre de distribution de Ciments Calcia en avril 2014.

Cette mise en service de la nouvelle installation permettra de lancer la démolition de l'ancien site avec l'objectif de finir la démolition au dernier trimestre 2014.

■ L'opération de reprise de la voie du Syctom

Cette opération, sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, liée et concomitante à la réalisation de la construction du nouveau centre de distribution de Ciments Calcia s'est déroulée sur l'année 2013. Le planning a été respecté pour permettre à la société Ciments Calcia de réaliser, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux de l'Installation Terminale Embranchée (voies ferrées privatives pour le stationnement des trains chargés en ciment) pour la desserte du nouveau centre.

■ La réalisation des appuis du belvédère de B3A

Le futur IGH de B3A dont la conception architecturale est assurée par l'agence Jean Nouvel se développe sur une parcelle partiellement en plein sol et au-dessus du volume ferroviaire. La réalisation des appuis du belvédère dans le domaine ferroviaire est assurée

sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA et maîtrise d'ouvrage mandatée SNCF et maîtrise d'œuvre SNCF. La consultation des entreprises s'est faite à l'été 2013 pour une attribution en CAO d'octobre 2013 avec un démarrage de chantier en début 2014. Cette opération comprend la réalisation des fondations, semelles et voiles d'appuis supports du futur belvédère de B3A dont la dalle est à la charge du promoteur. La fin des travaux de cette opération est prévue pour le début de l'année 2015.

■ La rue Jean-Baptiste-Berlier

L'attribution du marché de travaux pour la reprise de la rue Jean-Baptiste-Berlier s'est faite en septembre 2013 avec un démarrage d'opération par la période de préparation de chantier en novembre 2013. Cette opération d'une durée maximale de 52 mois se décompose en deux phases principales comprenant :

- La réalisation de la rue Berlier bas y compris construction de la voie provisoire de fin 2013 à début 2015 ;
- La réalisation de la rue Berlier haut comprenant une voie provisoire de raccordement au boulevard Général-Jean-Simon et le génie civil en mesure conservatoire pour la réalisation de la future station de métro de la ligne 10 de début 2015 à fin 2017.

Ce démarrage a nécessité des travaux préalables d'adaptation de la voirie au niveau du quai d'Ivry ainsi qu'une campagne d'abatage des arbres.

■ La 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. A la demande de la Ville de Paris, les travaux de dévoiement ont été reportés pour ne démarrer qu'à compter d'avril 2014. Ce marché préalable a été attribué en janvier 2014, la notification du marché est prévue pour avril 2014 pour une durée d'environ 1 an y compris période de préparation.

- 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 Artelia et de l'agence Marc Mimram.

Ces études ont intégré, en données d'entrées, le décalage de la libération de la parcelle actuellement occupée par le PC Berlier au premier semestre 2017.

L'objectif qui est visé pour le planning du secteur de Bruneseau est de lancer la consultation de la reprise de l'échangeur au dernier trimestre 2014 de manière à permettre un démarrage du chantier dans la continuité de la fin de l'opération de dévoiement du boulevard périphérique.

B

IMMEUBLES ET ÉTUDES D'URBANISME EN 2013

1) Secteur Austerlitz

■ Austerlitz-Fulton - A5A

Dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage SEMAPA/ICF Sablière, l'étude urbaine menée en 2010/2011 par l'agence Brénac et Gonzalez a conduit à l'élaboration des fiches de lots des 3 phases de reconstruction de l'îlot. Globalement, le programme prévisionnel porte sur 26 344m² répartis en 24 298 m² de logements (dont 4 000m² de logements intermédiaires), de 1 098m² de commerces, d'un LCR de 198m² et d'une crèche de 750m², programme réparti en trois tranches :

- lot A5A1 : 87 logements
- lot A5A2 : 113 logements
- lot A5A3 : 110 logements

En 2013, La Sablière a achevé le relogement des habitants et Bernard Buhler, architecte de la première tranche de 87 logements, a déposé son permis de construire.

■ Austerlitz-Gare

- **Approbation des protocoles 2 et 3 :** Les études du plan directeur du secteur Austerlitz-Gare, par le groupement AREP-AJN-Bérénice-Michel Desvigne, ont servi de base à la mise au point du protocole n°2 qui fixe les travaux et les engagements réciproques de la co-maîtrise d'ouvrage SNCF-Gares et Connexions et de la SEMAPA concernant la construction des bureaux destinés à recevoir les cheminots dans la halle. Le protocole n°2, présenté au conseil de Paris en octobre 2012, a été signé le 17 avril 2013.

L'année 2013 a également permis la mise au point du protocole n°3, issu des études du plan directeur (modifié par avenant n°4 le 21 février 2013), et qui actualise les termes de l'accord cadre concernant les aspects fonciers et le montage de la consultation de promoteurs, tout en tenant compte des modifications du plan d'organisation urbaine occasionné par cet avenant.

Le protocole n°3 a été approuvé par le conseil de Paris des 16,17 et 18 décembre 2013 et signé le 4 janvier 2014.

- **Modification du plan directeur - avenants 4 et 5 :** L'étude du groupement AREP/AJN/Bérénice/MDP avait conclu à la faisabilité du recalage du plan directeur (étudié dans le cadre de l'avenant n°3 en 2012). Cette alternative, consistant à écarter l'immeuble A7 de l'aplomb du tunnel du métro, a été validée par la co-maîtrise d'ouvrage en accord avec la Ville de Paris et a donné lieu à une mission de mise à jour du plan directeur. Cette mise à jour a fait l'objet d'un avenant n°4. Celui-ci a permis d'intégrer les changements de programmes intervenus, les caractéristiques géométriques, le nivellement et les limites d'emprises.

Suite à une présentation générale du projet devant les représentants du ministère de la Culture le 30 mai 2013, les ABF et l'architecte des monuments historiques ayant fait des réserves sur l'aménagement intérieur de la grande halle voyageurs, la SEMAPA en co-maîtrise d'ouvrage avec la SNCF a demandé au groupement d'étudier une alternative au projet d'aménagement en :

- proposant une scénarisation volumétrique des aménagements

des bureaux et des commerces de la grande halle respectant le bâti historique ;

- étudiant toutes les simplifications de programmes permettant d'alléger les investissements du projet et notamment ceux concernant la rampe Muséum.

La reprise de l'ensemble de ces études a fait l'objet d'un avenant n° 5 finalisé fin 2013 et signé le 13 janvier 2014.

- **Le projet de marquise :** Le projet de marquise engagé au titre du protocole n° 1 a subi un retard dans son exécution.

L'avant-projet de la marquise qui doit assurer la couverture du quai transversal au droit de l'extrémité de la dalle A2 qui forme le toit de la gare TGV (dalle réalisée sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA et maîtrise d'ouvrage déléguée SNCF) a fait l'objet d'une consultation d'entreprises réalisée sous maîtrise d'ouvrage Gares et Connexions, dont les offres de prix se sont révélées non compatibles avec les estimations du maître d'œuvre. La SEMAPA et la Ville de Paris ont alors demandé à la SNCF, qui l'a accepté, de reprendre les études en vue de réaliser un projet plus économe mais conforme à celui présenté au maire de Paris. Les études restent en cours.

Enfin, en 2013 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, ont été engagés conformément à la fiche de lot réalisée par le Groupement AREP/AJN (maître d'œuvre : Artelia et agence Mom.

- **Conventions avec les partenaires de l'intermodalité**

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. Cette étude est en cours. 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.

■ Secteur Austerlitz-Sud

Trois lots sur ce secteur (A9A2, A9B et A11), objet de consultations de promoteurs et de concours d'architecture pour des programmes de bureaux représentant plus de 50 000m² au total, ont vu la désignation de :

- Vinci Immobilier et l'agence Antonini-Darmon pour le lot A9A2
- Kaufman & Broad et l'atelier Christian de Portzamparc pour le lot A9B ;
- Vinci Immobilier et l'agence Brénac et Gonzalez pour le lot A11.

Durant l'année 2013, les études sur ces 3 lots se sont poursuivies et les dossiers de permis de construire des lots A9B et A9A2 ont été déposés respectivement par Kaufman & Broad, et Vinci, ainsi qu'un permis de construire modificatif pour le lot A11.

Le lot A9A1, attribué à Vinci Immobilier, a fait l'objet d'un concours d'architecture dont le lauréat est l'agence 2/3/4.

D'autre part, un avenant a été passé avec l'architecte coordinateur du secteur Austerlitz-Sud, Bernard Reichen, en vue d'élaborer la fiche de lot intégrant la modification du programme de l'îlot A2A pour y accueillir un hôtel au bénéfice de la carte touristique de Paris. La décision n'est pas arrêtée mais les ouvrages techniques réalisés tiennent compte de cette éventualité.

■ Secteur Austerlitz-Salpêtrière

En accord avec la Ville de Paris, une signature d'un nouveau protocole entre l'AP-HP et la SEMAPA concernant les terrains situés le long des voies ferrées, à l'intérieur de l'hôpital et délimités par le périmètre de la ZAC est prévu. A cet effet, 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, en accord avec la Ville de Paris. Etude finalisée début 2014

Il est prévu d'acquérir la première tranche dès janvier 2014.

2) Secteur Tolbiac-Chevaleret

Ce secteur est coordonné par le groupement Pierre Gangnet (architecte mandataire)/ Empreinte (paysagistes)/OGI (bureau d'études).

L'approfondissement du projet urbain s'est attaché à intégrer les réflexions qui ont été menées simultanément sur la halle Freyssinet et notamment la décision de conserver la totalité des 30 travées qui la composent.

L'année 2013 a été consacrée plus spécifiquement :

- à l'élaboration par l'architecte coordonnateur, d'un cahier de prescriptions urbaines et paysagères sur espaces publics situés aux abords de la halle Freyssinet (une nouvelle voie reliant la rue du Chevaleret et le boulevard Vincent-Auriol, le parvis à l'Ouest d'accès à la halle et aux lots T10A et B, « la douve » située entre la halle et la promenade plantée et enfin l'espace paysager à l'Est de la halle. Sont également intégrés l'ensemble des circulations verticales assurant la liaison entre anciens et nouveaux quartiers du 13^e arrondissement ;
- au lancement en novembre 2013, d'une consultation de maîtrise d'œuvre sur ces espaces publics.

■ Halle Freyssinet

Sur la base des éléments de programme définis dans l'étude du Centquatre menée en 2012, et à partir des principes d'aménagement validés sur le secteur Tolbiac-Chevaleret, la SEMAPA a poursuivi la réflexion en lançant en 2013 une étude de préfiguration architecturale de la halle Freyssinet. Cette étude a été confiée à Bernard Reichen. L'objectif était d'obtenir, préalablement à l'acquisition de la halle, un accord de principe des services culturels de l'Etat, ainsi que des instances consultatives concernées (pompiers, préfecture de Police, commission du Vieux-Paris, ...) sur le projet et les transformations du bâtiment.

En parallèle de ces réflexions, la SAS XN a fait part aux services de l'Etat d'un projet de mise en œuvre d'une « cité numérique » dans la halle Freyssinet. Il s'agit d'un projet privé qui s'appuie sur une étude de faisabilité réalisée par l'agence Wilmotte & Associés.

Le maire de Paris ayant reçu favorablement ce projet, les échanges entre la SAS XN et la SEMAPA se sont engagés au printemps 2013



Future Cité du numérique, la Halle Freyssinet réaménagée sera dédiée aux emplois de demain.

en vue de convenir des modalités de cession de la halle Freyssinet et du cadre de mise en œuvre du projet.

En septembre 2013, le projet de la mise en œuvre d'une « pépinière numérique » dans la halle Freyssinet a été annoncée à la presse et les accords entre la SAS XN, la SNCF et la SEMAPA ont été formalisés. La maîtrise d'œuvre du projet a été confiée à l'agence Wilmotte & Associés. Le dossier de demande de permis de construire a été déposé en décembre 2013 par la Société SDECN en tant maître d'ouvrage délégué de la SAS XN.

■ **T6C** : la particularité et la complexité technique du contexte du lot T6C, le franchissement de 58 m de portée au-dessus du faisceau ferré de la gare d'Austerlitz, a conduit la SEMAPA à initier un principe de conception innovant, selon lequel c'est la structure de l'immeuble elle-même qui assure le franchissement et non la dalle recouvrant les voies ferrées. Le lot T6C a donc comme particularité technique d'être un immeuble pont, autoporteur, sans disposer d'appuis intermédiaires.

A l'issue d'une consultation de promoteur-architecte, en octobre 2012, le lot a été attribué à l'cade sur la base d'un projet architectural de Marc Mimram.

Le programme du lot T6C comprend 14 250 m² SDP de bureaux et 950 m² SDP de locaux d'activités et de commerces.

L'année 2013 a été consacrée au développement des études APS et APD du projet. Le dossier de demande de permis de construire a été déposé en mai 2013 et obtenu en décembre 2013. Le démarrage des travaux est prévu en 2014 pour une livraison en 2017.

■ **T5A, T5B, T6A et T6B** : en l'état actuel des prévisions programmatiques, les îlots T5 et T6 sont destinés à des logements, commerces et activités pour 3 d'entre eux, et à un hôtel pour le 4^e (T5B). Si la faisabilité d'un bâtiment pont à usage tertiaire est maintenant établie, celle de bâtiments ponts accueillant des logements familiaux reste à valider.

C'est pourquoi en novembre 2013, et dans la perspective de la commercialisation des droits à construire, la SEMAPA a lancé une consultation auprès de bureaux d'études techniques et d'architectes pour mener des études de faisabilités de bâtiments ponts de logements et d'activités.

Trois équipes ont été retenues pour conduire ces études :

- **lot T5A et T5B** : BET Arcadis/Scau Architecture
 - **lot T6A** : Marc Mimram Architecte/Alto Ingénierie
 - **lot T6B** : BET EGIS Bâtiment / Croix-Marie-Bourdon Architectes
- Le résultat de ces études sera connu en mai/juin 2014.

■ **T7A** : les lots T7A1 et T7A2 sont affectés à des programmes de logements libres et de commerces et locaux d'activités :

- **le lot T7A1** comprend 6 300 m² de SDP de logements environ 75 logements) et 1 000 m² de commerces et locaux d'activités.
- **le lot T7A2** comprend 5 400 m² de SDP de logements environ 85 logements) et 900 m² de commerces et locaux d'activités.

Le lot T7A2 a fait l'objet d'une consultation de promoteurs début mars 2013, à l'issue de laquelle Sopic a été désigné maître d'ouvrage de l'opération. En juin 2013, Sopic a lancé un concours d'architecture. 4 équipes y ont participé : agence Fabrice Dusapin, agence Moatti-Rivière, agence Labics, agence Martin Duplantier. Les projets ont été remis en novembre 2013 et l'agence Fabrice Dusapin a été désignée lauréate le 13 décembre 2013.

Sur le lot T7A1, et à l'issue de la consultation de promoteur tenue



La promenade plantée, en surplomb de la rue du Chevaleret, contribue à gommer la fracture entre le nouveau et l'ancien 13^e.

septembre 2013, Vinci-Immobilier a été désigné maître d'ouvrage en décembre 2013. Le concours d'architecture est lancé en mars 2014.

■ **T7B** : les lots T7B1 et T7B2 dont la maîtrise d'ouvrage est assurée respectivement par Immobilière 3F et Paris Habitat, sont affectés à des programmes de logements sociaux et de commerces et locaux d'activités. Plus précisément, les programmes sont les suivants :

- **T7B1** : environ 5 400 m² SDP de logements (75 logements) et environ 1 000 m² de SDP de locaux d'activités et de commerces
- **T7B2** : environ 5 120 m² SDP de logements (75 logements), et environ 1 800 m² de SDP de locaux d'activités et de commerces et un centre multi-accueil d'environ 400 m² de SDP (30 places).

A l'issue des concours, ont été désignés :

- l'agence Jean et Aline Harari, maître œuvre sur T7B1 ;
- l'agence SOA Architectes, maître d'œuvre sur T7B2.

Les études APS et APD de ces projets ont été développées courant 2013. Les permis de construire des lots T7B1 et T7B2 ont été respectivement déposés en octobre 2013 et en décembre 2013.

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 fin 2016-début 2017.

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

L'opération T7C comprend le génie civil du parking résidentiel privé destiné à une partie des programmes de logements réalisés sur dalle, de la dalle supportant le jardin, de la rue Alphonse-Boudard (prolongement rue Charcot). L'ensemble de ces ouvrages de génie civil étant conçu de façon à aménager par la suite un gymnase de 44 x 22 m et des salles de sport dans les volumes laissés libres entre le parking collectif souterrain et la dalle de support du jardin.

A l'issue de sa désignation, la maîtrise d'œuvre (Artelia) a développé en 2013 les études APS et APD.

L'APD a été remis en août 2013 et le dépôt du dossier de demande de permis de construire relatif aux ouvrages « parking » et « gymnase » a été déposé en janvier 2014.

Les travaux de ces ouvrages seront engagés début 2015, de façon à livrer le parking, fin 2016-début 2017, simultanément aux livraisons des premiers bâtiments de logements de T7.

Pour ce qui est de l'aménagement intérieur et la conception des façades du gymnase, la Ville de Paris a transféré la maîtrise d'ouvrage à la SEMAPA lors des délibérations du conseil de Paris de décembre 2013.

■ Commerces rue du Chevaleret

Outre le Franprix ouvert depuis novembre 2012, les 4 autres alvéoles restantes ont fait l'objet d'une obtention de permis de construire modificatif concernant la réalisation des planchers et des cloisonnements le 8 mars 2013.

Les travaux démarrés au printemps 2013 ont été livrés à l'été 2013. L'aménagement intérieur de ces locaux est assuré par les futurs preneurs.

■ Un nouvel établissement sur la place EP7

Sur la place récemment nommée Jean-Michel-Basquiat, située entre les lots T8 et T7B, est prévue l'implantation d'un café-restaurant culturel. En mai 2011, à l'issue d'une consultation, la SEMAPA a désigné Point Éphémère comme futur exploitant et maître d'ouvrage de ce café-restaurant, qui, outre l'activité de restauration, proposera des animations et programmations culturelles.

À l'automne 2012, suite à l'examen du montage juridique et financier de cette opération, il a été convenu avec la Ville de Paris que la SEMAPA assure la maîtrise d'ouvrage de l'édifice et loue par la suite l'établissement à Point Éphémère. Le bâtiment sera par la suite cédé à un investisseur ou remis à la Ville de Paris en fin d'opération.

Au premier trimestre 2013, à l'issue d'un concours d'architecture, l'équipe Randja a été désignée lauréate. Le dossier de permis de construire a été déposé en novembre 2013 pour un démarrage prévisionnel des travaux fin 2014, avec un objectif d'ouverture au public fin 2015.

■ Promenade plantée

Démarrés en 2012, les travaux d'aménagement de surface sur le tronçon T8 de la promenade Lévi-Strauss et sur la place Jean-Michel-Basquiat ont été livrés à l'automne 2013.

Pour les tronçons de la promenade plantée T5 et T6, l'année 2013 a été consacrée au développement des études de la dalle par la SNCF. Ces études SNCF ont été menées à partir des études (AVP et PRO) pour les aménagements de surface de la promenade plantée et des espaces publics transversaux réalisées par l'Agence Pierre Gangnet.

■ Elargissement 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 Artelia V&T (mandataire) - DVVD - Geolia - Secoa - Mom.

Les possibilités d'appuis dans les emprises ferroviaires disponibles pour l'élargissement de l'avenue de France conduisent à la réalisation d'un ouvrage d'art visible depuis l'espace public.

Afin d'assurer une insertion urbaine satisfaisante de la superstructure supportant la chaussée manquante de l'avenue de France, l'équipe de maîtrise d'œuvre a proposé la réalisation d'un pavillon destinée à « coiffer » la poutre principale à l'angle du boulevard Vincent-Auriol et de l'avenue de France. Ce pavillon n'était pas compris dans le programme de la consultation de maîtrise d'œuvre.

C'est pourquoi, en parallèle des études AVP de maîtrise d'œuvre qui ont démarré en mai 2013, la SEMAPA a engagé des réflexions sur la programmation et la gestion future du pavillon. Plusieurs

usages sont envisageables : un « pôle vélo » qui offrirait une gamme de services liés aux pratiques du vélo, un pavillon numérique/cyber-base qui diffuserait auprès du grand public de nouvelles technologies numériques, un café-restaurant du même type que celui implanté sur la place de la République à Paris...

Des échanges se sont tenus avec les services de la Ville de Paris en ce qui concerne les hypothèses de programmes et les modalités de gestion et d'exploitation. Les travaux de construction de cet ouvrage devraient démarrer en 2015 pour s'achever début 2017.

■ 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 et M8 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 programmée en 2013 a été reportée en 2014.

■ **TZen-5** : les études menées par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France relatives au DOCP pour l'insertion du projet TZen 5-Vallée de la Seine, situé en partie sur le territoire de Paris Rive Gauche, ont été approuvées par le conseil d'administration du STIF le 16 mai 2013 et la présentation au public s'est tenue du 21 mai au 30 juin 2013. La SEMAPA et la Ville de Paris ont affirmé la position selon laquelle ce type de transport doit, dans Paris intramuros, s'insérer dans les espaces et les aménagements dédiés aux autres bus et non générer des aménagements spécifiques et exclusifs.

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. Un dossier de permis de construire a été déposé en août 2012. Le démarrage de chantier est prévu pour mi 2014 et une livraison prévue pour la rentrée universitaire 2014.

■ **M5A2** : le lot M5A2 est, selon les prévisions de programmes actuelles, destiné à un immeuble d'activité d'environ 10 000 m². L'enclenchement opérationnel de dernier lot du secteur Masséna-Nord est resté suspendu à la conclusion des discussions engagées entre la Ville de Paris et RFF concernant le devenir de la petite ceinture.

■ **Espaces publics** : 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 Olympie-de-Gougues (lot M5B2) depuis le boulevard du Général-Jean-Simon a été étudiée et sera mise en travaux en 2014. Cet aménagement 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 les ces deux lots pour la petite ceinture.

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.

Suite à un examen établi par la SEMAPA sur les escaliers urbains du secteur, il a été convenu avec la direction de la Voirie et des Déplacements de la Ville de Paris d'engager les travaux d'amélioration et de mise en conformité de ces ouvrages. Ces derniers ont été intégrés aux études d'exécution en cours par la SEMAPA.

Par ailleurs, l'agence Bruno Fortier a été missionnée fin 2013 pour mener les études PRO - DCE relative à l'aménagement de l'escalier situé le long de l'immeuble de l'Inalco et reliant la rue du Chevaleret à la rue des Grands-Moulins.

■ **M9** : en prévision d'une reprise des études des lots M9B1/B2 et M9/B3B4, suspendues en 2008 en raison d'un décalage du calendrier ferroviaire, la SEMAPA avait lancé en 2011 une étude de faisabilité des dalles M9A et M9B.

A l'issue de cette étude, il s'est avéré nécessaire d'une part de réduire certaines charges des bâtiments et, d'autre part, d'effectuer des travaux de renforcement des ouvrages d'infrastructures déjà réalisés (appuis, barrettes, poutres de rive sur l'avenue de France). Courant 2013, et sur la base de la faisabilité établie par la SNCF, les études de maîtrise d'œuvre des bâtiments M9B3 et M9B4 ont repris et ont permis d'actualiser les descentes de charges.

Outre les études de M9B3 B4, les données de la SNCF ont permis d'engager auprès de l'agence Fortier une étude de faisabilité sur le lot M9A, affecté à une extension du Pôle des langues, pour préciser sa constructibilité et sa volumétrie. Cette étude préalable doit être approfondie par une esquisse architecturale sur la base de laquelle sera établie la fiche de lot.

Par ailleurs, la SEMAPA a lancé en 2013 la phase PRO des dalles M9A et M9B. Le démarrage de travaux est prévu en 2014 pour une livraison fin 2016.

■ **Gare Masséna** : en janvier 2012, la direction des Affaires Culturelles a lancé une consultation pour l'attribution d'une concession de travaux publics assortie d'un bail emphytéotique administratif de la gare Masséna, en vue d'une réhabilitation du bâtiment et d'une exploitation de ce dernier, via des activités à dominante culturelle. Deux projets ont été remis en juin 2012 (Générale des Tendances & 2R2C/ Sauvage Productions). La DAC n'a pas à ce jour rendu de conclusion à cette consultation.

5) Secteur Masséna-Bruneseau

La finalisation de l'Etude quantitative sur les risques sanitaires croisés (EQRS) effectuée sur les îlots B1A et B1B a validé l'implantation des équipements sur le secteur Bruneseau-Nord. Cette stabilisation du programme a permis d'achever la rédaction des fiches de lot architecturales de l'îlot B1A afin de pouvoir lancer les premières consultations.

■ **B1A4** : B1A4 est donc le premier lot de logements du secteur Bruneseau-Nord dont la consultation d'architectes a été lancée fin 2013 sous maîtrise d'ouvrage Paris Habitat. 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.

■ **B3A (projet « Duo »)** : le pré-dossier de permis de construire du lot B3A, premier immeuble IGH du secteur Bruneseau-Nord, a été visé par les différents services de la Ville de Paris et la SEMAPA en décembre 2013. Le planning prévisionnel prévoit un dépôt de permis de construire début 2014 (celui-ci est intervenu en mars), un démarrage de chantier en 2016 et une livraison en 2019.

Pour mémoire, le projet a retenu à l'issue de la consultation en avril 2012, 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.

■ **Espaces publics** : suite à l'établissement de l'AVP des espaces publics de Bruneseau-Nord, établi par Ateliers Lion et 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.

C LISTE DES IMMEUBLES RÉALISÉS OU À L'ÉTUDE EN 2013

1) Les immeubles achevés ou en cours de construction

■ Les logements

T8 : programme de 70 logements libres.

Maître d'ouvrage : Nexity. Maître d'œuvre : Rudy Ricciotti. Le chantier a démarré en août 2011, les logements ont été livrés fin 2013.

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 pour une livraison prévue au printemps 2014.

M9D4 : 55 logements non aidés et des locaux d'artisanat en rez-de-chaussée. Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier. Maître d'œuvre : Anne Démians.

Avec un chantier démarré en janvier 2011, la livraison initialement prévue en décembre 2012, a été reportée au second trimestre 2013.

M9E : 60 logements PLS et des commerces 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 prévue au 1er 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 : assuré par Bouygues immobilier qui construit les logements en VEFA pour la RIVP, immeuble qui bénéficie du nouveau plafond de hauteur à 50 m. Maîtres d'œuvre : Hamonic & Masson / Comte & Vollenweider.

Déposé en juillet 2011, le permis de construire a été obtenu le 23 janvier 2012. Le chantier a démarré en septembre 2012 et est en voie d'achèvement du gros œuvre. La livraison est attendue au printemps 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 (environ 15 000 m² shon). 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 mi-2015.

Le démarrage de l'opération de M6B2 a été marqué par la découverte de 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.

■ Les bureaux

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

T8 : 21 189 m² de bureaux destinés à accueillir les services centraux de la direction de l'Urbanisme et de la direction de la Voirie et des Déplacements de la Ville de Paris. Maître d'ouvrage : Nexity. Maître d'œuvre : Rudy Ricciotti.

Le chantier a démarré en août 2011, pour une livraison effectuée en septembre 2013. L'installation des services de la Ville de Paris dans l'immeuble T8 est prévue à l'été 2014.

■ Les 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 J.C. Quinton. La livraison de la crèche est intervenue en mars 2014. L'aménagement intérieur est en cours.

M10C/D : une école polyvalente de 14 classes, une résidence étudiante et un foyer jeunes travailleurs (Maître d'ouvrage : RIVP - Maître d'œuvre (Beal & Blanckaert).

Le permis de construire a été obtenu en Mai 2012. Le démarrage

du chantier a débuté en mars 2013 et 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.

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

■ Les logements

A5A1 : 6 800 m² de logements environ et commerces. Co-maîtres d'ouvrage : SEMAPA/ICF Sablière. Maître d'œuvre : Bernard Buhler.

Permis de construire déposé le 1^{er} août 2013.

T7B1 : 5 500 m² de logements sociaux (75 logements environ) et 1 100 m² environ de commerces et locaux d'activités. Maître d'ouvrage : Immobilière 3F. Maître d'œuvre : Agence Jean et Aline Harari.

Date de dépôt de permis de construire : 4 octobre 2013.

T7B2 : 5 500 m² de logements sociaux (75 logements environ), 2 100 m² de commerces et locaux d'activités, et un centre multi-accueil de 30 places. Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH.

Date de dépôt de permis de construire : 19 décembre 2013.

■ Les bureaux

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

Permis de construire déposé le 30 octobre 2013.

A9B : 23 315 m² de bureaux et commerces. Maître d'ouvrage : Kaufman et Broad. Maître d'œuvre : Agence ECDP.

Permis de construire déposé le 15 octobre 2013.

A11 : 9 630 m² de bureaux et commerces. Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier. Maître d'œuvre : Agence Brénac et Gonzalez. Projet lauréat désigné en janvier 2012, un permis de construire a été déposé le 24 mai 2012, complété par des pièces les 24 juillet et 30 octobre, et obtenu le 21 novembre 2012. Un permis de construire modificatif déposé le 7 février 2013 a été obtenu le 16 septembre 2013.

T6C : 15 000 m² de bureaux et 1 000 m² de commerces et locaux d'activités. Maître d'ouvrage : Icade. Maître d'œuvre : Marc Mimram.

Date de dépôt de permis de construire : 17 mai 2013. Date d'obtention de permis de construire : 6 décembre 2013.

3) Les immeubles à l'étude

■ Les logements

Lots 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 semestre 2014. Maîtres d'œuvre : M9B1 : Agence ECDM / M9B2 : Kengo Kuma and

Associates Europe. Reprise des études MOE premier semestre 2014. Démarrage des travaux début 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 prévisionnelle de dépôt de permis de construire : juin 2014. Démarrage des travaux début 2017.

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 : consultation en cours.

■ Les bureaux

A9A1 : 15 000 m² environ de bureaux et commerces. Maître d'ouvrage : Altarea Cogedim. Maître d'œuvre : Atelier 2/3/4. Dépôt du permis de construire prévu en mai 2014.

■ Les équipements

Café-restaurant place EP7 : 327 m² SU. Maître d'ouvrage : SEMAPA. Maître d'œuvre : Agence Randja.

Date de dépôt de permis de construire : 29 novembre 2013. Date prévisionnelle d'obtention de permis de construire : printemps 2014.

Maison du directeur (ex Sudac) : aménagement du centre d'information SEMAPA. Maître d'ouvrage : SEMAPA. Maître d'œuvre : Data architectes.

Date de dépôt de permis de construire : mars 2014. Date prévisionnelle d'obtention de permis de construire : automne 2014.

D

LES PERSPECTIVES DE PARIS RIVE GAUCHE POUR 2014

1) Les études urbaines en 2014

■ Secteur Austerlitz-Nord

Une consultation d'architectes en vue de la désignation des maîtres d'œuvre des lots A5A2 et A5A3 sera lancée en 2014 par ICF-La Sablière, dans la perspective de l'enclenchement de la seconde étape de l'opération de reconstruction de l'îlot Fulton.

■ Secteur Austerlitz-Gare

Lancement de consultations promoteurs A7/A8A :

- par la SEMAPA pour la réalisation de 47 000 m² de bureaux et de 3 000 m² d'hôtel (dite consultation A) ;

- par la SNCF, de la consultation AOT commerces pour 17 000 m² (dite consultation B1) et AOT Parking 455 places (dite consultation B2).

Dans la perspective du lancement de cette consultation, les documents de cadrage des études architecturales de cette opération ont été finalisés début 2014. Lancement des études d'aménagement préalable à l'organisation d'un concours pour la réalisation d'un ouvrage de franchissement des voies ferrées. Dépôt par la SNCF du permis de construire (Etat) concernant la marquise de la cour Seine et les bureaux SNCF en fond de halle, à l'ouest de la ligne 5.



Le réaménagement de la gare d'Austerlitz et de ses abords est un chantier majeur pour Paris Rive Gauche.

■ Secteur Austerlitz-Sud

Les études d'aménagement des espaces publics du secteur, y compris un nouveau dessin de la grille SNCF, seront reprises courant 2014.

■ Secteur Tolbiac-Chevaleret

Halle Freyssinet : l'obtention du permis de construire pour la reconversion de la Halle Freyssinet en « cité numérique » est prévue au printemps 2014. Les études vont se poursuivre tout au long de l'année 2014 en vue du démarrage des travaux à l'automne. En parallèle, la SEMAPA lancera une étude de faisabilité réglementaire, programmatique et technique pour l'aménagement des surfaces disponibles sous le bâtiment du ministère des Finances. Ces surfaces, initialement utilisées pour le stationnement des camions du Sernam, sont destinées à accueillir des activités et commerces. Elles représentent un potentiel d'environ 1 600 m² SDP.

T6 C : les études PRO sont en cours. L'acte authentique de vente est prévu en mai 2014 et le démarrage des travaux à l'automne 2014.

T7A et T7B : pour les programmes de logements sociaux T7B1 et T7B2, l'année 2014 sera consacrée à la poursuite des études de projet avec pour objectif un démarrage des travaux en 2015, à l'issue de la livraison de la dalle T7.

Pour les lots T7A2 et T7A1 qui sont dédiés à des programmes de logements libres et de commerces et locaux d'activités, il est prévu :

- un dépôt de dossier de permis de construire en septembre 2014 sur lot T7A2 (maîtrise d'ouvrage : Sopic et maîtrise d'œuvre : Agence Dusapin) ;
- le lancement du concours d'architecture organisé par le promoteur du lot T7A1 Vinci Immobilier en mars 2014 pour une désignation du lauréat fin juin 2014.

Café culturel place Jean-Michel-Basquiat : les études seront menées en 2014, en vue du démarrage prévisionnel en fin d'année, avec un objectif d'ouverture au public fin 2015.

Gymnase : en 2014 seront engagées sous maîtrise d'ouvrage, les études d'aménagement du gymnase dans les « ouvrages Charcot ». Ces études porteront également sur la façade de l'équipement le long de la rue du Chevaleret. La SEMAPA a lancé une consultation de maîtrise d'œuvre en février 2014. Le choix du maître d'œuvre devrait intervenir en juillet 2014 pour un démarrage des études en septembre de la même année.

T5A, T5B, T6A et T6B : en 2014 seront conduites les études visant à vérifier la faisabilité technique et économique d'im-

meubles ponts sur les îlots T5 et T6, destinés à des logements et un hôtel. Ces études ont aussi pour finalité de valider la conception des appuis à construire en volume ferroviaire sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA et maîtrise d'ouvrage mandatée SNCF.

Selon les résultats de ces études, qui devraient être connus en juin 2014, seront confirmés les programmations et calendriers de ces opérations en vue de leur commercialisation.

T10 : L'îlot T10 est situé à l'extrémité nord-ouest du secteur Tolbiac-Chevaleret, en vis-à-vis de la façade arrière des immeubles du boulevard Vincent Auriol (notamment celui du Minefi) et face au parvis d'accès à la halle Freyssinet. Cet îlot comprend deux programmes de logements familiaux :

- **T10A** : ce programme comprend 9 000 à 9 600m² SDP de logements sociaux, répartis en 4 500m² SDP de logements familiaux (environ 60 logements) et 4 500m² SDP de logements étudiants (environ 150 logements) et des locaux de commerces et d'activités en rez-de-chaussée. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par Paris Habitat OPH.

- **T10B** : ce programme comprend 4 500m² SDP de logements à loyers maîtrisés et des locaux d'activités et de commerces en rez-de-chaussée. Ce lot pourrait accueillir les locataires de l'immeuble SNCF situé boulevard de l'Hôpital. Le maître d'ouvrage pressenti est ICF Novedis.

Par ailleurs, sous l'îlot T10 sera réalisé un parking permettant de répondre aux besoins réglementaires du PLU en matière de stationnement des lots T10A, T10B de certains programmes de logements construits sur dalle. Un certain nombre de places de ce parking pourrait être également accordé à la halle Freyssinet. L'accès au parc de stationnement sera situé dans T10B.

La fiche de lot T10B en cours d'élaboration par l'architecte coordonnateur et sera finalisée en mars/avril 2014. Sur la base de cette fiche de lot, un concours d'architecture sera lancé en avril 2014 dans la perspective d'une désignation d'un maître d'œuvre à l'été 2014.

■ Les espaces publics

Espaces publics autour de la Halle Freyssinet : en janvier 2014, le groupement Artelia Ville et Transport - Agence Mom - Paysagistes D'ICI LÀ a été retenu maître d'œuvre des espaces publics autour de la Halle Freyssinet. Le premier semestre 2014 sera consacré au développement des études AVP de maîtrise d'œuvre des espaces publics. Le démarrage des travaux est envisagé mi 2015.

Elargissement de l'avenue de France et espace public

T4 : l'équipe de maîtrise d'œuvre Artelia/DVVD a été désignée lauréate le 8 février 2013. Courant 2014, seront développées les études PRO 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 au premier semestre 2014.

Prolongement de la rue Charcot et parking résidentiel privé

Tolbiac-Chevaleret : dans l'attente de l'obtention de la demande de permis de construire déposée le 28 janvier 2014, les études de maîtrise d'œuvre sur le prolongement de la rue Charcot, le parking et la dalle du jardin se poursuivront. Les travaux de ces ouvrages débiteront début 2015, de façon à livrer le parking fin 2016.

Avenue de France : la mise en œuvre de la bande multi-usage expérimentale envisagée le long de l'avenue de France au droit des îlots M7 et M8 programmée en 2013 est reportée en 2014.

■ **Secteur Masséna Chevaleret**

Le planning objectif des travaux aménageur/RFF (Annexe convention de partenariat RFF/SNCF/Ville de Paris/SEMAPA) prévoit une livraison des dalles M9A et M9B fin 2016. Les études des bâtiments M9B3 et M9B4, qui ont redémarré en 2013, vont se poursuivre en 2014 avec comme objectif un dépôt de dossier de permis de construire en mi 2014.

Enfin, les études de constructibilité et l'établissement de la fiche de lot pour le lot M9A seront engagés et finalisés en 2014.

■ **Secteur Bruneseau**

B1A4 : la consultation architecturale du lot devrait retenir un lauréat en mai/juin 2014. Un permis de construire devrait être déposé fin 2014/début 2015. Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH. Maître d'œuvre : consultation en cours.

B1A1/A2 : après l'attribution des charges foncières du lot, une consultation architecturale devrait être lancée au deuxième semestre 2014. Programme : Logements familiaux, résidence étudiante (en VEFA pour la RIVP), locaux commerciaux et d'activités. Maître d'ouvrage : à définir. Maître d'œuvre : à définir.

B1B1/B3 : la consultation architecturale du lot sera lancée avec Paris Habitat au deuxième semestre 2014. Programme : logements familiaux, locaux commerciaux et d'activités ainsi qu'un équipement scolaire de 8 classes. Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH. Maître d'œuvre : à définir.

Du point de vue urbain, il est prévu la finalisation de la fiche de lot B1B1/B3 et la réalisation de celle de B1B2. Est également annoncée la reprise des études PRO des espaces publics pour l'élargissement du boulevard du Général-Jean-Simon et les aménagements de surface de la rue Berlier.

2) Les travaux d'aménagement en 2014

Plusieurs chantiers en activité en 2013 se termineront en 2014 ou se poursuivront au-delà :

- dalle T7 (achevée en mars 2015) ;
- les ouvrages de génie civil du lot T6C, à savoir promenade plantée, pont entre T6B et T6C et appuis du futur bâtiment pont T6C (achevés en avril 2014) ;
- construction des nouveaux silos de ciments (mis en service en avril 2014) ;
- nouvelle rue Berlier, en partie basse dans un premier temps (jusqu'à début 2015), puis ultérieurement en partie haute (jusqu'à fin 2017).

L'année 2014 correspond au démarrage des nouveaux chantiers suivants :

- appuis du belvédère B3A (livraison début 2015) ;
- génie civil de l'escalier de liaison entre M10 et l'impasse Régnault ;
- travaux de dévoiement du boulevard périphérique (un an environ à partir d'avril 2014) ;
- dalles des îlots M9A et M9B (démarrage en avril 2014, fin prévue en fin d'été 2016).

L'année 2014 sera principalement consacrée aux études de projet et aux appels d'offres avant le démarrage en 2015 des chantiers suivants :

- la construction de la deuxième phase de la dalle de la promenade Claude-Levy-Strauss et des 3 ponts qui la relie à l'avenue de France ;
- l'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 ;
- la réalisation des aménagements de surface des espaces publics entourant la Halle Freyssinet. Ce chantier est programmé sur les années 2015 et 2016 ;
- travaux de génie civil pour la création de l'allée Paris-Ivry et la reprise des 4 bretelles du boulevard périphérique à compter de 2015 pour une période d'environ de 5 ans.



Le projet Duo, imaginé par les Ateliers Jean Nouvel, symbolisera le nouveau Paris, en entrée de ville.



L'allée Paris-Ivry à Bruneseau permettra de relier les deux communes, de créer du lien social en gommant la fracture urbaine.

2 Les opérations immobilières

A L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2013

Malgré la baisse des transactions locatives, le marché de l'investissement reste stable. Un certain ralentissement caractérise le marché locatif tertiaire francilien à fin 2013 avec un recul des transactions près de 21% par rapport à 2012 à 1,8 millions de mètres carrés.

Techniquement, ces résultats s'expliquent en partie par la raréfaction des transactions de plus de 5 000m². Plus structurellement, il faut voir dans ces données l'effet du ralentissement économique et de la baisse de l'emploi constatés au niveau national.

Les mouvements d'entreprises sont aujourd'hui essentiellement motivés par des soucis de rationalisation et une recherche d'économie. Les grands utilisateurs, qui impulsent les tendances du marché, se distinguent par leur attentisme.

De fortes disparités géographiques viennent cependant nuancer ce constat à l'échelle régionale. Ainsi, à Paris intra-muros, une situation de « sous offre » permet le lancement de quelques opérations en blanc à condition que leurs paramètres soient maîtrisés.

Le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en 2013 affiche en revanche une stabilité rassurante par rapport à 2012, avec un volume de 18 milliards d'euros au niveau national.

Ce bilan traduit la confiance des investisseurs, notamment étrangers, dans l'immobilier d'entreprise français et plus particulièrement francilien qui représente 72% du total. Ce regain s'explique

par l'assainissement de l'environnement financier européen et le maintien des taux d'intérêt à des niveaux attractifs.

L'appétit des investisseurs s'est tourné en particulier vers de très grandes opérations, en majorité en Ile de France à l'exemple de la cession par Gécina du centre Beaugrenelle à un consortium mené par Apsys peu de temps après sa réouverture.

À côté du marché « core », constitué par les actifs « prime » totalement sécurisés, qui attire traditionnellement les investisseurs, une tendance nouvelle se manifeste en direction de l'immobilier neuf dans des quartiers moins côtés, pour des actifs déjà loués.

Au total, l'évolution du marché immobilier tertiaire francilien en 2013 témoigne de sa capacité d'adaptation avec une activité en contraction, en reflet de la situation économique générale, mais dans un contexte financier assaini permettant aux stratégies d'investissement de conserver des perspectives positives.

Les perspectives pour 2014 restent cependant indécises, car elles dépendent directement du niveau de croissance.

Le marché immobilier résidentiel parisien connaît en 2013 une baisse de 2,1% pour un prix moyen (neuf et ancien) de 8 260 €/m² à fin 2013 (données Chambres des Notaires).

En terme de prix moyen, l'éventail des prix va du simple au double avec un maximum de 12 620 €/m² pour le 7^e arrondissement = et un minimum de 6 720 €/m² pour le 19^e arrondissement.

Le marché parisien reste très rigide, les vendeurs préférant attendre pour trouver un preneur répondant à leurs prétentions, et semble relativement protégé d'un ajustement brutal du fait d'une forte demande.

B LES COMMERCIALISATIONS EN 2013

■ Deux consultations ont été lancées en 2013

Lots T7A1 : logements familiaux privés, locaux d'activités et commerces :

Le lot T7A1 est situé dans le quartier Tolbiac-Chevaleret, à l'angle du pont Charcot prolongé et de l'avenue de France. Ce projet présente la particularité d'être construit sur la dalle de recouvrement du faisceau ferroviaire.

Le programme global de ce lot est de 7 380 m² SDP dont :

- 6 300 m² SDP de logements familiaux privés ;
- 720 m² SDP de locaux d'activités en RDC et R+1 ;
- 360 m² SDP de commerces en RDC à construire pour la SEMAPA dans le cadre d'un CPI.

La consultation comprend également la cession de 70 places de stationnement automobile situées dans le futur parking Charcot à construire par la SEMAPA. La consultation pour le lot T7A1 a été lancée le 19 septembre 2013 et a permis la sélection de Vinci Immobilier le 19 décembre 2013. Le protocole de vente signé le 5 mars 2014 sera présenté dans le prochain rapport du CA.

■ Perspectives 2014

Lots B1A1/A2 : logements étudiants sociaux, logements privés locatifs, activités et commerces. La consultation pour la cession des charges foncières des lots B1A1/A2 a été lancée le 30 janvier 2014 et les offres ont été remises le 27 mars 2014.

Les lots B1A1/A2 offrent le programme suivant :

- 4 250 m² SDP de logements familiaux privés locatifs ;
- 2 750 m² SDP de logements sociaux pour étudiants à construire pour la RIVP dans le cadre d'une VEFA ;
- 475 m² SDP de locaux d'activités en R+1 et 475 m² SDP de locaux commerciaux en RDC à construire pour la SEMAPA dans le cadre d'un CPI.

La consultation des lots B1A1/A2 se présente comme un test sur la réceptivité du marché à des produits locatifs à prix maîtrisés.

Pour ce faire, les candidats ont la possibilité d'exprimer leurs offres de charges foncières pour les logements privés locatifs selon 3 options de statut :

- un statut « loyers libres », sur une durée de 20 ans minimum ;
- un statut « Prêt locatif intermédiaire » (PLI) sur une durée de 20 ans minimum, suivie de loyers libres de manière à atteindre 30 ans de statut locatif au total ;
- un statut « Logement intermédiaire » sur une durée de 20 ans minimum, suivie de loyers libres de manière à atteindre 30 ans de statut locatif au total.

Ilot A7/A8A : bureaux et hôtel. L'opération A7/A8A s'intègre dans le réaménagement du quartier de la gare d'Austerlitz porté par la co-maîtrise d'ouvrage SEMAPA et SNCF.

Ce projet doit remodeler l'ensemble du pôle multimodal de la gare et de ses environs selon le schéma directeur établi par le groupement Jean-Marie Duthilleul, mandataire, associé à Arep, Atelier Jean Nouvel, Michel Desvignes et Bérénice.

La mise en œuvre du projet a commencé dès 2011 par la refonte



Sous la promenade plantée, dans le quartier Tolbiac de Paris Rive Gauche, de nouveaux commerces s'installent.

de la cour Seine et s'est poursuivie en 2013 par le lancement de la construction de bureaux SNCF dans la grande halle.

Une étape décisive va être franchie en avril 2014 avec le lancement d'une double consultation par SNCF/Gares et Connexions et la SEMAPA qui portera sur près de 70 000 m² :

- La consultation A, lancée par la SEMAPA, aura pour objet la cession des charges foncières de 47 000 m² de bureaux et de 3 000 m² d'hôtel comprises dans le futur ilot A7/A8A qui s'élèvera entre la grande Halle et le square Marie-Curie.
- Les consultations B1 et B2 lancées par SNCF/Gares et Connexions ont pour objet la cession des volumes nécessaires à la construction et l'exploitation de deux programmes :
 - pour la consultation B1 : environ 17 000 m² de commerces à réaliser en partie en infrastructure de l'ilot A7/A8A (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'ilot A7/A8A.

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. La réalisation de l'ilot A7/A8A sera confiée au lauréat de la consultation A qui aura donc la charge de construire ses propres volumes de bureaux et d'hôtel mais également les volumes de commerces de l'ilot A7/A8A et le parc de stationnement via des CPI à signer avec les lauréats B1 et B2.

Il est précisé que le lauréat B1 de la consultation commerces devra construire lui-même les 6 000 m² de coques commerciales situées dans la grande halle et effectuer le second et le 3^e œuvre dans l'ensemble des commerces du projet (A7A8 et grande halle).

Le lauréat A devra de plus construire les autres éléments du programme de l'ilot A7A8 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.

Le planning de l'opération prévoit un lancement des deux appels d'offres en avril 2014, une remise des offres en juillet 2014 et un choix concerté des lauréats des 3 consultations en novembre 2014. Un atelier de conception architectural sera lancé dès la signature des avant-contrats au premier semestre 2015 pour aboutir à un dépôt de permis de construire début 2016. La livraison attendue de l'ensemble est prévue fin 2020 - début 2021.

C LES COMMERCES ET SERVICES EN 2013

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

La mise en œuvre des accords initiés pour l'îlot T8 a permis l'ouverture dès 2013 de l'enseigne Toys'R Us leader sur le marché du jouet et qui a pris position pour la première fois dans Paris avec un magasin de 2 600 m² sur l'avenue de France. Cette localisation a également convaincu Sephora (parfumerie), Mieux-Etre (parapharmacie et services), Orange (téléphonie) et Optical Service.

La promenade plantée Claude-Lévi-Strauss et la place Jean-Michel-Basquiat ont par ailleurs été choisies pour accueillir la cave Nicolas et les restaurants Sushi Story, Le Nid/ Brasserie d'Edgard et le bar à salades C' Midi tous ouverts à ce jour.

En fin d'année et début 2014, l'enseigne H & M confirmait l'aboutissement des négociations engagées, avec un positionnement à l'angle de l'avenue de France et de la rue de Tolbiac, rejoint par un magasin spécialisé en vêtements pour bébés, enfants et femmes (la Bibliothèque des Marques) à l'angle de la rue de Tolbiac et de la promenade plantée.

L'ensemble commercial de 7 200 m² est désormais totalement achevé avec l'ouverture imminente « d'Italian Trattoria » sur l'avenue de France et du restaurant « French Touch Burger » sur la Place Jean-Michel-Basquiat.

Au niveau de la rue du Chevaleret, en contrebas du même îlot, la SEMAPA, propriétaire des 4 lots voisins de Franprix, a obtenu un permis de construire les planchers intermédiaires des volumes et fait réaliser les vitrines permettant l'arrivée progressive entre fin 2013 et mi 2014 d'activités visant à compléter l'offre alimentaire et à animer le site avec des terrasses dédiées à la restauration. On y trouve déjà le restaurant-épicerie bio « Yuman », et la boucherie -restaurant « Le Persillé » (travaux

en cours) mais aussi, très prochainement, un restaurant-bar à thème afro-caribéen « Le 72 » et, en juin 2014, « J'aime ton goût » avec ses cafés finement torréfiés, ses thés et produits d'épicerie fine à déguster sur place ou à emporter.

Sur le même linéaire, après le passage sous la rue de Tolbiac, La Sablière, bailleur, a retenu la candidature suggérée par la SEMAPA à savoir le traiteur-restaurant asiatique Ang, déjà connu dans l'arrondissement pour la qualité de sa production.

Dans le quartier Masséna

On peut notamment citer l'ouverture en 2013 « d'Activ' Couture » (mercerie et formation dédiée) et, au printemps 2014, de « Mon Stade » (espaces médico-sportifs) rue Elsa-Morante.

Deux galeries d'art confortent les activités culturelles déjà présentes : La Galerie Mathgoth rue Hélène-Brion et, début avril prochain, Le Lavomatik, boulevard du Général-Jean-Simon.

Le Café-théâtre « Le Trac » vient de démarrer récemment ses travaux d'aménagement en vue d'une ouverture à l'automne 2014 sur l'avenue de France.

En fin d'année, la SEMAPA a finalisé les accords permettant l'arrivée programmée dans un environnement encore en chantier, rue Leo-Fränkell, d'un magasin de modélisme « Euromodel » et d'un restaurant-traiteur libanais « Libshop », rue Jeanne-Chauvin.

Enfin « Daytona shop », spécialisé dans les vélos, vélos électriques et scooters avec le soutien de MBK et Aprilia a loué à la SEMAPA un local situé boulevard du Général-Jean-Simon.

Tous ces lots sont directement maîtrisés par la SEMAPA, bailleur.

■ ZAC Gare de Rungis

Dans la continuité des négociations finalisées, au pied de la résidence pour étudiants Espacil, les travaux d'aménagement de la brasserie à l'italienne « Basilico » ont démarré pour une ouverture d'ici la rentrée de septembre au plus tard, et l'enseigne alimentaire bio « Naturalia », solidaire de notre locataire, prévoit une mise en service prévue dès l'été prochain.

Le décalage de la livraison de l'immeuble de logements par Vinci a retardé la finalisation de la promesse de vente d'un des lots au bénéfice d'un cabinet dentaire et de la location du solde par la SEMAPA à un médecin généraliste.



Place Jean-Michel-Basquiat, des locaux ont été réservés aux commerces.



3 Les autres opérations et activités de la SEMAPA

A AUTRES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

1) La ZAC de Rungis

La fin de validité de la Convention publique d'aménagement signée en août 2004 est à l'échéance du 26 août 2014. A cette date, l'opération d'aménagement sera totalement achevée tant en ce qui concerne les programmes immobiliers que les espaces publics du nouveau quartier. Les actions et procédures conduites au cours de l'exercice 2013 visent à cet objectif.

■ Avancement des programmes immobiliers

Les programmes livrés en 2012

- logements étudiants/chercheurs/universitaires inaugurés par le maire de Paris le 6 septembre 2012 ;
- EHPAD - 100 lits, inauguré par l'adjoint au maire de Paris en charge des personnes âgées le 27 février 2013. 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 constituera un élément fort du « lien social » souhaité entre le nouveau quartier et les habitants riverains du quartier de la place de Rungis.

Les programmes en cours de construction

- Le programme de 98 logements en accession à la propriété (Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier - Maître d'œuvre : Anne Démians) engagé au 1er trimestre 2012 doit être livré à ses premiers habitants au cours du 2^e semestre 2014.
- L'immeuble de bureaux : le chantier de l'immeuble de bureaux d'une superficie de l'ordre de 20 000 m² soit 50 % de la constructibilité globale de la ZAC, engagé en avril 2012 s'est poursuivi en 2013 et sa livraison programmée pour le 2^e trimestre 2014. En cours de chantier, il est apparu la nécessité de réaliser le confortement d'un ouvrage appartenant à la SNCF et directement mitoyen au programme de bureaux. La SEMAPA a réalisé

les études et les travaux confiés dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée à la SNC-Icade G3A (maître d'ouvrage de l'immeuble de bureaux). L'ouvrage de confortement dit « ¼ de cône » a été réceptionné par la SNCF et RFF en novembre 2013. L'opération, conduite simultanément avec les travaux du chantier « bureaux », n'a pas entraîné de décalage significatif sur le planning des travaux de l'entreprise en charge du chantier de bureaux.

Des négociations avec RFF ont abouties à la prise en charge par le propriétaire de l'ouvrage, de 50% du coût total de l'opération dit « ¼ de cône ». La participation de RFF a été déduite du montant du dernier versement effectué par la SEMAPA en décembre 2013 et valant solde du prix du terrain.

Le programme engagé en 2103

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-Trénet) 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 Anne-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. La livraison du bâtiment (450 m²) est prévue en avril/mai 2014.

L'inventaire qui précède montre qu'au terme du mandat (août 2014) 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 avec l'avancement des travaux de construction des programmes immobiliers.

Au titre de l'exercice 2013, 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 conclut en 2009 avec le groupement d'entreprises Fayolle/Compagnons Paveurs pour un montant de l'ordre de 3 365 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 2013.
- Les aménagements de surface des rues Madeleine-Brès et Augustin-Mouchot se sont poursuivis avec la mise en place du revêtement définitif en pavés « récupérés » du site d'origine de la Gare de Rungis (4 000 m²) soit pour l'utilisation de ce matériau un bilan carbone pour cet aménagement particulièrement performant.
- La place Pierre-Riboulet sera achevée début 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).
- Le jardin public Charles-Trenet (architecte-paysagiste : Michel Pena) : les travaux en infrastructures et de remblais du futur jardin ont été achevés fin 2013 :
 - mur de soutènement périphérique ;
 - Cuve de stockage des eaux pluviales (récupérées des constructions de la ZAC - hors bureaux) : 350 m³ ;
 - gros-œuvre du bassin dans lequel sera récupéré le « trop plein » de la cuve ;
 - remblais et nivellement principal des « fonds de formes » du futur jardin.

L'achèvement des travaux de « finition » des nivellements et les aménagements paysagers sont prévus au printemps 2014 pour une ouverture au public à cette même époque.



Parmi les équipements publics construits à Gare de Rungis, on notera le centre social, l'Ehpad, la crèche...



En cours de livraison, l'éco-quartier Gare de Rungis suscite l'intérêt des riverains.

■ Les cessions des emprises publiques à la Ville de Paris.

Au cours de l'exercice 2013, la SEMAPA a cédé à la Ville de Paris en novembre 2013, les terrains d'assiette foncière de la rue Madeleine-Brès et partiellement de la rue Annie-Girardot pour une valeur de 2 562 K€ représentant 3 117 m² (pondération : 1 246 m²). Cette cession à titre onéreux est la dernière pour cette opération d'aménagement.

Le solde des emprises publiques à céder à la Ville représentera 6 557 m² (solde de la rue Annie-Girardot, élargissement de la rue Brillat Savarin, ...) à titre gratuit.

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 réunion sera organisée début 2014 pour correspondre à un avancement significatif du projet d'aménagement.



L'immeuble de bureaux de Gare de Rungis sera livré en juillet 2014.

2) Les Olympiades « Stadium Elargi »

Les objectifs posés en 2012 d'achèvement de la commercialisation et de traitement des réclamations d'entreprise ont finalement été tenus en 2013 de telle sorte qu'un état définitif des produits et charges pourra être maintenant établi en vue de la clôture de l'opération en 2014.

En effet, à fin 2013, 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 ; concernant la location de locaux qui ont vocation à revenir à la Ville, la Ville a donné son accord formel le 29 mars 2013.

L'état des opérations effectuées est le suivant :

■ Ventes : 2 433 m²

Local B2 + réserve : supermarché LIDL de 960 m² (acte de vente signé en septembre 2011) ouvert depuis février 2012. Prix de vente : 4 000 k€ HT.

Local B1 : salle de sports/gymnase de 1317 m² (acte de vente signé le 24 janvier 2013) ouvert depuis juin 2013. Prix de vente : 1900 k€ HT.

Local A3 + réserve : restauration pour 156 m² (promesse de vente signée le 30 juillet 2013 et acte de vente signé le 30 décembre 2013 ; ouverture prévue fin du premier semestre 2014). Prix de vente : 600 k€ HT.

■ Baux : 255 m² Baux signés les 24 avril et 17 juin 2013

Lot	Surface/m ²	Loyer annuel/€	Loyer au m ² /an/€	Charges
L ¹ - A1	102	32 000	314	600 €/an
L - A2	48	18 000	375	300 €/an
L - A6 ⁵	49	20 400	416	2500 €/an
L - A7 ⁵	56	18 000	321	2800 €/an
S/total	255	88 400 HT/HC	346	
R ² - R4 ³	(48)	-	-	-
R - R2	67	7 370	110	600 €/an
R - R5 ⁴	19	2 100	110	600 €/an
S/total	86	9 470	110	

Soit, loyer moyen des boutiques 346 €/m² et des réserves 110 €/m². Il s'agit de baux fermes de six ans pour ces locaux qui ont vocation à revenir à la Ville, suivant les dispositions de l'article 14 du traité de concession relatif au Stadium du 21 avril 2004.

Ils sont destinés essentiellement à de la restauration ; leur ouverture au public est prévue mi- 2014.

Enfin, concernant le traitement des réclamations des entreprises ou de la maîtrise d'œuvre, des accords transactionnels ont pu être conclus pour des montants inférieurs aux provisions.

Dans le courant du 4^e trimestre, la SEMAPA a engagé la procédure de rétrocession à la Ville des locaux ci-dessus avec la saisine des Domaines (saisine conjointe avec la Ville) d'une part et d'autre part avec la présentation à la Ville, du projet de dossier



L'opération des Olympiades « Stadium élargi » a été finalisée en 2013.

de clôture de l'opération Stadium ainsi que des projets d'actes de vente des locaux loués.

■ Les perspectives 2014

Il est prévu de finaliser avant le 30 juin 2014, la clôture de l'opération du Stadium élargi avec le rendu définitif des comptes et la signature des actes de vente à la Ville des locaux loués.

Il est également prévu d'achever les travaux d'aménagement des locaux afin que l'ensemble de la galerie soit en service mi 2014 en accompagnement des équipements publics (gymnase et crèche) déjà ouverts. A cette échéance, l'ensemble du programme de rénovation de cette partie des Olympiades se trouvera réalisé suivant l'objectif assigné par le traité de concession du 21 avril 2004.

3) L'opération « Joseph Bédier/Porte d'Ivry »

A l'issue d'une phase de procédures administratives de libération puis d'acquisition de terrains de la Ville de Paris, d'études de faisabilité (constructibilité/densité, ...) pour les îlots sur lesquels sont prévus des programmes immobiliers, de contractualisation d'accords avec des maîtres d'ouvrage, l'opération Joseph Bédier-Porte d'Ivry est entrée en 2013 dans une phase opérationnelle et de chantier.

■ Les travaux de voirie

En février 2013, l'entreprise Eiffage, titulaire d'un marché de travaux d'un montant de l'ordre de 4 400 K€ HT, a engagé les travaux de requalification de l'avenue Claude-Régaud. L'objectif principal du projet prévoit des aménagements paysagers, des espaces réservés aux piétons et vélos (réorganisation et plantations complémentaires des 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 phasage des travaux est organisé pour ne pas interrompre la circulation pendant le chantier.

La livraison de l'avenue est à l'échéance du premier trimestre 2014. Le marché de l'entreprise Eiffage concerne également la requalification de la rue Maryse-Bastié et de la rue Franc-Nohain. Les travaux sont engagés à 70% et seront achevés début 2014.

■ Les programmes immobiliers

• Logements

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

Le bail à construction a été régularisé avec la société Gambetta-Groupe Locatif en novembre 2013 et le chantier engagé à la même période. 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 - architectes : Brenac et Gonzales)

Le terrain d'assiette de ce programme a été acquis de la Ville de Paris par la SEMAPA en novembre 2013 à l'issue de procédures administratives de désaffectation puis de déclassement d'emprises publiques. La cession du terrain et des droits de construire à Paris Habitat est intervenue le 10 février 2014 pour un montant de 1 317 K€ HT.

Le programme qui prévoit 3500 m² environ de surfaces dédiées à l'hébergement de personnes âgées et un commerce de l'ordre de 600 m², doit être engagé au 2^e trimestre 2014 pour une livraison au 4^e trimestre 2015.

• Bureaux/activités

Ilot Ouest : les terrains d'assiette du programme de bureaux/ relogement des services municipaux/ poste de contrôle et d'exploitation du boulevard périphérique (PCE) ont été acquis au fur et à mesure du relogement des activités qui les occupaient précédemment et après procédures de déclassement/désaffectation.



Les travaux de l'îlot Yersin (quartier Bédier-Porte d'Ivry) vont commencer pour une livraison en 2017.

Un premier permis de construire a été obtenu le 29 juin 2012 (architecte de conception : agence Ibos et Vitart).

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 aux exigences d'une « rationalisation » de la structure du bâtiment, une augmentation de la capacité d'accueil des surfaces de bureaux et aux demandes plus précises des futurs utilisateurs des ateliers municipaux et du PCE.

Un acte dit « droit de superficie » a été signé avec le promoteur Buelens pour lui permettre d'engager les travaux de construction de l'ensemble immobilier (lot terrassements/fondations par la société SPIE Fondations) dans l'attente de la signature d'un acte authentique de vente des terrains et droit de construire conditionnée par une clause de « pré-commercialisation ».

La déclaration d'ouverture de chantier - DROC - a été déposée par la SEMAPA (bénéficiaire du PCM) le 13 février 2014. Le chantier correspondant au premier lot est d'une durée prévisionnelle de six mois. 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 : mi-2016 (sur la base d'un enchaînement des travaux sans interruption à l'issue des travaux du lot 1).

Ilot Est : les terrains d'assiette du programme de bureaux (maître d'ouvrage Buelens - maître d'œuvre : Art and Build) doivent être acquis par la SEMAPA de deux origines :

- terrain d'origine Ville de Paris acquis le 1^{er} août 2012 (surface : 1 485 m²) ;
- terrain d'origine Paris Habitat d'une superficie de l'ordre de 600 m². Les négociations avec Paris Habitat qui prévoient notamment la cession à l'organisme bailleur de 47 emplacements de stationnement réalisés dans l'immeuble de bureaux en « compensation » des emplacements de stationnement à démolir sur le site, doivent se conclure en juillet 2014 au plus tard.

Un permis de construire, dont la « complétude » a été validée par la Ville de Paris en août 2013, doit être délivré au premier trimestre 2014.

Les permis de démolir les constructions existantes sur le site (boxes de stationnement et écran anti-bruit) ont été accordés à la SEMAPA le en février et décembre 2013.

Les travaux à la charge de l'aménageur seront réalisés après acquisition des terrains auprès de Paris Habitat.



En 2013, la SEMAPA a suivi la fin du dossier du bâtiment Pôle des langues et civilisations.

Le planning prévisionnel de réalisation des travaux de l'immeuble de bureaux est de l'ordre de 24 mois à compter du premier trimestre 2015.

Les accords intervenus avec Paris Habitat prévoient que la SEMAPA prenne en charge l'aménagement sous forme d'un espace paysager de la cour des immeubles F et G, mitoyenne de l'immeuble de bureaux dont la surface d'origine a été diminuée pour permettre la réalisation du programme immobilier. Le projet d'aménagement a été confié à l'agence d'architectes paysagistes B & O.

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

Les études concernent la dernière phase du projet d'aménagement de la ZAC Joseph Bédier-porte d'Ivry et qui correspondent au stade Boutroux et le débouché de la rue Maryse-Bastie prolongée, sont engagées par l'architecte-coordonnateur.

Les études doivent permettre de « décider de faire » sur la base d'un budget prévisionnel en augmentation (8 000 k€ HT au bilan initial) du fait de la nécessaire prise en compte du relogement des services des TAM situés sur le site mais dont la réinstallation n'a pas été prévue au dossier de réalisation de la ZAC (juillet 2007).

Ces mêmes études devront par ailleurs prendre en compte selon une répartition à prévoir (bilan Joseph Bédier/ bilan Paris Rive Gauche) le réaménagement de l'avenue de la Porte de Vitry. Cette voie est à « l'articulation » des quartiers du stade Boutroux et du débouché de la branche sud de la « patte d'oie » de l'avenue de France et des nouveaux quartiers qu'elle desservira (Bruneseau-Sud).

L'opération d'aménagement Joseph Bédier/Porte d'Ivry inscrite dans le périmètre d'un des onze « Grand projet de rénovation urbaine - GPRU » de la Ville de Paris, bénéficie à ce titre de subventions de l'ANRU et de la Région Ile-de-France.

Les premières réalisations de l'opération (aménagement de l'avenue Claude-Régaud et études de la place Yersin) ont été subventionnées à hauteur de 462 500 €.

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

4) 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 2013 le marché de levée des réserves

portant sur les travaux d'électricité a été passé. Les travaux entamés en 2013 se termineront courant 2014.

La remise à l'Etat et le quitus avec la Région n'ont pu être réalisés en 2013 en raison de difficultés rencontrées sur le lot 2 par l'entreprise Léon Grosse et pour des questions relatives aux assurances.

5) Les opérations en projet

■ Cité Doré - 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 maîtrisés), 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 souhaité organiser dans le courant du deuxième trimestre 2014 une concertation publique. Il a donc été acté en comité de pilotage un décalage d'un an pour la fermeture de l'équipement scolaire actuel qui devrait donc intervenir à l'été 2016.

Parallèlement aux études urbaines, la SEMAPA a également fait réaliser des sondages de sols et a engagé une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) dont les résultats seront connus mi-2014.

Pour 2014, il est prévu de :

- finaliser l'EQRS ;
- mettre en place du processus de concertation mi 2014 ;
- valider d'un parti urbain et développement de la fiche d'ilot ;
- lancer des premières consultations architecturales.

■ 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 Elogie. 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.

A 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 Elogie 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

Equipements

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

Perspectives 2014

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

Au plan foncier : à l'acquisition des terrains de la ville de Paris (hors îlot économique) prévue en fin d'année; l'acquisition des terrains de l'îlot économique est prévue au premier trimestre 2015;

Au plan administratif : au transfert du contrat de l'architecte-coordonnateur de la Ville de Paris à la SEMAPA et à la signature de l'avenant au protocole Vinci/Bricorama.

Au plan opérationnel :

- à l'élaboration des fiches de lots avec l'architecte-coordonnateur ;
- à la participation aux commissions techniques et aux jurys des premiers concours lancés sur l'opération par Elogie et Vinci-Immobilier pour l'îlot économique ;
- à la désignation de l'assistant au maître d'ouvrage environnement et à la rédaction de CPEDD (Cahiers des prescriptions environnementales et de développement durable) ;
- à la réalisation des sondages géotechniques et pollution ;
- à la désignation du maître d'œuvre des espaces publics de l'opération.

B

LES AUTRES ACTIONS DE LA SEMAPA

1) Le développement durable

Dans le prolongement du renouvellement de sa certification ISO 14001 en novembre 2012, la SEMAPA a profondément renouvelé les documents et procédures de son SME (Système de management environnemental) ainsi que l'organisation de sa gestion.

Ce renouvellement correspond à la nécessité de faire progresser et d'adapter le SME de la société à l'évolution rapide et permanente du contexte dans lequel sont pris en compte les principes du développement durable dans les opérations d'aménagement urbain.

L'Audit de suivi de la certification ISO 14001 par la société ECO-PASS en date des 7 et 8 novembre 2013, a permis de valider et conforter les orientations principales prises par la SEMAPA au cours de l'exercice 2103.

■ Organisation

La gestion du SME est désormais assurée par un « responsable management environnemental » qui conduit et coordonne avec « trois chefs de projet SME » la politique environnementale de la société. Les chefs de secteurs, les directeurs de projets et leurs collaborateurs sont désormais beaucoup plus largement associés à la maîtrise opérationnelle et au suivi du SME.

■ Documents

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

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, ...) :

- le guide du SME regroupe pour chaque territoire de la SEMAPA

(6 territoires en 2013) les procédures « opérationnelles » du système : analyse des territoires, définition des aspects environnementaux significatifs, choix des objectifs, cibles, indicateurs, ... - manuel environnemental décrit les procédures « fonctionnelles » de conduite du SME telles qu'énoncées dans la nomenclature de la norme ISO 14001

La formation des collaborateurs est indispensable au bon fonctionnement de la gestion du SME. Les nouveaux responsables de l'organisation ont bénéficié d'une formation aux nouvelles évolutions des réglementations et certifications en vigueur en 2103 et de leurs perspectives d'évolution à l'horizon 2015/2016. La formation s'est déroulée sur 4 jours entre mai et juillet 2013.

Une des principales innovations de notre SME consiste en un « reporting environnemental » au comité de direction de la SEMAPA au rythme de deux « territoires » par an.

Au titre de l'année 2013, les opérations « Gare de Rungis » et « Tolbiac-Chevaleret » ont fait l'objet d'un « reporting » aux comités de direction des 9 juillet et 1er octobre 2013. Cette procédure est un véritable outil de management du projet en permettant une expertise, un bilan, une vision prospective de nos engagements en matière de performances environnementales sur nos territoires.

Dans le prolongement de nos précédents SME, nous poursuivons la mise en cohérence de nos objectifs avec ceux de la Ville de Paris figurant dans le référentiel « un aménagement durable pour Paris - mai 2010 ». Il est ainsi possible à 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, un nombre croissant d'opérations d'aménagement urbain, intègrent une dimension artistique dans leurs processus de conception et de réalisation : Nantes et le projet « Estuaire », Lyon « Rives de Saône », ...

Paris Rive Gauche prend en compte cette dimension depuis plusieurs années.

Une manifestation artistique largement relayée par les média

français et étrangers s'est déroulée sur le territoire de Paris Rive Gauche en octobre 2013. Il s'agit du projet « Tour 13 » pour lequel plus de 20 artistes du « street art » sont intervenus, chacun dans un logement vacant ou les parties communes d'un immeuble destiné à la démolition situé quai d'Austerlitz. Cet événement montre l'importance de la dimension culturelle et artistique dans un projet urbain, comme facteur d'accompagnement de la mutation, de l'évolution et de la transformation d'un territoire.

En 2013, et dans la perspective de l'engagement significatif des travaux de construction sur le secteur de Bruneseau, la SEMAPA a souhaité développer un projet « d'accompagnement » de la transformation de ce quartier par des interventions artistiques ponctuelles ou plus pérennes, proposées et mises en œuvre par un groupement retenu à l'issue d'une consultation qui associé l'agence « 3e Pôle/Stéphane Shankland » (artiste plasticien) et l'agence « LM Communiquer ». Les premières interventions pourraient être mise en place dès le milieu de l'année 2014.

D'autres projets sont en cours, en particulier pour occuper des espaces disponibles dans des opérations de construction. Il s'agit de « volumes » réservés pour le passage des voies de la petite ceinture alors qu'aucune décision formelle n'a été arrêtée sur la perspective de sa « réutilisation ».

Un des volumes de l'immeuble à vocation universitaire (lot M5/B2 - architecte Philippe Barthelemy - Sylvia Griño) fait l'objet d'une étude pour l'installation d'un lieu d'exposition dédié au « Street-Art ». L'animation du lieu serait confiée à Mehdi Ben Cheik, l'initiateur du projet « Tour 13 ».

Un autre volume de grande hauteur situé en rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux (lot M5B3 : Sogelym Dixence - maître d'ouvrage et Emmanuel Combarel et Dominique Marrec - architectes) pourrait être utilisé pour exposer des œuvres temporaires conçues par des étudiants des écoles d'art de Paris et sa région.

Le projet d'une intervention artistique dans le quartier Tolbiac-Chevaleret dont le concours avait été lancé en 2012 a été déclaré « sans suite » à l'issue d'une procédure animée par une commission technique, rapportant devant plusieurs instances de décisions, dont les conclusions n'ont pas permis de retenir un projet lauréat.



La Tour 13, exposition éphémère de street art dans un bâtiment du bailleur ICF - La Sablière, a connu un succès sans précédent en octobre 2013, à Austerlitz. Plus de 25 000 visiteurs, 9 étages investis par plus de 100 artistes internationaux ont fait de cet événement une exposition unique au monde. Depuis, la tour a été détruite pour laisser place à la réalisation du nouveau bâtiment.





Les oeuvres d'art ont embelli le trajet du tramway. Le « Monochrome for Paris » de Nancy Rubins veille sur les étudiants, place Vidal-Naquet.

A l'été 2013, l'œuvre « Monochrome for Paris » de l'artiste américaine Nancy Rubins a été mise en place sur l'esplanade Pierre-Vidal-Naquet. L'œuvre est composée d'un assemblage de « Canoës » en polyester et métal, ancrés sur un mât mesurant 13 mètres de hauteur. Située entre les Grands-Moulins et la Halle-aux-Farines, l'œuvre est devenue le point de rencontre et de rendez-vous des étudiants du quartier universitaire.

La dynamique engagée depuis maintenant plusieurs années doit 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 l'année 2013, la concertation s'est poursuivie.

11 réunions ont eu lieu :

- 2 groupes de travail Austerlitz ;
- 3 groupes de travail Tolbiac ;
- 2 groupes de travail Bruneseau ;

- 1 groupe de travail berges et déplacements ;
- 3 bureaux de la concertation.

Ces réunions ont été l'occasion d'échanges sur l'ensemble des projets en cours sur l'opération Paris Rive Gauche :

- le projet de réaménagement du quartier de la gare d'Austerlitz ;
- le projet de reconversion de la halle Freyssinet ;
- l'intégration urbaine et architecturale du futur échangeur du périphérique ;
- présentation par la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des projets architecturaux lauréats de consultations.

En 2013, et afin de mieux appréhender la dimension urbaine des projets, deux visites ont été organisées : une sur le secteur d'Austerlitz-Gare, et une sur le secteur Bruneseau.

La concertation est au coeur des aménagements de la SEMAPA. Pour chaque opération, un dialogue permanent est institué avec les habitants, les riverains et les associations.



4 Bilan et informations financières

A EVOLUTION DES ÉTATS PRÉVISIONNELS CONTRACTUELS

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.

Les missions de la société confiées par ses actionnaires (commune ou département de Paris, Région Ile-de-France) sont fixées par des concessions, conventions ou mandats, relevant du régime juridique des contrats administratifs.

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 des concessions. Ces résultats sont intégrés à l'arrêté des comptes annuels et inscrits au bilan (cf. rubrique « autres passifs »), dans le cadre des Etats 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'Etat prévisionnel des produits et charges (EPPC) tient compte des nouvelles constructibilités découlant du Plan local d'urbanisme (PLU) adopté en novembre 2010 et du programme des équipements publics modifié par le conseil municipal de la Ville de Paris en décembre 2013. Il s'agissait d'autoriser l'aménageur à développer un réseau d'eau non potable sur le secteur Bruneseau Nord et à construire un gymnase et une salle de sport sur le secteur Tolbiac, ces travaux étant financés par la collectivité dans la mesure où ils ne servent pas exclusivement les besoins des usagers de la ZAC.

La valorisation du coût des acquisitions foncières restant à acquérir a été déterminée conformément à la convention de partenariat signée le 7 novembre 2011 avec la Ville de Paris et les entreprises ferroviaires RFF et SNCF. L'EPPC demeure équilibré, avec un total de 4.375 M€, après révision annuelle, contre 4.345 M€ (EPPC précédemment approuvé).

L'état prévisionnel des produits et charges de Paris Rive Gauche actualisé pour tenir compte du réalisé et des perspectives au 31/12/2013 est inclus dans l'annexe des comptes annuels (cf. états financiers de l'exercice 2013) et peut être résumé de la manière suivante :

ZAC Paris Rive Gauche : EPPC en M€	Comptabilisé au 31/12/2013	Rappel EPPC fin 2012	EPPC actualisé fin 2013
Cessions de charges foncières	1 758	3 374	3 391
- Bureaux	1 206	1 837	1 828
- Logements	188	752	734
- Commerces et activités	78	463	508
- Programmes universitaires	286	322	321
Autres cessions	188	573	571
- Tiers	15	78	78
- Ville	173	495	493
Participations de la Ville	185	290	301
Autres participations	32	45	46
Autres produits	40	63	66
Total Produits	2 203	4 345	4 375
Acquisitions et mise en état des sols	933	1 571	1 579
Aménagement, participations et charges connexes	972	1 859	1 879
Frais financiers et charges immatérielles	553	915	917
Total charges	2 458	4 345	4 375
Résultat prévisionnel fin d'opération		0	0

■ **ZAC Gare de Rungis**¹ : l'excédent prévisionnel à fin d'opération s'est amélioré s'établissant à 10,6 M€ en augmentation de 1,5 M€ par rapport à celui constaté en 2012. Certaines charges ont été revues en diminution suite au décompte définitif des coûts de dépollution et à la suppression de la phase définitive de l'ouvrage « ¼ de cône », sa réalisation future se réalisant après reddition des comptes à l'autorité concédante.

■ **CPA Olympiades-Stadium Elargi**² : l'actualisation de l'Etat prévisionnel des produits et charges fait apparaître une diminution de la perte à terminaison qui passe de 1,3 M€ à 0,5 M€, après les dernières négociations conclues avec l'entreprise ayant assuré les travaux de réaménagement de l'ensemble de l'opération.

■ **ZAC Joseph Bédier**³ : l'excédent prévisionnel à la fin de l'opération s'établit à 0,4 M€ et reste stable par rapport à celui constaté en 2012. Cependant, une redevance pour création de bureaux qui n'avait pas été prévue au bilan initial est désormais supportée par l'opération qui détient le permis de construire du programme immobilier de bureaux de l'îlot Ouest Bédier (5,5 M€). Il en est de même des travaux de confortement de sols concernant notamment la rue Franc-Nohain (0,4 M€). La réduction des charges financières et l'actualisation des produits maintiennent le résultat de l'opération à son niveau précédent.

■ **Opération d'aménagement du site 90 boulevard Vincent-Auriol**⁴ : l'Etat prévisionnel des produits et charges actualisé est conforme au bilan financier annexé au traité de concession signé le 26 mars 2013.

B.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2013

L'exercice 2013 se caractérise par une relative stabilité de l'activité (par rapport à 2012), qui se traduit dans le chiffre d'affaires (96 M€ contre 92 M€ en 2012). Les charges d'aménagement ressortent à 98 M€ contre 155 M€ l'exercice précédent, cette diminution étant causée principalement par l'absence d'acquisitions foncières en 2013. Le compte de résultat fait ressortir un bénéfice de 225 K€, en application des règles comptables et des conventions d'aménagement en cours.

Principaux éléments relatifs aux charges et produits 2013

Les montants les plus significatifs proviennent de l'opération Paris Rive Gauche. Les tableaux suivants relatent les produits et charges comptabilisés en 2013 au titre de cette opération et leur évolution par rapport à l'exercice précédent.

Produits d'exploitation Paris Rive Gauche en M€ ⁵	Exercice 2012	Cumul fin 2012	Exercice 2013	Cumul fin 2013
Charges foncières bureaux	20	1 206	0	1 206
Charges foncières logements	28	183	5	188
Charges foncières locaux divers	1	74	4	78
Programmes universitaires	0	286	0	286
Cession emprises publiques, participations de la Ville aux voiries et autres programmes	35	297	76	373
Autres produits et participations	1	71	1	72
Total produits	85	2 117	86	2 203

¹Cf. Etats financiers, page 80. -²Cf. Etats financiers, page 81. -³Cf. Etats financiers, page 82. -⁴Cf. Etats financiers, page 83. ⁵ 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 2012	Cumul fin 2012	Exercice 2013	Cumul fin 2013
Acquisitions et mise en état des sols	42	923	10	933
Aménagements, participations et charges connexes :				
- couverture des voies ferrées	51	425	42	467
- travaux de VRD	14	251	12	263
- autres espaces publics	0	7	0	7
- aléas/définition des aménagements	0	30	0	30
- travaux de protection provisoires	0	59	0	59
- reconstitution installations SNCF	2	7	0	7
- programmes spécifiques	13	123	0	123
- exploitation	1	13	3	16
Frais financiers et charges immatérielles	17	533	20	553
Total charges	139	2 371	87	2 458

Le compte de résultat fait apparaître un bénéfice de 225 246,15 € après l'enregistrement d'une provision pour contrôle fiscal de 297 805 € (au titre des exercices 2010 et 2011) et le remboursement par l'administration fiscale d'impôts au titre de la période 1999-2005 (montant inscrit en produits exceptionnels pour 931 279 €). Ce montant correspond au résultat revenant à l'aménageur, les mouvements relatifs aux opérations d'aménagement aboutissant aux résultats intermédiaires provisoires reviennent au concédant et sont neutralisés⁶.

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 et les mouvements propres à la SEMAPA.

Compte de résultat 2013 résumé en M€	Paris Rive Gauche	Rungis	Olymp	Bédier	V.Auriol	Sté	Total 2013	Rappel 2012
Production vendue, biens	87,1	2,5	2,5	3,4	-	-	95,5	91,6
Production vendue, services (rémunération mandataire)	-	-	-	-	-	-	-	0,1
Participation de la collectivité concédante	-	-	-	-	-	-	-	-
Production stockée	(0,3)	-	(2,3)	7,3	0,2	-	4,9	64,3
Transfert de charges provisionnelles sur opération d'aménagement	-	2,0	-	-	-	-	2,0	-
Transfert de charges (rémunération concessionnaire)	-	-	-	-	-	8,2	8,2	8,1
Total produits d'exploitation	86,8	4,5	0,2	10,7	0,2	8,2	110,6	164,1
Charges sur concession	86,6	0,7	(0,3)	10,8	0,2	-	98,2	155,3
Dotation neutralisation R.I.P.	-	1,8	0,5	(0,1)	-	-	2,2	0,5
Autres achats & charges externes	-	-	-	-	-	1,9	1,9	1,9
Impôts et taxes	-	-	-	-	-	0,2	0,2	0,2
Salaires & charges sociales	-	-	-	-	-	6,2	6,2	6,3
Dot aux amortissements et provisions	0,2	2,0	-	-	-	0,7	2,7	1,4
Total charges d'exploitation	86,8	4,5	0,2	10,7	0,2	9	111,4	165,6
Produits et charges financiers / exceptionnels	-	-	-	-	-	1,1	1,1	0,1
Participation salariés / intéressement	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Résultat net	0	0	0	0	0	0,2	0,2	(1,5)

⁶ Les mouvements issus des concessions donnent lieu au calcul du résultat intermédiaire provisoire comptabilisé sous la rubrique « neutralisation du 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	Total
Production vendue - biens (A)	87	2,6	2,5	3,4	-	95,5
Coût de revient des éléments cédés ⁷ (B)	87	0,8	2	3,5		93,3
RIP / Dotation aux provisions neutralisation du RIP (C = A - B)	-	1,8	0,5	(0,1)		2,2
Charges / variations des charges sur concession (D)	86,8*	0,8	(0,4)	10,8	0,2	98,2*
Production stockée/ variation de stock sur concession (E = D - B)	(0,2)	-	(2,4)	7,3	0,2	4,9

* variation calculée après retraitement de l'activité immobilière sur commerces en 2013.

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 18 à 24 mois, voire supérieur (recours contentieux, concours, ...)).

Les produits de la ZAC Paris Rive Gauche représentent 87 M€. Ils correspondent dans le secteur Masséna, aux cessions de charges foncières⁸ de logements sociaux et d'ateliers d'artistes (19,1 M€), à la vente à la commune d'un théâtre et d'un parking (38,4 M€) et à la cession de terrains destinés à la voirie (24,7 M€). La participation municipale aux travaux d'infrastructure perçue au cours de l'exercice s'est élevée à 3,5 M€. Les autres produits relèvent de la gestion locative (1,3 M€).

Les produits de la ZAC Gare de Rungis⁸ correspondent à la cession à la Ville de Paris de voies sur les lots F et G pour un montant de 2,5 M€.

Les produits de la CPA Olympiades Stadium élargi concrétisent la vente de deux volumes destinés à une salle de sport et une activité de restauration (2,5 M€).

Les produits de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry résultent de la signature d'un bail à construire d'une Maison internationale de séjour pour étudiants étrangers (3,1 M€) et de la perception d'une subvention d'aménagement au titre des travaux pour l'avenue Claude-Régaud (0,3 M€).

■ Variation des stocks

Les acquisitions foncières, travaux et autres charges relatives aux concessions d'aménagement sont comptabilisés en « variation des charges sur concessions d'aménagement »⁹. Ces charges diminuent, passant de 155 M€ en 2012 à 98 M€ en 2013.

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 2012 et 2013 ¹⁰	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Rungis	CPA Olympiades	ZAC J.Bédier
Au 31 décembre 2013	50,36 %	98,28 %	94,59 %	10,05 %
Au 31 décembre 2012	48,71 %	95,54 %	84,28 %	6,39 %

La « production stockée »¹¹ (ou déstockée) résulte de la somme algébrique des postes « variation des charges » et « coût de revient des éléments cédés ». Ce poste diminue en 2013 de 59 M€, la valeur des travaux et autres charges exposées pour les opérations étant en forte baisse par rapport au niveau atteint par ces travaux et charges en 2012.

2) Produits de l'aménageur

La rubrique « Production vendue-services » enregistre la rémunération versée par le Conseil Régional d'Ile 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 14 K€ en 2013)

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.

La « rémunération » de l'aménageur au titre des quatre opérations confiées à la société s'élève à 8 122 K€ dont 7 635 K€ au titre de l'opération Paris Rive Gauche, 120 K€ pour Rungis, 196 K€ pour Joseph Bédier, 67 K€ pour Olympiades et 104 K€ pour boulevard

⁷ Coût de revient des éléments cédés = variation du pourcentage d'avancement x charges prévisionnelles totales.

⁸ Cf. Etats financiers, page 74.

⁹ Cf. Etats financiers, pages 68-69, ligne H, colonne variation.

¹⁰ Cette évolution est la conséquence des estimations actualisées des produits, notamment pour l'opération Joseph Bédier/Porte d'Ivry.

¹¹ Cf. Etats financiers, pages 68-69, ligne L, colonne variation.

Vincent-Auriol. Au titre de l'exercice précédent, elle représentait 8 070 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€ ainsi qu'une reprise de provision pour départ en retraite utilisée pour 39 K€.

Par ailleurs, des produits financiers sont enregistrés pour tenir compte de la trésorerie positive de la structure « aménageur » servant aux besoins de trésorerie des opérations emprunteuses (136 K€), conformément à la norme comptable (99-05).

Au cours de l'exercice, ont également été comptabilisées les restitutions par l'administration fiscale d'impôts sur les sociétés pour la période 1999-2005 (931 K€). Ces remboursements sont intervenus suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'appel de Versailles du 14 mai 2013 ayant réformé le jugement de première instance.

Au total, l'ensemble des produits de l'aménageur s'élève à 9 252 K€ contre 8 357 K€ en 2012.

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 2013 elles s'élèvent à 98 M€ provenant principalement de la ZAC Paris Rive Gauche (86,6 M€), de la ZAC Gare de Rungis (0,8 M€), de la CPA Olympiades (-0,3 M€), de la ZAC Joseph Bédier (10,8 M€) et de l'opération Boulevard Vincent-Auriol (0,2 M€).

Le poste « acquisitions foncières et mise en état des sols » s'élève à 10 M€ en 2013 (contre 36 M€ en 2012). Aucune acquisition foncière n'a été réalisée, mais des droits de vues de l'îlot A2 sur la cour Seine ont été acquittés (1,8 M€) ainsi que des indemnités d'éviction pour la reconstruction de l'usine Calcia (6,9 M€) et le début de l'opération de transfert du PCE Berlier vers la ZAC Bédier (0,6 M€).

Les travaux d'aménagement sont principalement constitués par les travaux de couverture des voies ferrées (42 M€), les travaux de « VRD » (12 M€).

Le poste « couverture des voies ferrées » constate la poursuite des travaux des îlots T6-T7 y compris l'allée plantée (18,9 M€), ceux des îlots A2-A9-A11 (15,9 M€) et de ceux de l'îlot M10 (6,2 M€).

Les travaux de voiries et réseaux divers « VRD » concernent notamment :

- dans le secteur Bruneseau-Nord, les travaux de réseaux (5 M€) ;
- dans le secteur Austerlitz l'aménagement de surface de la cour Seine parvis haut (3,7 M€) ;
- dans le secteur Tolbiac Sud, l'aménagement de l'allée plantée au droit de l'îlot T8 et de l'espace public EP7 (1 M€) ;
- le coût des contrats de promotion immobilière (CPI) et des façades des commerces en pied d'immeubles des lots M5 B2, M6 A2, M9 E1 et T8 (1,2 M€).

Les dépenses d'exploitation enregistrent les frais de gestion des

ouvrages à la charge de la SEMAPA (entretien, éclairage, surveillance, etc.) pour un montant de 0,5 M€ et les frais de gestion des commerces pour 0,2 M€.

Ces comptes enregistrent également la provision pour redressement d'Impôt sur sociétés maintenu au titre des exercices 2010 et 2011 (-0,4 M€), diminuée de l'abandon de redressement d'impôt sur produits financiers 2009 (0,6 M€) et celle due au titre de l'Organic 2013 (0,2 M€). Par ailleurs, les conséquences de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Versailles - terminant le contrôle fiscal pour les exercices 1999-2005 - ont eu pour effet de ne plus faire bénéficier à l'opération de l'impact positif engendré par l'exploitation des parkings publics, déficitaires au cours de la période contrôlée, et de faire constater dans l'exercice une charge d'IS de 2 M€.

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 (8,8 M€), les frais d'études générales, d'architectes et urbanistes (2 M€), les autres honoraires de maîtrise d'œuvre et de contrôle (2,3 M€), les frais de planification et d'assurances (0,4 M€) et les frais de communication, de concertation et de commercialisation (représentant ensemble 0,8 M€).

La rémunération de l'aménageur imputable à l'exercice 2013 s'élève à 4,3 M€. Elle a été calculée en tenant compte de la nouvelle durée de l'opération définie par l'avenant à la convention publique d'aménagement signé en août 2012. Les frais financiers supportés au titre des emprunts se sont élevés à 1,6 M€.

4) Autres charges relatives aux opérations concédées

■ **Charges relatives à la ZAC Gare de Rungis** : les charges de l'exercice s'élèvent à 785 K€.

Le solde à reverser à RFF, ancien propriétaire des terrains, en application des accords initiaux, a été réglé au cours de l'exercice. Une économie de coût par rapport au montant initialement prévu a été faite engendrant une diminution du poste « foncier et mise en état des sols » de 920 K€. Les travaux ont également diminué (91 K€), car la phase définitive de l'ouvrage se rapportant au « ¼ de cône », ancien ouvrage contribuant au maintien du pont de la Poterne des peupliers n'étant plus prise en charge par l'opération, la provision constituée au 31 décembre 2012 a été reprise (- 622 K€). Les travaux de VRD se sont par ailleurs poursuivis (531 K€).

Le solde de la participation financière aux équipements municipaux constitués d'une crèche, d'une halte-garderie et d'un jardin est intervenu à hauteur de 1 039 K€, conformément aux dispositions du traité de concession. Les frais d'études, de contrôle et de communication se sont élevés à 782 K€ et la rémunération d'aménageur à 120 K€. Enfin, les remboursements d'impôt sur les sociétés attribués à l'opération, suite à l'arrêt rendu par la Cour administrative de Versailles se sont élevés à 148 K€.

■ **Charges relatives à la CPA Olympiades** : les charges de l'exercice négatives de 317 K€ s'expliquent principalement par l'aboutissement des négociations menées avec l'entreprise ayant restructuré

¹² Cf. Etats financiers, page 64.

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. Etats financiers, page 64.

et aménagé l'ensemble de l'opération, la signature d'un protocole transactionnel ayant permis une économie sur le coût des travaux de 556 K€ et de 40 K€ pour la maîtrise d'œuvre. Les charges courantes se sont poursuivies (165 K€). La rémunération de l'aménageur acquise, en liaison avec la réédition des comptes en cours de préparation, s'est élevée à 135 K€. Le remboursement d'impôt sur les sociétés attribué à l'opération, suite à l'arrêt rendu par la Cour administrative de Versailles s'est élevé à 21 K€.

■ **Charges relatives à la ZAC Joseph Bédier** : les charges de l'exercice s'établissent à 10 776 K€. Les acquisitions foncières concernent deux parcelles de terrains pour 923 K€. Les autres charges sont relatives aux dépenses de reconstitution des services municipaux (929 K€), aux frais concernant le programme de bureaux de l'îlot Ouest (5.559 K€ incluant une redevance pour création de bureaux de 5.439 K€), aux travaux de VRD et de réseaux (2 797 K€). Enfin, les frais de maîtrise d'œuvre et d'études techniques représentent 286 K€, la rémunération acquise à l'aménageur (196 K€) et les charges financières supportées (86 K€).

■ **Charges relatives à l'opération boulevard Vincent-Auriol** : les charges de l'exercice s'élèvent à 180 K€ et sont composées de frais de géomètre et d'architecte (74 K€), d'assurances (2 K€) et de la rémunération d'aménageur (104 K€).

■ **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 2013 et le coût de revient des éléments cédés.

Les résultats intermédiaires provisoires progressent d'un exercice à l'autre de 2 176 K€ provenant des opérations d'aménagement suivantes :

- Gare de Rungis : 1 775 K€
- Olympiades : 501 K€
- Joseph-Bédier : (100) K€, après subvention de la Ville¹⁶

Le résultat intermédiaire provisoire au 31 décembre 2013 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 9 027 K€ en 2013 contre 9 839 K€ en 2012. Les charges de l'exercice précédent intégraient une provision pour charges correspondant aux redressements notifiés après le contrôle fiscal portant sur l'exercice 2009 de 1 047 K€ et celles de l'exercice incluent également une provision relative aux redressements notifiés pour 2010 et 2011 à hauteur de 298 K€. Ces redressements restent toujours contestés. En faisant abstraction de ces éléments, les frais de fonctionnement sont stables, passant de 8 792 K€ en 2012 à 8 729 K€ en 2013.

Les dépenses de personnel constituent le poste de charges le plus important (6 283 K€ en 2013 contre 6 305 K€ en 2012). Ils incluent une créance d'impôts de 39 K€, au titre du «CICE». L'effectif salarié moyen demeure stable à 65 salariés.

Le poste « autres achats et charges externes » diminue légèrement passant de 1 977 K€ en 2012 à 1 892 K€ en 2013, le niveau du loyer mais également les honoraires versés aux prestataires ayant contribué à cette baisse. Les impôts et taxes autres que l'impôt sur les sociétés restent stables, variant de 179 K€ à 186 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 (125 K€ contre 100 K€ en 2012). Elles incluent également la provision pour charges correspondant aux redressements notifiés après le contrôle fiscal portant sur les exercices 2010 et 2011, comme précisé ci-dessus.

Enfin, la provision pour intéressement constituée en 2013 s'élève à 92 K€ contre 76 K€ en 2012, les objectifs réalisés représentant 83 % en 2013 contre 68 % en 2012.

Compte tenu de ce qui précède, et notamment des règles relatives aux opérations sous concession, le résultat de l'exercice est bénéficiaire de 225 246,15 €.

¹⁵ Cf. Etats financiers, pages 68-69, ligne G, colonne variation.

¹⁶ Le résultat devrait être équilibré en fin d'opération. La variation du RIP provient du mode de calcul (défini par l'avis n° 99-05 du Conseil national de la comptabilité) qui intègre les subventions dans les produits mais non dans le calcul du coût de revient et le pourcentage d'avancement.

C. BILAN DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

Les rubriques inscrites au bilan de la société au 31 décembre 2013 reflètent la stabilité de l'activité décrite précédemment sous les commentaires relatifs au compte de résultat dans les montants figurant à l'actif comme au passif. Certaines évolutions significatives sont cependant à mentionner :

- diminution des créances clients, en raison de l'encaissement durant l'exercice de la créance issue de la commercialisation des charges foncières du lot T8 (112 M€) ;
- poursuite des versements d'acomptes aux entreprises ferroviaires SNCF et Réseau Ferré de France inscrits sous le poste « Fournisseurs, acomptes versés » (+ 19 M€) en application des accords issus de la convention partenariale du 7 novembre 2011, et du remboursement programmé des sommes dues à la Ville de Paris au titre des acquisitions foncières dans l'opération Paris Rive-Gauche (24,5 M€) ;
- à l'inverse, perception d'acomptes sur promesses signées avec les entreprises de promotion immobilière (+20 M€) ;
- remboursement contractuel de la première annuité sur emprunt souscrit auprès du Crédit agricole Ile-de-France en 2006 (24 M€) ;
- enfin, baisse des dettes auprès des fournisseurs dans l'opération Paris Rive Gauche notamment (20 M€), en liaison avec la relative diminution des acquisitions foncières et travaux d'aménagement.

Compte tenu de ces éléments dont les effets peuvent se compenser, les disponibilités temporairement placées sous concession

restent en fin d'exercice au même niveau qu'en 2012 (130,4 M€ contre 131,8 M€ en 2012).

Les tableaux ci-dessous (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 mandant (comptes de tiers).

■ 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 zones nouvellement habitées. 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 (1 111 K€). Au cours de l'exercice, aucune cession de commerces n'est intervenue.

Bilan Actif¹⁷ 2013 résumé : principaux postes par section en M€

Actif 2013 en M€	Activités sous concession					Mandats	CdR	Sté	Contrepartie « Emprunts »	Total 2013	Rappel 2012
	PRG	Rungis	Olymp.	Bédier	BVA						
Actif immobilisé	3,3	-	-	-	-	-	-	0,8	-	4,1	4,3
stocks	250,2	0	1,1	25,4	0,2	-	-	-	-	276,9	272,0
Fournisseurs, acomptes versés	25,4	-	-	-	-	-	-	-	-	25,4	6,0
Créances client	63,0	-	-	0,1	-	-	-	-	-	63,1	126,4
Etat, TVA	4,9	0,2	0,1	0,4	-	-	-	-	-	5,6	14,0
Créances sur Ville de Paris	-	-	-	-	-	112,3	-	-	-	112,3	112,4
Créances sur Région	-	-	-	-	-	73,0	-	-	-	73,0	72,5
Autres créances	-	-	-	-	-	-	-	0,6	-	0,6	2,4
Disponibilités et V.M.P.	(253,6)	13,5	(1,3)	(20,6)	(0,2)	1,8	25,3	17,1	333,1	133,1	133,8
Total Actif	111,2	13,7	(0,1)	5,3	0,0	187,1	25,3	18,5	333,1	694,1	743,8
										130,1	

• Stock sur concession d'aménagement

Le stock¹⁸ correspond aux charges relatives aux éléments non encore cédés. Son montant s'élève à 276,9 M€ et correspond aux charges des opérations¹⁹ Paris Rive Gauche pour 250,2 M€, Olympiades pour 11 M€, Joseph Bédier pour 25,4 M€ et Boulevard Vincent-Auriol pour 180 K€.

• 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, conformément aux dispositions mentionnées dans la convention signée avec SNCF et Réseau Ferré de France.

Créances clients : ce poste représente principalement les créances des participations municipales non encore encaissées (62,7 M€).

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	51 195 K€
- le coût des travaux réalisés dans le cadre du mandat bâtiments universitaires	61 120 K€
- les dépenses réalisées dans le cadre du mandat Pôle langues et civilisations	73 034 K€
- ainsi que les comptes de TVA récupérable sur	
- les opérations d'aménagement sous concession	5 656 K€

Le détail chiffré des créances figure dans les Etats financiers, page 72, tableau 5.

Bilan Passif²⁰ 2013

Résumé : principaux postes par section en M€

Passif 2013 en M€	Activités sous concession					Mandats	CdR	Sté	Emprunts	Total 2013	Rappel 2012
	PRG	Rungis	Olymp.	Bédier	BVA						
Capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	4,8	-	4,8	4,6
Provision pour risques & charges	4,1	2,6	0,1	-	-	-	2,3	4,2	-	13,3	12,0
Emprunts et dettes/Ets. Crédit	24,8	-	-	-	-	-	-	-	333,1	357,9	406,6
Clients (avances reçues)	25,4	-	0,0	1,3	-	-	-	-	-	26,7	6,7
Dettes fournisseurs	25,6	0,3	0,0	1,1	-	0,2	-	0,2	-	27,3	51,8
Dettes fiscales et sociales	0,2	0	0,1	0	-	-	-	1,7	-	2,0	3,7
Autres dettes	0,5	0,3	0	-	-	-	-	0,9	-	1,7	2,1
Avances reçues de Ville de Paris	30,5	-	-	-	-	112,5	23	-	-	166,0	162,7
Avances reçues du C.R. Ile-de-France	-	-	-	-	-	74,4	-	-	-	74,4	73
Neutralisation des RP	-	10,5	(0,4)	2,9	-	-	-	-	-	12,9	11
Produits constatés d'avance	0,3	-	-	-	-	-	-	6,7	-	7	10,3
Total Passif	111,2	13,7	(0,1)	5,3	0,0	187,1	25,3	18,5	333,1	694,1	743,8
			130,1								

• 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 2013, sous forme de parts de SICAV monétaires. Les disponibilités relevant de la trésorerie propre de la société s'élèvent à 171 M€, celles gérées sous mandat à 1,8 M€ (cf. tableau précédent : « actif 2013 »).

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 2013 se caractérise par un besoin de financement global de 219 M€ dont 236 M€ pour Paris Rive Gauche. Certaines sections comptables présentant un solde positif de trésorerie, contribuent en effet au financement de Paris Rive Gauche. Compte tenu des besoins de financement à couvrir et de la mobilisation des emprunts à hauteur de 333 M€ (24 M€ ayant été remboursés en fin d'année), la partie temporairement non utilisée a été remplacée à court terme.

¹⁸ Cf. Etats financiers, pages 68-69, ligne K.

¹⁹ Le détail des charges de l'exercice 2013 est évoqué par ailleurs (§ « charges sur concession d'aménagement en cours de concession »).

²⁰ Cf. Etats financiers, page 63.

• Provisions

Les provisions pour risques et charges retracent l'encours prévisionnel des charges d'indemnités de départ à la retraite des salariés²¹ (692 K€), ainsi que les redressements fiscaux notifiés, bien que contestés, au titre des exercices 2006 à 2011 (10 633 K€).

Une provision spécifique pour charges prévisionnelles a été enregistrée dans les comptes de l'opération Gare de Rungis venant absorber le décalage existant entre les niveaux de charges et de produits comptabilisés, compte tenu du degré d'avancement lié à l'opération (à 98,28%). Le montant inscrit s'élève à 2 038 K€.

• Emprunts et dettes assimilées

Le détail chiffré des dettes figure dans les Etats financiers, page 73, tableau 6.

L'emprunt souscrit en 2006 auprès du Crédit Agricole Ile-de-France s'élève à 118 M€, une première annuité de 24 M€ ayant été remboursée conformément au plan d'amortissement. S'y adjoignent les emprunts souscrits en 2010 auprès de Caisse d'Epargne Ile-de-France, Crédit Coopératif et Arkea pour respectivement 100 M€, 68 M€ et 47 M€. Les sommes dues à la Ville de Paris au titre des acquisitions foncières dans la ZAC Paris Rive Gauche y figurent également (24,8 M€). Il s'agit du dernier acompte qui sera réglé en 2014, 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 2013.

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 2013 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	14 227	555	47

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

Dettes fiscales et sociales : elles se composent de dettes sociales (1,5 M€) et fiscales (0,5 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 Paris Rive Gauche (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'Ile 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 (22,5 M€ TTC).

• Autres passifs

Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires : ce poste représente les résultats intermédiaires provisoires (RIP) excédentaires des opérations au 31 décembre 2013²². 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 2013 de Paris Rive Gauche reste équilibré à 0, après actualisation du budget prévisionnel de l'opération. Les RIP cumulés fin 2013 s'établissent à 12 908 K€ et concernent :

• Gare de Rungis	10 462 K€
• Bédier	2 858 K€
• Olympiades Stadium élargi	(412) K€

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 0,3M€.

D. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LA SOCIÉTÉ

1) Instruments financiers -financement

Conformément aux prévisions, 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 nouvelles lignes d'emprunts négociées suite à la consultation bancaire publiée fin 2013.

²¹ Cf. Etats financiers, page 78, rubrique 14.

²² Cf. Etats financiers, pages 68-69, ligne G.

²³ Cf. Etats financiers, page 75, rubrique 9.

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 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 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). Cette stratégie est poursuivie, avec la perspective d'un refinancement total de l'opération fin 2015 (450 à 500 M€).

La politique de trésorerie 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'Economie 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.

■ Rémunérations de 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'utilisateur par une redevance fixée dans le contrat de concession.

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

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

- le résultat de la SEMAPA est la différence entre ses produits et ses charges ;
- ce que les conventions d'aménagement 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

Au cours de l'exercice, 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 l'administration des impôts et intérêts de retard versés au titre des exercices 1999 à 2005 (montant total = 3 028 K€).

Le contentieux fiscal au 31/12/2013 comporte désormais les procédures suivantes :

- les rappels concernant les exercices 2006-2007 mis en recouvrement sans tenir compte des incidences des décisions prises dans l'arrêt de la Cour d'appel. Ces rappels font l'objet d'une réclamation et sont provisionnés en totalité ;
- l'exercice 2008 a donné lieu à vérification. Les rappels, également contestés, sont provisionnés en totalité ;
- les exercices 2009-2011 ont donné lieu à redressements, qui ne tiennent plus compte de l'imposition à l'Impôt sur les sociétés des produits financiers, suite à l'arrêt évoqué ci-dessus, l'ensemble de ces redressements étant provisionné.

Une saisine du ministre du Budget a été faite en 2009 pour les exercices 2006-2008 ; elle n'a pas encore donné lieu à une réponse sur le fond ; une nouvelle saisine du ministre du Budget faite en 2012 pour l'exercice 2008 est également en attente de réponse. L'administration, sans attendre les réponses ministérielles, a mis en recouvrement les sommes concernant les exercices 2006 à 2007, puis 2009 à 2011.

■ Sujets fiscaux en litige

Sur le fond, les deux principaux points en litige concernent l'impôt sur les sociétés (IS), dont sont exonérées les SEM (art 2071-6° bis du Code général des impôts) pour les résultats d'opérations de ZAC : il s'agit de la « rémunération » d'aménageur, et des produits financiers des concessions, que l'administration veut imposer à l'IS. Précisons que le premier de ces sujets 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 2071-6° 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 cependant considéré que certains de ces produits ne relevaient pas de l'activité exonérée d'aménagement, à savoir, d'une part le produit de l'opération acquis à la SEMAPA au titre de son intervention d'aménageur, et d'autre part les produits financiers des opérations concédées ; sur ce second point, la SEMAPA a obtenu gain de cause devant la Cour administrative d'appel.

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 « MOP »²⁴ 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 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 majeurs ou systémiques

Les risques majeurs ou 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.

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. »

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 des risques systémiques évoqués, il faut mentionner le risque important 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 de la SEMAPA ; la capacité à commercialiser et à livrer les droits à construire en tenant compte des phases du cycle immobilier est un objectif essentiel de l'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 des coûts retenus pour une opération doivent également pouvoir être analysés au rythme de son exécution. Dans une opération de long terme pouvant dépasser 33 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. A 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 d'emblée 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'Etat prévisionnel des produits et charges approuvé par la collectivité concédante. L'actualisation annuelle de cet état permet de préciser et de réviser le niveau des recettes prévisionnelles par catégorie, et d'en rendre compte à la collectivité.

5) Vie de la société - fonctionnement administratif

■ Contrôles externes

Au cours de l'exercice 2013, s'est achevé le contrôle de la Chambre régionale des comptes portant sur les exercices 2004 à 2011 pour les opérations de contrôle.

Les conclusions provisoires ont donné lieu à un pré-rapport reçu le 2 décembre 2013, dont les éléments de réponse ont été préparés avec la Ville de Paris.

■ 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 Etats 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 2013.

■ 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 2013 a abouti à un accord portant principalement sur l'évolution générale des salaires en janvier 2014, fixée à 0,62%.

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 L225-129-6 du Code de commerce ; la dernière Assemblée générale extraordinaire ayant statué sur ce point, convoquée en 2011, n'a pas adopté ce projet de résolution.





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 2013.

Nous vous demandons d'approuver les comptes de cet exercice social.

Nous vous demandons également de décider que l'approbation de ces comptes vaut quitus à vos Administrateurs en fonction pendant ledit exercice.

Nous vous proposons d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice de 225 246,15 € en report à nouveau, ce qui portera ainsi ce dernier à un total de 4 321 236,41 Euros.

Aucun dividende n'a été versé au cours des trois derniers exercices.

PREMIERE RESOLUTION

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 2013.

DEUXIEME RESOLUTION

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

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire approuve le résultat bénéficiaire de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2013 de 225.246,15 € en report à nouveau, portant ainsi ce dernier à un total de 4.321.236,41 €.

QUATRIEME RESOLUTION

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, approuve les conventions réglementées autorisées par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2013.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la note du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes relatifs à :

- la convention de partenariat Ville de Paris/SNCF/RFF/SEMAPA pour Paris Rive Gauche (PRG) signée le 7 novembre 2011, qui se substitue à la convention du 6 novembre 1991 et à celle du 25 septembre 1996,
- 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 d'Austerlitz, accompagné du protocole n°1 relatif à l'aménagement de la cour Seine.

approuve ledit rapport ainsi que la signature de ces conventions.

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu le rapport établi par le conseil d'administration du 4 mars 2014 relatif à la modification de l'article 4 des statuts, approuve le transfert du siège social de la SEMAPA de l'Hôtel de Ville de Paris - 75004 Paris au 69/71 rue du Chevaleret - 75013 Paris.

SEPTIEME RESOLUTION

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 2013
au 31 décembre 2013

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

Bilan

ACTIF

	31/12/2013			31/12/2012 (1)
	BRUT	AMORTIS. PROVIS.	NET	NET
	Euros	Euros	Euros	Euros
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	331 396,80	306 031,16	25 365,64	29 010,04
Immobilisations corporelles	6 443 023,42	2 848 636,65	3 594 386,77	3 783 244,30
Immobilisations financières	494 629,21		494 629,21	523 166,39
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	7 269 049,43	3 154 667,81	4 114 381,62	4 335 420,73
ACTIF CIRCULANT				
Stock sur concession d'aménagement	276 889 336,95		276 889 336,95	272 019 845,53
Fournisseurs, acomptes versés	25 440 024,64		25 440 024,64	5 956 130,21
Créances clients et comptes rattachés	63 110 766,30		63 110 766,30	126 398 419,37
Autres créances	191 451 304,32		191 451 304,32	201 219 448,50
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	133 024 576,38		133 024 576,38	133 797 670,70
Charges constatées d'avance	39 578,48		39 578,48	90 224,09
TOTAL ACTIF CIRCULANT	689 955 587,07	0,00	689 955 587,07	739 481 738,40
TOTAL GÉNÉRAL	697 224 636,50	3 154 667,81	694 069 968,69	743 817 159,13

(1) Approuvé par l'assemblée générale des actionnaires du 19 juin 2013.

PASSIF

	31/12/2013	31/12/2012 (2)
	NET	NET
	Euros	Euros
CAPITAUX PROPRES		
Capital	472 287,00	472 287,00
Réserve légale	47 228,70	47 228,70
Report à nouveau	4 095 990,26	5 577 728,08
Résultat	225 246,15	(1 481 737,82)
TOTAL CAPITAUX PROPRES	4 840 752,11	4 615 505,96
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	13 362 564,00	11 585 760,00
DETTES		
Emprunts et dettes assimilées	357 862 931,06	406 622 656,47
Clients sous promesses, acomptes perçus	26 712 496,84	6 582 508,34
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	27 333 438,74	51 745 550,10
Dettes fiscales et sociales	1 983 090,58	3 685 264,85
Autres dettes	242 064 141,76	237 984 848,68
Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	12 908 324,87	10 731 516,00
Produits constatés d'avance	7 002 228,73	10 263 548,73
TOTAL DETTES	675 866 652,58	727 615 893,17
TOTAL GÉNÉRAL	694 069 968,69	743 817 159,13

(2) Approuvé par l'assemblée générale des actionnaires du 19 juin 2013.

COMPTES DE RÉSULTAT

	Exercice clos le 31/12/2013	Exercice clos le 31/12/2012 (1)
	Euros	Euros
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue (biens) : Produits sur opération d'aménagement	95 507 201,15	91 612 592,51
Production vendue (services) : Rémunération de l'aménageur mandataire	13 711,85	70 293,12
Sous-total : Chiffre d'affaires	95 520 913,00	91 682 885,63
Sous-total : Participation de la collectivité concédante	0,00	0,00
Variation des charges sur concession d'aménagement	98 199 202,69	155 464 552,07
Coût de revient des éléments cédés	(93 330 392,28)	(91 102 086,53)
Sous-total : Production stockée	4 868 810,41	64 362 465,54
Transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur	8 122 266,00	8 069 981,00
Transfert de charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	2 038 000,00	
Reprise de provisions, transfert de charges d'exploitation et produits divers	49 593,91	54 771,71
Sous-total : Reprises sur provisions et transferts de charges	10 209 859,91	8 124 752,71
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	110 599 583,32	164 170 103,88
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges sur concession d'aménagement	98 029 179,32	155 295 334,52
Dotations aux provisions neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	2 176 808,87	510 505,98
Autres charges et charges externes	1 891 735,33	1 977 237,06
Impôts, taxes et versements assimilés	185 873,54	178 507,55
Salaires et traitements	4 023 447,82	3 987 006,31
Charges sociales	2 260 690,30	2 317 716,36
Dotations aux amortissements	320 722,14	325 290,29
Dotations aux provisions pour risques et charges	422 738,00	1 146 568,00
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	2 038 000,00	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	111 349 195,32	165 738 166,07
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(749 612,00)	(1 568 062,19)
Produits financiers	135 625,98	162 554,37
Charges financières	0,00	0,00
RÉSULTAT FINANCIER	135 625,98	162 554,37
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	(613 986,02)	(1 405 507,82)
Produits exceptionnels	931 377,17	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	931 377,17	0,00
Participation des salariés aux résultats et intéressement	92 145,00	76 230,00
Impôt sur les bénéfices	0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS	111 666 586,47	164 332 658,25
TOTAL DES CHARGES	111 441 340,32	165 814 396,07
RÉSULTAT NET	225 246,15	(1 481 737,82)

(1) Approuvé par l'assemblée générale des actionnaires du 19 juin 2013.

Annexe

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2013 dont le total est de 694 069 968,69 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 225 246,15 €.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

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 2013
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 Etat des échéances des actifs Etat des échéances des passifs Etat 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 en matière de crédit-bail Etat 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 PREVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES DES OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT	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 immobilisés 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°2000-1208 du 13/12/2000 dite «SRU»	
		ZAC PRG	ZAC RGS
		Euros	Euros
Produits réalisés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2013 hors participation collectivité	A	2 203 620 919,05	91 915 217,89
Produits prévisionnels de la concession hors participation collectivité	B	4 375 869 927,00	93 522 914,19
% avancement de l'opération	C = A / B	50,36%	98,28%
Produits réalisés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2013			
participation collectivité incluse	D	2 203 620 919,05	91 915 217,89
Coûts de revient total prévisionnel de la concession	E	4 375 869 927,00	82 877 652,44
Coût de revient des éléments cédés	F = E * C	2 203 620 919,05	81 452 952,45
Résultats intermédiaires provisoires (1)	G = D - F	0,00	10 462 265,44
Coûts engagés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/ 2013	H	2 458 059 686,47	81 453 477,29
Immobilisations acquises sous concession (commerces)	I	10 265 927,18	
Immobilisations vendues sous concession (commerces)	J	(6 012 683,47)	
Stock au 31/12/2013	K = H - (I + J) - F	250 185 523,71	524,84
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 4 458 K euros (cf. ligne D du tableau)

CONVENTION soumise à la loi du 20/07/2005					
GPRU OLYMPIADES	GRPU BEDIER	Boulevard Vincent AURIOL	TOTAL 2013	TOTAL 2012	VARIATION
Euros	Euros	Euros	Euros	Euros	Euros
22 944 098,67	8 687 322,91	0,00	2 327 167 558,52	2 231 660 357,37	95 507 201,15
24 256 451,02	86 464 509,81	22 497 400,00	4 602 611 202,02	4 546 324 441,30	56 286 760,72
94,59%	10,05%	0,00%			
24 265 635,67	11 823 322,91	0,00	2 331 625 095,52	2 236 117 894,37	95 507 201,15
26 089 539,29	89 227 103,97	21 921 852,00	4 595 986 074,70	4 542 663 990,54	53 322 084,16
24 678 010,94	8 964 888,21	0,00	2 318 716 770,65	2 225 386 378,37	93 330 392,28
- 412 375,27	2 858 434,70	0,00	12 908 324,87	10 731 516,00	2 176 808,87
25 786 101,37	34 379 543,74	180 542,42	2 599 859 351,29	2 501 660 148,60	98 199 202,69
			10 265 927,18	10 266 608,18	(681,00)
			(6 012 683,47)	(6 012 683,47)	0,00
1 108 090,43	25 414 655,53	180 542,42	276 889 336,95	272 019 845,53	4 869 491,42
	0,00	0,00			4 868 810,42

4

ACTIF IMMOBILISÉ - VALEURS BRUTES

Les variations des immobilisations brutes se présentent comme suit :

	Valeurs brutes au 1er janvier 2013	Acquisitions	Mise hors service	Valeurs brutes au 31 décembre 2013
	Euros	Euros	Euros	Euros
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES STRUCTURE	317 721,17	37 170,31	(23 494,68)	331 396,80
IMMOBILISATIONS CORPORELLES STRUCTURE				
Agencements, aménagements Chevaleret	1 036 784,00	26 183,01	0,00	1 062 967,01
Centre d'exposition	395 070,29	0,00	0,00	395 070,29
Matériel de bureau	30 555,86	0,00	0,00	30 555,86
Matériel informatique	307 303,29	30 174,00	(40 838,02)	296 639,27
Matériel poste et télécom	3 987,52	27 829,29	0,00	31 816,81
Installations informatiques	47 613,99	3 712,34	(7 400,00)	43 926,33
Mobilier de bureau	312 382,91	3 832,26	0,00	316 215,16
Mobilier décoration	7 713,76	0,00	0,00	7 713,76
Matériel de transport	4 875,22	0,00	0,00	4 875,22
Sous- total immobilisations structure	2 464 008,01	128 901,21	(71 732,70)	2 521 176,51
IMMOBILISATIONS CORPORELLES SOUS CONCESSION				
Commerces	3 142 903,43		(681,00)	3 142 222,43
Commerces sur sol d'autrui (bâtiments universitaires)	1 111 021,28			1 111 021,28
Sous- total immobilisations corporelles sous concession	4 253 924,71	0,00	(681,00)	4 253 243,71
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 400 211,55	91 730,90	(48 919,02)	6 443 023,42
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Prets/effort construction et personnel	224 147,42	17 780,00		241 927,42
Dépôts de garantie	299 018,97	286,84	(46 604,02)	252 701,79
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	523 166,39	18 066,84	(46 604,02)	494 629,21
TOTAUX	7 241 099,11	146 968,05	(119 017,72)	7 269 049,43

4

ACTIF IMMOBILISÉ - AMORTISSEMENTS

Les variations des amortissements se présentent comme suit :

	Amortissements au 1 ^{er} janvier 2013	Dotations aux amortissements	Mise hors service	Amortissements au 31 décembre 2013
	Euros	Euros	Euros	Euros
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES STRUCTURE	288 711,13	40 814,71	(23 494,68)	306 031,16
IMMOBILISATIONS CORPORELLES STRUCTURE				
Agencements, aménagements Chevaleret	907 381,71	39 082,58	0,00	946 464,29
Centre d'exposition	394 716,12	317,96	0,00	395 034,08
Matériel de bureau	27 541,99	1 611,96	0,00	29 153,95
Matériel informatique	203 613,92	46 137,93	(40 838,02)	208 913,83
Matériel poste et télécom	3 987,52	5 488,55	0,00	9 476,07
Installations informatiques	29 494,51	10 252,95	(7 400,00)	32 347,46
Mobilier de bureau	288 673,60	6 742,13	0,00	295 415,73
Mobilier décoration	5 901,28	250,00	0,00	6 151,28
Matériel de transport	4 875,23	0,00	0,00	4 875,23
Sous- total immobilisations structure	2 154 897,01	150 698,77	(71 732,70)	2 233 863,08
IMMOBILISATIONS CORPORELLES SOUS CONCESSION				
Commerces	750 781,36	170 023,37		920 804,73
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 616 967,25	279 907,43	(48 238,02)	2 848 636,66
TOTAUX	2 905 678,38	320 722,14	(71 732,70)	3 154 667,81

5

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES ACTIFS

Au 31 décembre 2013, cet état se présente de la manière suivante :

	Montant au 31 décembre 2013	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
	Euros	Euros	Euros
ACTIF IMMOBILISÉ			
Immobilisations financières	494 629,21	2 189,17	492 440,04
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	494 629,21	2 189,17	492 440,04
ACTIF CIRCULANT			
Stock sur concession d'aménagement	276 889 336,95	0,00	276 889 336,95
Sous-total stock	276 889 336,95	0,00	276 889 336,95
Fournisseurs acomptes versés sur acquisition de terrains	25 440 024,64	20 440 024,64	5 000 000,00
Créances clients	63 110 766,30	282 164,94	62 828 601,36
Autres créances d'exploitation	191 451 304,32	191 412 294,32	39 010,00
Charges constatées d'avance	39 578,48	39 578,48	0,00
Sous-total créances	280 041 673,74	212 174 062,38	67 867 611,36
TOTAL ACTIF CIRCULANT	556 931 010,69	212 174 062,38	344 756 948,31

6

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES PASSIFS

Au 31 décembre 2013, l'échéancier des passifs se présente ainsi :

	Montant au 31 décembre 2013	Échéances à moins d'un an	Échéances de 1 à 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
	Euros	Euros	Euros	Euros
AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILÉES	357 862 931,06	72 862 931,06	285 000 000,00	0,00
CLIENTS SOUS PROMESSE, ACOMPTES PERÇUS	26 712 496,84	15 638 870,55	11 073 626,29	0,00
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS (1)	27 333 438,74	27 333 438,74	0,00	0,00
DETTES FISCALES ET SOCIALES (2)	1 983 090,58	1 983 090,58	0,00	0,00
AUTRES DETTES :			0,00	0,00
Remboursement participation Château des Rentiers	22 502 262,70	22 502 262,70	0,00	0,00
Avance Ville de Paris / Paris Rive Gauche	30 489 803,45	0,00	0,00	30 489 803,45
Compte du mandant / Ville ou Département de Paris	112 543 493,87	112 543 493,87	0,00	0,00
Compte du mandant / Conseil régional Ile de France	74 434 988,57	74 434 988,57	0,00	0,00
Autres dettes :	2 093 593,17	1 599 668,43	493 924,74	0,00
NEUTRALISATION DES RÉSULTATS INTERMÉDIAIRES PROVISOIRES	12 908 324,87	- 412 375,27	13 320 700,14	0,00
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	7 002 228,73	3 396 162,00	3 359 697,73	246 369,00
TOTAL	675 866 652,58	331 882 531,23	313 247 948,90	30 736 172,45

(1) dont factures non parvenues: 13 504 866,15 €

(2) dont provision pour charges à payer : 1 151 290,38 €

7

ÉTAT DU PLACEMENT FONCIER / EMPRISES PRIVÉES ET PUBLIQUES

Au cours de l'exercice, il a été procédé au transfert de propriété des terrains ou constructions suivants ainsi qu'à la signature des conventions définissant les contributions financières municipales à la réalisation d'ouvrages devant revenir à la collectivité concédante :

ZAC	LOT	ACQUEREUR	OBJET	Date acte notarié ou conventions	Unité de référence	m ²	Prix global HT
Euros							
PARIS RIVE GAUCHE							
	M9E	SIEMP	Logements sociaux	12/04/13	m ² utiles	4 294	2 685 662,29
	M1D2	Ville de Paris	Locaux à usage d'ateliers d'artistes	03/06/13	m ² shon	4 015	14 005 000,00
Ventes	M10C	RIVP	Logements étudiants et foyer de jeunes travailleurs	17/06/13	m ² utiles	3 947	2 415 319,20
	M9C	Ville de Paris	Théâtre et ascenseur urbain	09/07/13			5 679 000,00
	M09	Ville de Paris	Places de stationnement	12/09/13			32 752 000,00
		Ville de Paris	Cession rue Françoise Dolto et voie Elsa Morante	28/11/13	m ²	5 704	24 675 504,00
					TOTAL ZAC	12 256	82 212 485,49
OLYMPIADES							
Ventes	B1	SDSA Paris 13	Activité de salle de sport	24/01/13	m ²	1 317	1 900 000,00
	A3 / R3	SCI Stadium	Activité de restauration	30/12/13	m ²	251	600 000,00
					TOTAL ZAC	1 568	2 500 000,00
GARE DE RUNGIS							
Ventes		Ville de Paris	Voiries (lot F et G)	28/11/13	m ²	3 117	2 561 776,00
					TOTAL ZAC	3 117	2 561 776,00
JOSEPH BEDIER							
Bail à construction		Gambetta locatif	Hébergements et logements sociaux pour étudiants (Maison Internationale de Séjour)	12/11/13	m ²	12 126	3 071 141,00
					TOTAL ZAC	12 126	3 071 141,00

8

REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Sous ce poste sont enregistrées les rémunérations de l'aménageur pour 8 122 266 € calculées en fonction du niveau de réalisation des opérations et des modalités conventionnelles figurant dans les conventions d'aménagement. Le gain lié à la revalorisation de rémunération constatée en 2013 s'élève respectivement à 116 008 € pour Paris Rive Gauche, 30 369 € pour Gare de Rungis, 45 846 € pour Joseph Bédier Porte d'Ivry et 34 843 € pour Olympiades.

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 3 318 422 € et totalisent, au 31 décembre 2013, 6 636 843 €. Une quote-part de la rémunération relative à l'opération Olympiades a également été constatée d'avance afin de tenir compte des dernières vérifications administratives et comptables liées à la reddition des comptes prévue pour 2014 (67 421 €).

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 2012	Affectation résultat exercice 2012	Montant au 31 décembre 2013
	Euros	Euros	Euros
CAPITAL SOCIAL	472 287,00		472 287,00
RÉSERVE LÉGALE	47 228,70		47 228,70
REPORT À NOUVEAU	5 577 728,08	(1 481 737,82)	4 095 990,26
	6 097 243,78	(1 481 737,82)	4 615 505,96

11

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 Décembre 2013

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

	Provisions au 31 décembre 2012	Dotations aux provisions et charges structure
	Euros	Euros
PROVISION POUR DÉPART EN RETRAITE	606 087,00	124 933,00
PROVISION POUR CHARGES PRÉVISIONNELLES SUR OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ZAC GARE RUNGIS (1)	0,00	
SOUS- TOTAL	606 087,00	124 933,00
PROVISION POUR CONTRÔLE FISCAL (2)		
Structure	2 782 299,00	297 805,00
ZAC Château des Rentiers	2 566 068,00	
ZAC Chevaleret Jeanne d'Arc	390 764,00	
ZAC Paris Rive Gauche	4 442 833,00	
ZAC Gare de Rungis	675 286,00	
GPRU Olympiades	122 423,00	
SOUS- TOTAL	10 979 673,00	297 805,00
TOTAL	11 585 760,00	422 738,00

(1) Une provision pour charges prévisionnelles a été enregistrée dans les comptes de la ZAC Gare de Rungis, opération devant s'achever en 2014. Son montant correspond aux charges restant à réaliser compte tenu du niveau d'avancement de l'opération au 31 décembre 2013.

(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 (comptabilisés au titre de la structure sous la rubrique « produits exceptionnels » pour 931 KEuros).

Les redressements au titre des exercices 2006 à 2008 restent cependant maintenus, l'administration fiscale continuant à imposer à l'impôt sur les sociétés les produits financiers issus des excédents de trésorerie des opérations ainsi que les rémunérations perçues en qualité de concessionnaire ou de mandataire (activité Assainissement). Une inscription du privilège du Trésor auprès du Tribunal de Commerce de Paris est intervenue durant l'exercice à hauteur de 6.267 KEuros, au titre de cette période.

Concernant les exercices 2009 à 2011, les redressements relatifs à l'imposition des produits financiers ont, par contre, été annulés et les provisions constatées au cours des exercices précédents reprises. Les autres motifs de redressement sont maintenus et provisionnés en totalité (pour la structure, en dotation aux provisions pour risques et charges et pour Paris Rive Gauche en charge d'IS). Les motifs de contestation restent identiques. 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.

Reprises sur provisions devenues sans objet / structure	Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Dotations aux provisions pour charges d'IS / concessions	Reprises de provisions pour charges d'IS devenues sans objet / concessions	Provisions au 31 décembre 2013
Euros	Euros	Euros	Euros	Euros
39 023,00				691 997,00
	2 038 000,00			2 038 000,00
39 023,00	2 038 000,00	0,00	0,00	2 729 997,00
				3 080 104,00
			196 581,00	2 369 487,00
				390 764,00
		391 227,00	772 379,00	4 061 681,00
			67 178,00	608 108,00
				122 423,00
0,00	0,00	391 227,00	1 036 138,00	10 632 567,00
39 023,00	2 038 000,00	391 227,00	1 036 138,00	13 362 564,00

12

INFORMATIONS EN MATIÈRE DE CRÉDIT-BAIL

Il n'existe aucun contrat de crédit bail significatif au 31 décembre 2013.

13

ETAT 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 2013 à 441 millions d'Euros au titre de Paris Rive Gauche et 48,5 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 143 millions d'Euros.

A l'inverse, les 11 promesses d'achat de terrains représentent au 31 décembre 2013 128 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'élevaient au 31 décembre 2013 à 691 997 €. 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.

L'effectif moyen est de 65 salariés.

15 INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les honoraires enregistrés dans le compte de résultat de l'exercice s'élevaient à 45 126,00 €, HT.

16 REMUNERATIONS ALLOUEES 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 empruntées auprès des organismes bancaires, ces dernières s'élevant à 333 millions d'euros au 31 décembre 2013.

18 ETATS PREVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES «E.P.P.C.» Note 18 - A -

Les états prévisionnels annexés à la présente note ont été actualisés pour l'élaboration des états financiers. Ils font partie de l'arrêté des comptes soumis au conseil d'administration dans le cadre des comptes sociaux. Ils sont également inclus dans les comptes rendus financiers annuels à la collectivité locale transmis pour délibération du conseil municipal.

ZAC Paris Rive Gauche

L'actualisation des produits et des charges prévisionnels tient compte des nouvelles constructibilités et 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 proroge la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'en 2014. Le résultat prévisionnel final est bénéficiaire.

Convention publique d'aménagement (CPA) du secteur du « stadium élargi » - site des Olympiades

L'EPPC présenté est conforme à la convention publique d'aménagement signée le 21 avril 2004. L'opération est en fin de commercialisation. Le résultat de l'opération est déficitaire.

ZAC Joseph Bédier- Porte d'Ivry

Aucune perte à terminaison au 31 décembre 2012 n'est à constater. Le résultat global futur est excédentaire après subvention de la Ville.

Opération Boulevard Vincent auriol

L'EPPC présenté est conforme au bilan financier présenté en annexe à la concession d'aménagement signée le 26 mars 2013.

Aucun événement 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 K Euros ht) :
actualisé au 31/12/2013

	EPPC	Comptabilisé	A réaliser
CESSIONS DE CHARGES FONCIÈRES	3 391 288	1 758 226	1 633 063
Bureaux	1 828 066	1 206 343	621 723
Logements sociaux	132 040	72 357	59 683
Autres logements	601 759	115 135	486 625
Activités & commerces (s/ bureaux et logements)	508 197	78 025	430 172
Programmes Universitaires (phases 1 et 2)	321 226	286 366	34 860
AUTRES CESSIONS	570 704	188 442	382 262
Autres cessions (Tiers)	78 154	15 453	62 701
Locaux commerciaux	43 394	11 228	32 166
Parcs de stationnements privés	30 535	0	30 535
Autres cessions	4 225	4 225	0
Autres cessions (Ville)	492 550	172 988	319 562
Rétrocessions d'emprises publiques à la Ville	465 700	146 138	319 562
Cessions d'emprises publiques	11 582	11 582	0
Atelier MID	9 589	9 589	0
Cession théâtre du Lierre et ascenseur	5 679	5 679	0
PARTICIPATIONS ET REMBOURSEMENT DE LA VILLE	301 042	185 103	115 938
Fonds de concours Avenue de France	51 850	40 399	11 451
Fonds de concours ponts Vincent Aurioi	1 621	1 621	0
Reconstruction pont Masséna	46 585	39 076	7 509
Parcs stationnement public	80 316	80 316	0
Litiges galerie technique (Quote-part Ville de Paris)	9 529	7 840	1 689
Bretelles périphériques	48 163	0	48 163
Voie de liaison Austerlitz	1 531	0	1 531
Convention Cour Seine	7 133	0	7 133
Remboursement Av P Mendes France	36 880	15 850	21 030
Eau non potable Bruneseau	1 119	0	1 119
Gymnase Tolbiac Chevaleret	9 307	0	9 307
Quai d'Ivry	7 007	0	7 007
AUTRES PARTICIPATIONS	45 850	31 907	13 943
Participation BNF	31 602	31 602	0
Participation constructeurs	13 943	0	13 943
Participation concession galeries techniques	305	305	0
AUTRES PRODUITS	66 986	39 944	27 042
Produits financiers	22 742	22 742	0
Produits des parcs de stationnements publics	9 803	9 803	0
Produits divers	34 441	7 399	27 042
TOTAL PRODUITS	4 375 870	2 203 621	2 172 248
% D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION		50,36%	
ACQUISITION ET MISE EN ÉTAT DES SOLS	1 578 817	932 566	646 251
Acquisitions foncières & immobilières	1 539 866	921 442	618 424
Démolitions	8 298	4 498	3 800
Dépollution	30 653	6 626	24 027
AMÉNAGEMENTS, PARTICIPATIONS & CHARGES CONNEXES	1 880 268	972 500	907 767
Couverture voies ferrées	817 614	462 639	354 975
Redevance capitalisée couverture voies ferrées	5 786	4 754	1 032
Travaux de VRD	626 875	262 729	364 146
Autres espaces publics	27 444	7 386	20 058
Aléas sur définition aménagements	90 429	30 649	59 780
Travaux de protections provisoires	90 976	59 488	31 488
Parcs de stationnement privés	24 281	386	23 895
Reconstitution installation SNCF	7 530	6 823	707
Programmes spécifiques	173 712	122 025	51 687
Reconstruction des ponts Masséna	46 223	43 942	2 281
Parcs de stationnement publics	80 372	76 154	4 218
Bretelles périphérique	47 117	1 929	45 188
Exploitation	15 621	15 621	0
FRAIS FINANCIERS & CHARGES IMMATÉRIELLES	916 785	552 993	363 792
Frais financiers	357 657	202 617	155 040
Autres charges immatérielles	559 128	350 375	208 753
Études et contrôles	297 674	167 585	130 089
Contentieux	7 792	1 227	6 565
Communication	26 234	20 553	5 680
Commercialisation	10 505	6 353	4 152
Frais de fonctionnement de la SPLA	213 812	152 623	61 189
Concertation	3 111	2 034	1 076
TOTAL CHARGES	4 375 870	2 458 060	1 917 809
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	0		

Note 18 - B

ZAC GARE DE RUNGIS

État prévisionnel des produits et des charges (en K Euros) :
arrêté au 31/12/2013

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
	Euros	Euros	Euros	Euros
I - Cessions de charges foncières	70 547	68 940		1 608
Bureaux	46 254	46 254		
Commerces et activités	1 608			1 608
Logements	22 686	22 686		
II - Cessions d'emprises publiques	12 435	12 435		
III - Participations de la Ville aux infrastructures	7 935	7 935		
IV - Autres participations	453	453		
V - Produits financiers	2 028	2 028		
VI - Autres produits	124	124		
TOTAL DES PRODUITS	93 523	91 915	98,28%	1 608
I - Foncier et mise en état des sols	61 674	60 782		892
II - Travaux	12 139	11 864		275
III - Participation de l'aménageur aux équipements Ville	2 078	2 078		
IV - Charges immatérielles	6 256	6 002		255
V - Impôts et taxes	730	727		3
TOTAL DES CHARGES	82 878	81 453		1 424
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	10 645			

Note 18 - B -

CPA OLYMPIADES STADIUM ELARGI

État prévisionnel des produits et des charges (en K Euros) :
arrêté au 31/12/2013

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
	Euros	Euros	Euros	Euros
I - Cessions d'emprises privées	7 882	6 570		1 312
II - Cessions d'emprises publiques	15 463	15 463		
III - Produits financiers et accessoires	912	912		
PRODUITS HORS SUBVENTION	24 256	22 944	94,59%	1 312
IV - Subvention ville de Paris	1 322	1 322		
TOTAL DES PRODUITS	25 578	24 266		1 312
I - Appropriation du sol et bâtiments	7 851	7 849		2
II - Libération du sol	3 110	3 110		
III - Dépenses accessoires	3 076	2 955		122
IV - Reconstructions et aménagements	9 276	9 154		122
V - Frais généraux	1 271	1 271		
VI - Gestion locative	1 346	1 291		55
VI - Impôts et taxes	160	157		3
TOTAL DES CHARGES	26 090	25 786		303
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	(512)			

Note 18 - B - ZAC BEDIER PORTE D'IVRY

État prévisionnel des produits et des charges (en K Euros) :
arrêté au 31/12/2013

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
	Euros	Euros	Euros	Euros
I - Cessions de charges foncières	73 141	3 071		70 069
Activités	63 708	3 071		60 637
Logements libres	5 828			5 828
Logements PLS	2 438			2 438
Unité de vie	1 167			1 167
II - Cessions d'emprises publiques	2 448			2 448
III - Equipements et espaces publics	5 227	5 227		
IV - Produits financiers et accessoires	1 900	390		1 510
V - Compensation PC Berlier	3 750			3 750
PRODUITS HORS SUBVENTION	86 465	8 687	10,05%	77 777
VI - SUBVENTION VILLE DE PARIS	3 136	3 136		
TOTAL DES PRODUITS	89 601	11 823		77 777
I - Acquisitions et évictions	19 054	11 418		7 635
II - Mise en état des sols	1 465			1 465
III - Reconstitution d'équipements & îlot Ouest	47 028	13 373		33 654
IV - Travaux VRD	13 282	6 274		7 008
V - Honoraires techniques	2 065	1 216		849
VI - Etudes complémentaires	300	263		37
VII - Frais divers	6 034	1 836		4 199
TOTAL DES CHARGES	89 227	34 380		54 848
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	373			

Note 18 – B – BOULEVARD VINCENT AURIOL

État prévisionnel des produits et des charges (en K Euros) :
arrêté au 31/12/2013

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
	Euros	Euros	Euros	Euros
I - Cessions de charges foncières	13 588			13 588
Logements à loyer maîtrisés	9 360			9 360
Logements aidés	3 828			3 828
Commerces et services	400			400
II - Cession emprises publiques - école maternelle	8 909			8 909
TOTAL DES PRODUITS	22 497			22 497
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	74		246
VI - Frais accessoires	2 244	107		2 138
TOTAL DES CHARGES	21 922	181		21 741
RÉSULTAT FIN D'OPÉRATION	576			





Rapports

des Commissaires aux comptes



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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 états prévisionnels des produits et des charges (EPPC) des conventions d'aménagement exposée 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 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 les opérations « Paris Rive Gauche » et « Olympiades ».

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. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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 13 juin 2014

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 2013

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 19 février 2013

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

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.

La convention a été signée en date du 17 avril 2013 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Denis PETEL, Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Paris par intérim, agissant pour son compte et en tant que porte fort de son aménageur la SEMAPA.
La Ville de Paris est actionnaire majoritaire de la SEMAPA à hauteur de 66 % (soit 20 343 actions).
- La SNCF, représentée par Madame Rachel PICARD, Directrice Générale de Gares & Connexions.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE, Directeur Général.

Le protocole a pour objet de préciser les éléments suivants :

- Le périmètre.
- Le programme de l'opération.
- Le calendrier.
- Les maîtrises d'ouvrages et les budgets.
- La participation et les modalités de financement de l'opération par chacun des partenaires.

2) Concession d'aménagement site 90 boulevard Vincent Auriol à Paris 13^{ème}, entre la Ville de Paris et la SEMAPA

En application des articles L300-1, L300-4 et L300-5 et suivants du code de l'urbanisme, la Ville de Paris souhaite concéder à la SEMAPA la réalisation de l'opération d'aménagement du site 90 boulevard Vincent Auriol à Paris 13^{ème}.

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, Directeur Général.

La convention a pour objet de définir les modalités de l'opération d'aménagement :

- A 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 a pris effet au 26 mars 2013, et expirera fin décembre 2018. Cette dernière, pourra être prorogée ou modifiée par avenant d'un commun accord entre les parties, avant le terme fixé conformément à l'article L300-5 du code de l'urbanisme.

Conventions autorisées par votre Conseil d'Administration en date 22 octobre 2013

1) Concession d'aménagement ZAC Paul Bourget Paris 13^{ème} entre la Ville de Paris et la SEMAPA

En application des articles L300-1, L300-4 et L300-5 et suivants du code de l'urbanisme, la Ville de Paris souhaite concéder à la SEMAPA la réalisation de l'opération d'aménagement dite « ZAC Paul Bourget » qui comprend 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

Le montant de la rémunération de l'aménageur sera fixé à 3 360 K€

La concession prendra effet à la date de sa signature et s'achèvera au 31 décembre 2021.

Cette convention n'était pas encore signée à la date du 31 décembre 2013.

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

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 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

Cette convention n'était pas encore signée à la date du 31 décembre 2013.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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) Convention pour la gestion de l'ouvrage de couverture des emprises ferroviaires dans la ZAC PARIS RIVE GAUCHE

Dans le cadre de l'article 6-5 de la convention de partenariat signée le 7 novembre 2011 entre la Ville de Paris, la SNCF, RFF et la SEMAPA, la convention pour la gestion de l'ouvrage de couverture des emprises ferroviaires dans la ZAC Paris Rive - Gauche a été signée le 28 novembre 2012 et se substitue à celle de 2000.

La convention a été signée par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Véronique BEDAGUE-HAMILIUS, Secrétaire Générale, agissant pour son compte en tant que concédant de la SEMAPA.
- La SNCF, représentée par Monsieur Jean Marc ROGER, Directeur de l'immobilier.
- RFF, représenté par Monsieur Alain QUINET, Directeur Général Délégué.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE, Directeur Général.

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.

2) 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, Directrice de l'Urbanisme, agissant pour son compte en tant que concédant de la SEMAPA.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE, Directeur Général.

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 156.1M € auparavant.

3) 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, Directrice de l'Urbanisme, agissant pour son compte en tant que concédant de la SEMAPA.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François GUEULLETTE, Directeur Général.

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.

4) Convention de partenariat signée avec la SNCF, RFF et la Ville de Paris

Dans le cadre de l'opération ZAC Paris Rive Gauche, la Ville de Paris, la SNCF, RFF et la SEMAPA ont signé le 7 novembre 2011 une convention de partenariat qui se substitue à la convention du 6 novembre 1991 et à celle du 25 septembre 1996.

L'objet de la convention est de définir :

- Les nouvelles modalités d'acquisition par la Ville ou l'Aménageur des biens immobiliers en plein sol ou en volumes, propriété de RFF et de la SNCF dans la ZAC Paris Rive-Gauche.
- Les conditions de réalisation par RFF et SNCF des travaux nécessaires à la libération des emprises ferroviaires, et par l'Aménageur, des ouvrages sur le domaine ferroviaire.
- Les procédures de coordination entre l'Aménageur et les établissements ferroviaires.
- Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre.

La convention a également pour objet de mettre en place un dispositif de gouvernance commune pour suivre et éventuellement adapter cette convention, compte tenu de sa durée.

La convention précise les bilans financiers prévisionnels et la participation financière des partenaires.

La durée de la convention est fixée à l'achèvement des derniers travaux et cession des emprises foncières.

5) 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 13 juin 2014

COREVISE

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

Fabien CREGUT

Associé