

RAPPORT ANNUEL 2016





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

DIRECTRICE GÉNÉRALE
Sandrine Morey

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

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

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

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

sommaire

4-15 La SEMAPA

- 8 Aménageur parisien
- 10 État des lieux
- 12 Les métiers de la SEMAPA
- 14 La politique environnementale

16-61 Rapport du conseil d'administration

- 18 Préambule
- 21 Les aménagements et le programme urbain de Paris Rive Gauche
- 35 Les autres opérations

- d'aménagement
- 41 Les autres activités et actions de la SEMAPA
- 49 Bilan et informations financière

62-76 Responsabilité sociale de l'entreprise

78-81 Résolutions

82-104 Etats financiers

- 84 Bilan
- 86 Compte de résultat
- 87 Annexe au bilan

106-113 Rapports des Commissaire aux Comptes

- 108 Rapport général
- 109 Rapport spécial
- 115 Rapport de l'Organisme tiers indépendant



La SEMAPA

Société publique locale d'aménagement, la SEMAPA mène des opérations d'aménagement dans l'est de Paris. D'abord dans le 13^e arrondissement, avec plusieurs projets dont Paris Rive Gauche, son opération phare. Le réaménagement de la Porte de Vincennes, confié à la SEMAPA fin 2015, a conféré à la société le rôle d'acteur majeur en matière d'études, de maîtrise d'ouvrage et d'aménagement dans l'est parisien.

La révolution des usages



Sandrine Morey,
Directrice générale de la SEMAPA

On ne fabrique plus la ville aujourd'hui comme on le faisait il y a moins de dix ans. Une nouvelle dynamique s'est instaurée, fondée notamment sur l'innovation, les nouvelles façons d'habiter, de travailler, de commercer, de produire, sur l'économie du partage, l'économie circulaire... Cette révolution des usages, extrêmement rapide, doit être prise en compte dans la construction de la ville et des bâtiments de demain. Ainsi, nos processus de choix et de construction des projets doivent intégrer plus que jamais ces enjeux, la qualité de vie et les aspirations des futurs usagers, habitants, riverains, au-delà des objectifs quantitatifs qui restent bien évidemment structurants pour répondre aux besoins, notamment en matière de logements. L'appel à projets urbains innovants *Réinventer Paris*, lancé par la Ville de Paris en 2014, a fait école. Ce processus a permis l'émergence de projets extrêmement créatifs, proposés par des équipes pluridisciplinaires composées d'opérateurs immobiliers, d'architectes mais également de start-ups, d'artistes, d'exploitants... Cette méthode est désormais déclinée dans chacune de nos consultations à l'échelle de lots mais nous l'avons également engagée à une échelle inédite avec l'appel à projets *Inventer Bruneseau*, qui concerne le développement coordonné de 100 000 m². Tout autant que la forme (en

premier lieu l'architecture), le fond du projet proposé détermine aussi le choix final : les usages, la variété des fonctions, les liens sociaux, la capacité à développer un écosystème au sein du bâtiment comme à contribuer à la richesse et au besoin de l'environnement proche font la valeur ajoutée d'un projet. Fond et forme interagissent et construisent un projet enrichi. En témoigne *Nudge* (ou coup de pouce), dernier lauréat en date du quartier Masséna, dont la dimension humaine est au cœur du concept, au-delà d'une architecture remarquable. Le volet sociétal de ce village vertical a séduit le jury, le 18 avril dernier. De même, la sélection du projet *Aurore*, hôtel-pont au-dessus des voies ferrées dans le secteur Tolbiac, entre la BNF et Station F, répond au même souci de privilégier et d'impulser l'innovation, la mixité des usages et la créativité architecturale avec un projet particulièrement iconique. Ces projets sont des réponses concrètes aux enjeux de demain : une ville sobre en consommation énergétique, une ville attractive avec des projets et des programmations iconiques, une ville inclusive offrant des réponses pour tous les publics et favorisant la mixité et le lien social. Ils constituent des nouvelles références et sollicitent la créativité collective pour imaginer et anticiper davantage les nouveaux modes de vie. Indéniablement, ils font bouger nos habitudes et relèvent encore le niveau de nos ambitions.

Créer la ville, nourrir l'attractivité des quartiers

Dans le 13^e arrondissement, c'est le Paris du 21^e siècle qui se crée au fil des opérations. C'est palpable : le 13^e arrondissement est au cœur des énergies. Après une période post-industrielle, l'arrondissement se développe aujourd'hui en bord de Seine. La Bibliothèque nationale de France, d'abord, a joué un rôle d'attractivité indéniable. Et aujourd'hui, enjambant les voies ferrées, des quartiers très vivants se sont installés qui allient des fonctions très diverses : sièges sociaux, premier quartier universitaire de Paris, logements de toutes catégories, lieux de sorties...

L'ouverture prochaine de la Station F, dans le bâtiment de la halle Freyssinet reconvertie par Xavier Niel en plus grand incubateur du monde avec ses 1 000 Start-ups, selon un projet dessiné par Jean-Michel Wilmotte, renforcera l'attractivité alors que les premières pelletées de terre des tours Duo imaginées par Jean Nouvel et réalisées par Ivanhoé Cambridge et Hines ont fait la Une des magazines à la mi-mai. C'est un nouveau signe du rayonnement du 13^e arrondissement. Tandis que la Ville de Paris profite de

ces opportunités pour réorganiser l'essentiel de ses grandes directions, tant sur l'avenue de France qu'à la porte d'Ivry, la Métropole du Grand Paris et l'Atelier Parisien d'Urbanisme ont également fait le choix de s'installer dans de nouveaux quartiers aménagés par la SEMAPA.

Mais la SEMAPA a dorénavant traversé la Seine. Avec l'opération de rénovation de la porte de Vincennes que lui a confiée la Ville de Paris, à la frontière des 12^e et 20^e arrondissements, la société a assumé des responsabilités dans de nouveaux arrondissements et a été choisi en raison de sa haute technicité. Gageons que ce ne sera qu'un début.



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

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

Aménageur parisien

À l'origine, la SEMAPA était avant-tout l'aménageur du 13^e arrondissement, où elle a de nombreuses opérations dont la très prestigieuse Paris Rive Gauche. Aujourd'hui, la société œuvre dans le tout Paris. Le réaménagement de la Porte de Vincennes dans les 12^e et 20^e arrondissements témoigne de cette nouvelle dimension territoriale.



90 boulevard Vincent-Auriol

En 2013, la SEMAPA a été chargée du projet du 90 boulevard Vincent-Auriol qui comprend la construction de logements sociaux et familiaux, de commerces et la reconstruction d'un groupe scolaire. Après le choix du scénario d'urbanisme, piloté par l'agence Urban Act, par concertation, en 2015, une consultation d'architectes a permis de sélectionner le projet pour la future école maternelle. L'agence LA Architecture, qui vise le label bâtiments bio-sourcés pour ce projet, a récolté les lauriers du jury. Côté logements, les projets des trois bâtiments ont été choisis (Sophie Delhay, Abinar et Ropars, JKLN architecte pour Paris Habitat-OPH) dans le cadre d'ateliers de conception mélangeant professionnels et habitants avec un seul mot d'ordre: répondre au mieux aux besoins des futurs usagers. L'ancienne école a été démolie en 2016, libérant l'espace pour le démarrage des travaux du nouvel établissement. L'ensemble du projet devrait être terminé fin 2018-début 2019.



Porte de Vincennes

Dans les faits, le quartier de la Porte de Vincennes a commencé sa transformation avec l'arrivée du tramway. De nombreux travaux de voirie ont accompagné son installation avec une concertation, engagée dès 2011 dans le cadre du Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) parisien. En décembre 2015, la SEMAPA a officiellement signé le traité de concession lui confiant un projet d'aménagement avec pour objectif le développement économique et social du quartier. Logements, commerces, équipements publics (notamment un gymnase-pont au-dessus du boulevard périphérique), mais aussi espaces publics et verts vont être construits entre 2016 et 2022. Les études pour la réalisation des espaces publics ont été lancées. L'agence d'architecture CAB a été désignée en février 2017 après concours pour construire le gymnase-pont, qui comprendra également une résidence pour étudiants.



Joseph- Bédier Porte-d'Ivry

Le quartier s'étend sur 27 hectares entre le boulevard des Maréchaux et le boulevard périphérique, à l'entrée Est de Paris, dans le 13^e arrondissement. La Ville de Paris a confié en 2006 à la SEMAPA la mise en œuvre de l'opération d'aménagement autour de trois axes: développer un projet urbain associé à un projet social, attentif à la qualité de vie du quartier et au cadre de vie de ses habitants; accueillir un développement urbain mixte au service de l'emploi local et une plus grande diversité des fonctions; développer un territoire plus large d'entrée de ville en valorisant la liaison Paris-Ivry. En 2016, la première partie des travaux a été terminée. Des espaces publics ont été réaménagés. Des bâtiments ont été livrés: Maison internationale de séjour (îlot Maryse Bastié), structure pour personnes âgées (place Yersin), PCE (îlot Ouest). Les immeubles de bureaux des îlots Ouest et Est, qui accueilleront des directions de la Ville de Paris, seront livrés au 2^e semestre 2017. La concession d'aménagement de la SEMAPA a été prolongée jusqu'à fin 2018 pour permettre le réaménagement autour du stade Boutroux, dont le projet est réexaminé, et les extensions de la ZAC dans le secteur Chevaleret-Oudiné, limitrophe de Paris Rive Gauche. De nouvelles études urbaines permettant de mieux désenclaver le quartier et d'en améliorer la mixité ont été lancées.

Paul Bourget

La Ville de Paris a confié à la SEMAPA en 2013, l'aménagement du quartier Paul Bourget, situé à l'extrémité de l'avenue de la porte d'Italie dans le 13^e arrondissement. Ce projet permettra la reconstruction de près de 500 logements sociaux intermédiaires et étudiants, la création d'un îlot économique (commerces, hôtel et équipement public), la reconfiguration de la porte d'Italie et la création d'un lien urbain avec la commune voisine du Kremlin-Bicêtre. Le projet est entré dans une phase active avec la livraison en 2016 des deux premiers immeubles de logements sociaux côté parc Kellerman et le démarrage des travaux de l'îlot économique (agence XT'U pour Vinci). La construction des trois autres immeubles de logements sociaux (Martin Duplantier, Vous êtes ici/Nomade, naud et Poux pour Élogie) a pu démarrer au printemps 2017. A terme, l'aménagement permettra de désenclaver le quartier en y amenant une mixité d'usages: logements aidés, bureaux, résidence étudiante, hôtel, équipement public et commerces via des projets architecturaux innovants.

État des lieux des différentes opérations d'aménagement

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

→ 1988

Démarrage des premières études de Paris Rive Gauche.

→ 2003

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

→ 2006

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

→ 2008

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

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

Gare de Rungis : Début des travaux d'aménagement.

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

→ 2012

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

Gare de Rungis : Livraison des deux premiers bâtiments.

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

→ 2013

Paris Rive Gauche :

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

Finalisation de l'aménagement du sud de l'avenue de France.

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

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

Olympiades : Finalisation de l'opération.

Paul Bourget et 90 boulevard Vincent-Auriol : La SEMAPA est désignée par le Conseil de Paris comme aménageur.

→ 2014

Paris Rive Gauche : Livraison de l'espace public au-dessus de la cour Seine de la gare d'Austerlitz. Début du chantier de l'îlot Fulton. Livraison d'une crèche rue Jeanne-Chauvin.

Construction d'une école rue Léo-Fränkell.

Début des travaux de la halle Freyssinet, future station F.

Gare de Rungis : Finalisation du jardin Charles Trenet.

Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry : Démarrage des chantiers de la structure pour personnes âgées place du Docteur-Yersin et d'immeubles de bureaux sur l'îlot Ouest.

Olympiades : Reddition des comptes par la SEMAPA.

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

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



Place Jean-Michel Basquiat, le café culturel géré par le Point Éphémère (Architecte Randja) ouvrira ses portes à l'automne 2017. Dans le prolongement, le long de l'avenue de France, des immeubles de logement se construisent (SOA Architectes pour Paris Habitat ; Jean et Aline Harari pour 13F et Fabrice Dusapin pour Sopic).

→ 2015

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

Travaux du premier immeuble-pont à Tolbiac.

Ouverture de l'école Louise Bourgeois à Masséna.

Livraison de l'immeuble végétal d'Edouard François.

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

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

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

Paul Bourget : Réalisation des premiers travaux de voirie.

Dépôt du permis de démolir du premier bâtiment de logements.

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

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

→ 2016

Paris Rive Gauche : Poursuite des travaux de la Station F (1 000 Start-ups dans l'ex halle Freyssinet).

Livraison du premier immeuble de logements de l'îlot Fulton.

Purge des appels concernant le permis de construire des tours Duo (Jean Nouvel & associés).

Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry : Poursuite des travaux des immeubles de Bedier-Est et Ouest.

Paul Bourget : Lancement des travaux du pôle économique et livraison des deux premiers immeubles de logements sociaux.

90 boulevard Vincent-Auriol : Démolition de l'école. Mise au point des projets de logements dans des ateliers de conception.

Porte de Vincennes : Poursuite des études pour la réalisation des espaces publics. Lancement de la consultation pour la construction du gymnase-pont.

Le quartier Paul Bourget est en plein réaménagement. Avant la démolition des immeubles de logements, la SEMAPA a créé un projet artistique éphémère. La plasticienne Mademoiselle Maurice a travaillé pendant l'été 2016, avec les habitants du quartier pour installer des origamis colorés.



Les métiers de la SEMAPA

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

L'aménagement urbain

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

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

La concertation

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

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



Scope, espace d'exposition de Paris Rive Gauche, accueille des expositions artistiques temporaires dans un lieu vitrine situé à l'angle du boulevard du général Jean-Simon et de la rue Albert Einstein. Immersion in situ / Skeletos, imaginé par 70 étudiants des ateliers préparatoires de l'Ecole professionnelle supérieure d'arts graphiques de la Ville de Paris, a exploré les profondeurs d'une civilisation sous-marine inconnue.



La Cité de refuge, le célèbre bâtiment de l'Armée du salut, rue Cantagrel, a été entièrement réaménagé en 2015. Plus de 200 personnes sont accueillies chaque jour dans ce centre, imaginé en 1933 par l'architecte Le Corbusier.



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

La maîtrise d'ouvrage

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

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

« Le métier de l'aménageur évolue. La SEMAPA place l'innovation au cœur de ses projets dès leur conception. Inventer l'architecture, revient surtout à penser le projet de vie qui sera développé dans les bâtiments. L'intelligence collective prend tout son sens pour co-élaborer comme pour vivre ensemble. C'est la philosophie portée par la SEMAPA. »

L'expertise environnementale

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

La politique environnementale

Les engagements de la SEMAPA

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

Pour répondre à ces enjeux, la gestion de notre SME s'articule autour d'un « responsable du management environnemental » qui conduit et coordonne avec des « chefs de projets SME », la politique environnementale de la société, organisation à laquelle est bien évidemment largement associé l'ensemble des collaborateurs.

Avec l'appui des chefs de projet SME, chaque direction a identifié dans ses activités celles ayant un impact sur l'environnement. Ces groupes de travail ont ainsi permis d'établir la liste des Aspects Environnementaux (AE), et celle des Aspects Environnementaux Significatifs (AES) définis comme prioritaires par les acteurs du SME (chefs de projet SME, opérationnels, AMO etc.) ou résultant de l'application d'un nouveau texte réglementaire notamment.

Dans le respect de la réglementation et des autres exigences, notre action s'inscrit dans la perspective d'une plus grande maîtrise des impacts environnementaux de notre activité. Notre SME s'exerce aujourd'hui sur l'ensemble des huit territoires qui nous ont été confiés. Il s'appliquera évidemment sur les futures opérations sur lesquelles notre société sera missionnée. 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 multiples contextes nous oblige à une approche opérationnelle spécifique. Des groupes de travail, constitués par les opérationnels et avec l'appui des chefs de projet SME, synthétisent sous forme de tableaux les principales caractéristiques de chaque territoire : leur programmation, leur état d'avancement et la définition d'objectifs environnementaux propres à chacun.

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 » dans le respect du Plan climat énergie et du Plan biodiversité de la Ville de Paris.

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

Par leur implication permanente, les opérationnels sont encouragés 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 oeuvre par les opérationnels) en matière de prévention et traitement de la pollution, constituent un objectif majeur de notre politique environnementale.

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

Fait à Paris, le 13 octobre 2015

La Direction Générale



Hôtel à insectes, protection des espèces, agriculture urbaine, matériaux respectueux de l'environnement, plantation au pied des arbres... la préservation de la biodiversité est totalement intégrée dans les opérations d'aménagement.





Rapport de gestion du
conseil d'administration
à l'Assemblée générale ordinaire
sur l'exercice 2016

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 2016, par un rapport établi dans le cadre de l'article L.225-100 du Code de commerce.

LES ÉLÉMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2016 ET LES PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2017

L'année 2016 a été caractérisée par une activité très soutenue en matière d'aménagement, de construction et de lancement de consultations.

Avec l'appel à projets urbains innovants Réinventer Paris, la Municipalité a souhaité impulser dès 2014, une nouvelle manière de fabriquer la Ville dans laquelle, outre la qualité architecturale, les usages et les innovations prennent toute leur place. C'est désormais sous cette forme que la SEMAPA lance l'ensemble de ses consultations, et non plus, comme précédemment, à savoir le choix d'un promoteur sur charges foncières puis l'organisation d'un concours d'architecture.

En 2016, cinq appels à projets ont été lancés selon ce nouveau dispositif et seront jugés au cours de l'année 2017.

Une première analyse, basée sur les nombreuses candidatures reçues, permet d'ores et déjà d'affirmer qu'avec ce processus, de nouveaux promoteurs ne répondant pas jusqu'alors aux consultations de la SEMAPA, postulent. Ces appels à projets permettent également le rapprochement des Start-ups, chercheurs, associations, ... du monde de la promotion.

D'ores et déjà, en 2016, deux projets phares situés dans Paris Rive Gauche, et intégrés dans l'appel à projets urbains innovants Réinventer Paris, se sont dessinés :

- In Vivo (lot M5A2), qui sera constitué de logements de toutes catégories ainsi que d'un tiers-lieu, et qui comportera notamment une bio-façade productrice de micro-algues.
- Ré-alimenter Masséna, projet qui investira notamment la gare Masséna et fondé sur l'alimentation durable, la recherche et l'économie circulaire.

S'agissant de l'avancement des différentes opérations confiées à la SEMAPA, l'année 2016 a été intense.

Ainsi, dans la ZAC Paul Bourget, les deux premiers bâtiments de logements sociaux, à la frontière du parc Kellerman, ont été reconstruits et livrés et le chantier de l'ilot économique, comprenant commerces, hôtel et bureaux, a démarré. La consultation pour la réalisation d'une résidence hôtelière a été lancée et le lot de bureaux/activités, situé le long du boulevard périphérique, a été intégré dans l'appel à projets Inventer la Métropole.

Concernant l'opération 90 boulevard Vincent Auriol, l'année 2016 a été consacrée à la mise au point des immeubles de logements (sociaux et intermédiaires) sous forme d'ateliers de conception, auxquels participait notamment le Conseil de quartier. L'ambition recherchée pour la future école de ce quartier est la réalisation d'un équipement exemplaire en termes de développement durable, disposant des labels PassivHaus et bâtiment bas carbone (structure bois et isolation en paille). L'école existante a été démolie durant l'année 2016 et les travaux doivent démarrer au printemps 2017.

Dans la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, les travaux des immeubles de bureaux, qui accueilleront des directions de la Ville de Paris, se sont poursuivis pour une livraison prévue en juillet 2017. Le bâtiment de bureaux dit « Bédier Est » disposera d'une structure bois.

Parallèlement, de nouvelles études urbaines, permettant de mieux désenclaver le quartier et d'améliorer la mixité, ont été engagées. Elles doivent conduire à terme à la définition de nouveaux objectifs pour cette opération, qui sera étendue au secteur Chevaleret-Oudiné, situé en rive de Paris Rive Gauche.

La ZAC de la Porte de Vincennes, attribuée à la SEMAPA en décembre 2015, est entrée en phase opérationnelle dès 2016. Ainsi, outre l'avancement des études sur le réaménagement des espaces publics, le futur gymnase en pont au-dessus du périphérique a fait l'objet d'un concours d'architecture et le lauréat, l'agence d'architecture CAB, a été désignée en février 2017. Cet équipement s'accompagnera de la réalisation d'une résidence pour étudiants conduite par Logis-Transports.

S'agissant enfin de la ZAC Paris Rive Gauche, 2016 a également été soutenue en termes d'activités, comme développé de manière exhaustive dans le chapitre suivant.

Paris Rive Gauche démontre encore cette année son attractivité et constitue aujourd'hui un véritable quartier mixte et vivant. Au plan économique, il convient de souligner la qualité des projets et des futurs utilisateurs avec par exemple, la Société Éditrice du Monde qui a acquis fin 2016 le lot A2, mitoyen de la gare d'Austerlitz, pour accueillir à terme *Le Monde*, *Télérama*, *L'Obs* et *Rue 89*. Citons encore la halle Freyssinet, dont les travaux de rénovation se sont poursuivis cette année, et qui hébergera, fin juin 2017, 1 000 Start-ups.

La mise en valeur de ce bâtiment historique, largement ouvert sur le quartier avec ses passages transversaux et ses

restaurants aux horaires étendus, tout comme l'implantation de commerces dans les alvéoles du ministère des Finances, feront de ce secteur un nouveau lieu animé, à la jonction de l'ancien 13^e arrondissement.

Le secteur Bruneseau-Nord mérite un focus particulier. Hier friche cisailée par les infrastructures, désormais en travaux pour remodeler les espaces publics et notamment l'échangeur du périphérique, Bruneseau-Nord sera demain une nouvelle place du Grand Paris.

Trois défis sont à relever pour l'aménagement de ce secteur :

- Développer une intensité urbaine à l'échelle métropolitaine offrant une nouvelle polarité ;
- Créer un lien urbain, notamment piéton, avec Ivry-sur-Seine via la réalisation et l'animation de l'allée Paris-Ivry ;
- Développer un quartier mixte socialement et fonctionnellement, en tenant compte des nouveaux usages urbains.

L'année 2016 constitue une période charnière pour le développement de ce secteur :

- La reconfiguration de l'échangeur du périphérique, permettant à terme la création de l'allée Paris-Ivry et la libération d'emprises foncières, a été poursuivie activement.
- Les projets de logements de toutes catégories (sociaux, intermédiaires et privés) se sont définis le long du boulevard du général Jean-Simon.
- Deux consultations ont été lancées, l'une par la SEMAPA, l'autre par Paris Habitat-OPH, dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt organisé au plan national, pour réaliser deux immeubles de logements à 50 m en structure bois.
- La mise au point technique des tours Duo s'est achevée.

Début 2017, avec la purge du permis de construire, la commercialisation de la totalité des tours Duo aura pu se concrétiser avec Natixis. Les travaux doivent démarrer dès le mois de mai 2017.

En trouvant un utilisateur quatre ans avant la livraison, il s'agit d'un signal fort pour l'aménagement de ce secteur, et plus globalement pour Paris, démontrant l'adéquation aux besoins des entreprises et aux attentes des investisseurs de ce type de produit emblématique, tant par son architecture que ses performances énergétiques, par ailleurs bien inséré dans un quartier mixte.

Cette situation permet d'engager, dans les meilleures conditions, le lancement de l'Appel à projets urbains innovants Inventer Bruneseau, dont l'ambition est d'exploiter toutes les possibilités offertes par le nouveau tracé de l'échangeur du périphérique pour créer une continuité d'usage le long de l'allée Paris-Ivry, et pour faire de cet ouvrage un élément identitaire assumé et non une contrainte subie. L'allée Paris-Ivry constitue le principal vecteur fonctionnel de la connexion future entre les deux communes. Son inscription au sein d'une programmation intense et mixte, au cœur d'un réseau de transports en commun, permettra de développer une nouvelle centralité métropolitaine.

L'appel à projets portera sur un ensemble de parcelles situées de part et d'autre de l'allée Paris-Ivry, représentant une capacité constructive d'environ 100 000 m².

L'objectif est d'appréhender le territoire à une échelle globale, d'offrir une cohérence d'ensemble, de susciter interactions et synergies entre les différentes composantes du site, d'encourager les partenariats pour des propositions créatives et durables.

Les projets seront portés par des équipes pluridisciplinaires associant promoteurs, investisseurs, architectes, paysagistes, BET, exploitants, artistes, PME innovantes...

La programmation constituera l'un des principaux enjeux de l'appel à projets. C'est pourquoi l'affectation de cette constructibilité sera très largement laissée ouverte aux propositions des équipes. Par ailleurs, afin de disposer d'une animation d'ensemble de l'allée Paris-Ivry, les candidats devront proposer une gestion d'ensemble des socles.

Le processus se déroulera en trois phases :

- 1) Présélection des candidats sur la base d'un dossier comprenant la constitution des équipes et une note d'intentions : 3 à 4 équipes sélectionnées pour la phase 2.
- 2) Choix du lauréat sur la base de la programmation proposée, de l'offre financière correspondante, des innovations, des usages et de l'architecture développés : en la matière, il s'agira de limiter la réponse à des propositions de volumétrie et d'organisations structurantes.
- 3) Ateliers de conception avec les membres de l'équipe lauréate pour élaborer l'architecture et affiner les éléments d'usage et d'innovation.

Cet appel à projets sera lancé en avril 2017, permettant une sélection des candidats participant à la phase 2 en septembre 2017, et la désignation d'un lauréat à l'été 2018.

S'agissant enfin de la vie de la société, Jean-François Gueullette, atteint par la limite d'âge, a quitté ses fonctions le 18 octobre 2016.

Les équipes de la SEMAPA se sont montrées, cette année encore, très investies pour répondre aux ambitions fixées par la Ville, au service des Parisiens.

La délibération adoptée par le Conseil de Paris lors de sa séance de mars 2017, proposant d'étendre le champ d'intervention de la SEMAPA et de proroger sa durée d'existence, témoigne, une fois de plus, de la confiance accordée par la Municipalité à la société.



Les logements structurent les paysages de Paris Rive Gauche.

1 Les aménagements et le programme urbain de Paris Rive Gauche

La concession d'aménagement Paris Rive Gauche représente l'essentiel de l'activité de la société. Lancée en 1991, cette opération ne sera pas achevée avant 2028. Son degré d'avancement, mesuré sur l'ensemble des produits prévus, a atteint 64% fin 2016.

A. LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT EN 2016

La réalisation du programme des travaux et équipements s'est poursuivie en 2016, à un rythme aussi soutenu qu'en 2015.

1) Secteur Austerlitz

L'année 2016 a vu la livraison de l'immeuble A11, dans lequel la Métropole du Grand Paris s'est installée, et des aménagements périphériques. Les travaux des immeubles de bureaux A9A1 et A9A2 se sont poursuivis dans la perspective d'une livraison à l'été 2017. Le chantier de l'immeuble A9B a débuté.

Sur le quai d'Austerlitz, la construction de l'immeuble de logements A5A de ICF Habitat s'est poursuivie.

Sur le secteur Austerlitz-Salpêtrière, les immeubles situés sur les terrains de l'hôpital acquis en 2015 ont été démolis.

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

Le concours pour la réalisation du pont de la Salpêtrière a été attribué en 2016 et les études d'avant-projet débuteront en janvier 2017. Les travaux du pont sont prévus courant 2019.

2) Secteur Tolbiac

La dalle de couverture T7, livrée en mars 2015, accueille les bâtiments de logements T7A1, T7A2, T7B1 et T7B2, ainsi que la promenade plantée entre la placette Jean-Michel-Basquiat et la rue Alphonse-Boudard. La première phase d'aménagement des espaces publics, portant sur les travaux de terrassement des voiries et du génie civil d'assainissement s'est achevée en septembre 2015. Elle a permis le lancement des opérations T7B1 et T7B2 en octobre 2015, et de l'opération T7A1, en avril 2016. La

seconde phase d'aménagement, portant sur la finalisation des espaces publics aux abords des lots T7A1, T7B1 et T7B2, a débuté en novembre 2016.

Les travaux des ouvrages T7C, situés entre la dalle T7 et la rue du Chevaleret, ont été lancés en novembre 2014. Ils comprennent un parc de stationnement enterré d'une capacité de 355 places, une enceinte en génie civil occupée à terme par un gymnase, une dalle de couverture supportant un futur jardin à niveau avec la promenade plantée T7 et la rue Alphonse-Boudard assurant le raccordement de la rue du Chevaleret et de l'avenue de France. L'année 2016 marque la fin du terrassement des 4 niveaux de sous-sol et la réalisation du gros-œuvre du parking, de la rue et du jardin avec notamment la pose des poutres métalliques de la dalle jardin.

Les études d'aménagement du gymnase dans les ouvrages Charcot se poursuivront pendant l'année 2017 avec un objectif de démarrage de travaux d'aménagement en décembre 2017 à l'issue de la livraison du gros-œuvre des ouvrages Charcot.

La station d'assainissement de Chevaleret, qui assure le relevage des eaux de la majeure partie du secteur Tolbiac pour les rejeter dans le collecteur d'assainissement séparatif de la rue du Chevaleret, est achevée. Elle a été mise en service en septembre 2016. La réception des travaux et le basculement en gestion par la section d'assainissement de la Ville de Paris devraient se faire au second trimestre 2017.

Le projet de reconversion de la halle Freyssinet en pépinière d'entreprises a été retardé avec une livraison décalée en mars 2017. Un sinistre est cependant survenu en février, conduisant le maître d'ouvrage à différer l'ouverture à fin juin 2017. Le projet s'accompagne de la réalisation des aménagements des espaces publics environnants : les terrassements ont été finalisés à l'été 2016 et les aménagements urbains ont débuté en 2016 pour se terminer début 2017, en coordination avec les travaux de la halle. Les espaces publics sont donc pour l'essentiel livrés fin décembre 2016, le premier trimestre 2017 marquant la phase de réception. L'ouverture au public du site est programmée pour juin 2017, en coordination avec la mise en service de la halle.

La mise en œuvre des espaces publics situés le long du mur SNCF au droit du jardin linéaire et au pied de T10 est décalée pour permettre la réalisation des chantiers qui les bordent et seront livrés en 2020.

L'année 2017 sera dédiée, en parallèle de l'instruction du permis de construire, aux études de PRO et DCE pour la transformation des alvéoles sous le ministère des Finances en commerces, avec un démarrage des travaux prévu en novembre 2017.

Les travaux de l'ouvrage de couverture T4/T5/T6 ont débuté en février 2016, avec la réalisation des fondations des appuis H et J. Cette opération de génie civil comprend l'élargissement de l'avenue de France, la dalle T4, les appuis des bâtiments-ponts T5A/T5B/T6A/T6B, la promenade plantée au droit de ces îlots et les ponts reliant la promenade et l'avenue de France.

3) Secteur Masséna

Les événements marquants de ce secteur au cours de l'année 2016 sont les suivants :

■ Poursuite des travaux des dalles M9A et M9B

Les travaux de construction des dalles d'infrastructures des îlots M9A et M9B ont débuté en avril 2014. La livraison, programmée initialement pour la fin de l'été 2016, a finalement été reportée à début 2017 suite à des problèmes d'interception ferroviaire intervenus en 2014 puis à des problèmes constatés sur des grilles de désenfumage en septembre 2016 qui ont nécessité des reprises de la part de l'entreprise. De gros travaux de remise en état du terre-plein central de l'avenue de France mis à disposition du chantier ont aussi dû être réalisés en vue de sa réouverture au public. Ces dalles sont destinées à supporter notamment des logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat-OPH pour les lots M9B3/B4 (permis de construire obtenu en décembre 2015), des logements privés pour les lots M9B1/B2 dont les promoteurs seront désignés en avril 2017 et l'opération M9A dont la programmation est en évolution (cf. ci-après et page 27).

■ Poursuite des études de la dalle M10VP

La remise par la SNCF de l'AVP de la dalle M10VP (seconde partie de la dalle M10, située au-dessus des voies principales) a eu lieu en juillet 2016. Ces études ont nécessité la reprise des études des bâtiments M10A1, M10A2 et M10B pour optimiser leurs descentes de charges sur la dalle étudiée et valider leur faisabilité avec certaines fondations existantes.

Les nouvelles investigations géotechniques ont aussi mis en évidence des terrains de mauvaise qualité et nécessité de descendre plus de la moitié des fondations à 32 mètres de profondeur au lieu de 15 mètres.

Cette étude AVP a aussi confirmé l'importance des contraintes ferroviaires pour la réalisation des fondations et appuis avec plusieurs voies neutralisées en même temps. Le décalage du projet de mistralisation de la SNCF a aussi été intégré dans le planning général des travaux qui s'étendront de mi-2018 à fin 2023.

Des évolutions du plan masse et des espaces publics, réalisé par Ateliers Lion Associés, ont accompagné ces études pour tenir compte des contraintes de la dalle M10VP. Ces études devront se poursuivre en 2017 notamment au droit de la future patte d'oie. Les études PRO ont été lancées en octobre 2016 et doivent

s'achever en juin 2017.

Les études de libération des emprises ferroviaires avec notamment la suppression de la station d'assainissement SNCF, située au droit d'une file d'appuis, se sont poursuivies en parallèle avec la SNCF.

Les réflexions concernant les futures emprises de chantiers nécessaires pour la réalisation de la dalle M10VP et les libérations ferroviaires ont montré la nécessité de déplacer l'œuvre d'art de Didier Marcel, les Rochers dans le ciel vers un autre site du 13e arrondissement. De plus, l'espace de vie bus (EVB) de la RATP doit être reporté provisoirement, avec les terminus des bus 62 et 89, sur la rue Albert-Einstein dès 2017.

■ Poursuite des études sur les îlots M9 et M10

En lien avec l'AVP et le PRO de la dalle M10VP, fin 2015, le Bet Arcadis, associé à l'agence d'architecture SCAU, a été désigné pour réaliser les reprises d'études sur les lots M9A, M10A1, M10A2 et M10B. Ces études ont confirmé la faisabilité des programmes mais, afin d'alléger les efforts sur la dalle, toutes les structures des bâtiments ont été prévues en structure mixte bois/béton.

S'agissant de l'ensemble M9A, la réflexion sur le programme a été relancée après les difficultés rencontrées par l'Inalco pour boucler le plan de financement de son projet. Une faisabilité 100% logements avec commerces à rez-de-chaussée a été réalisée. De nouvelles études sont envisagées en 2017 pour intégrer au programme de logements une part de locaux à destination d'enseignement pour l'université de Chicago sur 2 500 m² environ. Ensuite pourra être initiée la mise au point de la fiche de lot, en vue du lancement d'une consultation.

Le concours pour désigner les opérateurs du lot M9B1B2 a été lancé. Ils seront désignés en avril 2017. Le démarrage des travaux est envisagé pour fin 2018/début 2019.

Concernant le lot M9B3B4, Paris Habitat-OPH a lancé son appel d'offres travaux. Le chantier devrait débuter à l'été 2017.

■ Poursuite des études sur les projets innovants Réinventer Paris

Concernant la gare Masséna, le lot a été attribué dans le cadre de l'appel à projets urbains innovants par la Ville de Paris au projet Ré-alimenter Masséna porté par Hertel Investissements en février 2016. Les études se poursuivent afin de bien mesurer les impacts techniques, juridiques et financiers induits par la proximité des voies SNCF de la Petite Ceinture mais aussi par le futur prolongement de la ligne 10 sous le futur bâtiment à 50 mètres prévu dans le projet. Un cahier des charges des mesures conservatoires pour la ligne 10, commandé par la SEMAPA, est en cours d'élaboration par Systra. Le permis de construire devrait être déposé en 2017 pour un démarrage de travaux en 2018.

Sur M5A2, le lot a été attribué dans le cadre de l'appel à projets Réinventer Paris au projet In Vivo porté par le groupement BPD Marignan / SNI. Cette année a été l'occasion de préciser le programme de cette opération ainsi que les interfaces entre ce lot et les futurs projets de la SNCF au droit des voies de raccordement TGV et de la Petite Ceinture. La SNCF a lancé ses opérations de libérations ferroviaires concernant la démolition des voûtes et le déplacement de ses câbles haute tension (63 kV). Les travaux SNCF sont prévus pour 2017. Il reste aussi à finaliser les nouvelles dispositions vis-à-vis de la voie pompier existante du côté du

lot M5A1 (École d'architecture Paris-Val-de-Seine). Le permis de construire devrait être déposé en 2017 pour un démarrage de travaux début 2018.

■ Projets connexes

ICF Novedis, propriétaire de la tour du Loiret, a lancé une consultation pour la restructuration de cette dernière. L'entreprise Eiffage a été désignée, le permis de construire est prêt à être déposé, les travaux devraient débuter en septembre 2017. En 2016, les réunions avec la direction de la Voirie et des Déplacements ont permis d'acter les dernières réserves pour les remises d'ouvrage des espaces publics. Un diagnostic de l'état de plusieurs galeries techniques a été réalisé par Artelia afin de planifier des interventions en 2017. De nouveaux escaliers ont été ouverts et la sécurité du carrefour Watt améliorée.

Les études menées par le STIF relatives à l'insertion du TZen 5-Vallée de la Seine, se sont poursuivies durant l'année 2016 dans l'objectif d'une mise en service en 2020/2021.

■ Secteur M5/M6

Les logements de Paris Habitat-OPH de l'îlot M6B2, à la pointe de la patte d'oie, ont été livrés en février 2016 et deux commerces ont été remis fin 2016 à la SEMAPA. La placette M6B2 a aussi été achevée. La galerie d'art Itinérance dans l'immeuble M5B2 et les commerces de l'allée d'Ivry pour Ateliers-Villes et Agoraé, ont été livrés en avril et mai 2016 en coordination avec l'ouverture de l'escalier reliant l'Allée Paris-Ivry au boulevard du général Jean-Simon.

La Maison des projets de la SEMAPA, dans l'ancienne maison du directeur de la SUDAC, a été achevée et mise en service.

Concernant l'allée Paris-Ivry, EPDC a été désigné comme maître d'œuvre technique des aménagements de surface. L'appel d'offres travaux a été lancé et les entreprises désignées fin 2016. Les travaux préalables de Climespace ont débuté, ils seront suivis par ceux de CPCU avant la réalisation de la voirie en 2018.

4) Secteur Bruneseau

Pour le secteur Bruneseau, situé au-delà du boulevard du général Jean-Simon, les études de maîtrise d'œuvre, lancées au 1er trimestre 2009, de génie civil, d'aménagement des espaces publics, de maîtrise d'œuvre d'assainissement et de coordination des réseaux se sont poursuivies sur l'année 2016.

En termes de travaux ou de lancement de travaux, l'année 2016 a été marquée par les événements suivants :

■ Reprise de l'échangeur du quai d'Ivry

Les travaux de l'opération de restructuration de l'échangeur quai d'Ivry, permettant le passage de l'allée Paris-Ivry sous le boulevard périphérique et ses bretelles, ont démarré en mai 2015, et sont réalisés par un groupement organisé autour d'Eiffage TP. L'année 2016 a été marquée par des étapes majeures :

- Achèvement et mise en circulation du nouveau tablier du boulevard périphérique intérieur ;
- Démarrage des travaux du nouveau tablier du boulevard périphérique extérieur (bascule des circulations prévue en mars 2017) ;
- Interruption de terre-plein central (ITPC) en août 2016, avec

À Bruneseau, le chantier du boulevard périphérique bat son plein. La bretelle d'accès intérieure reconfigurée ouvrira mi-juillet.



circulation en 2X2 voies à 30 km/h pendant trois semaines pour permettre la construction de l'OA7 (bretelle de sortie intérieure, passant en tunnel vers la rue Bruneseau).

Aucun retard n'est à signaler sur cette opération dont l'enjeu majeur est la limitation des gênes aux usagers. Un gain de six mois sur le planning a été observé en 2016 du fait d'une nouvelle optimisation dans l'ordonnancement des travaux. L'achèvement des ouvrages est donc aujourd'hui prévu en juin 2018.

■ Rue Jean-Baptiste Berlier, aménagements de surface

Les travaux de génie civil de la rue Berlier sont achevés depuis fin 2016, avec notamment l'achèvement des mesures conservatoires pour la ligne 10.

Ils laissent la place aux travaux des concessionnaires et aux travaux d'aménagement de surface, qui se dérouleront de début 2017 à mi-2018. Ces travaux sont toujours réalisés sous la contrainte de maintien des circulations provisoires, et à présent en interface avec les travaux des bâtiments et des réseaux.

Par ailleurs, la conception des aménagements de surface a été modifiée de manière à limiter l'usage de la pierre au bénéfice de revêtements en bétons soignés. Le projet intègre également le passage du TZen et d'un réseau de pistes cyclables bidirectionnelles.

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

Les travaux de déconstruction des anciens silos Calcia sur le terrain B1 et la libération de la parcelle par la société Ciments Calcia ont permis le démarrage des travaux de l'élargissement du boulevard du général Jean-Simon et de son escalier. Ces travaux ont été achevés mi-2016, permettant le démarrage du bâtiment B1A4 au premier trimestre 2017.

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

L'ouvrage de raccordement entre le lot B3A et le boulevard du général Jean-Simon a été achevé début 2016, pour permettre un démarrage des travaux du bâtiment B3A correspondant aux tours Duo. Cet ouvrage comprend également les organes de coupures électriques, soit l'entrée du réseau ERDF.

■ La démolition du PC Berlier

Le déménagement du PC Berlier vers le PC Bédier a permis de désamianter et de démolir le bâtiment. L'opération s'est déroulée sans difficulté. Cette libération a permis le démarrage des bretelles extérieures du boulevard périphérique dans les délais, et la parcelle est à présent occupée pour les besoins des différents chantiers du secteur. Elle sera intégrée dans l'appel à projets urbains innovants Inventer Bruneseau pour la construction du lot BID.

■ **Fonçage Enedis** sous le boulevard Masséna Le réseau Enedis d'alimentation en électricité du secteur Bruneseau-Nord est amené depuis le poste source des Gobelins, et devra passer sous la plateforme du tramway boulevard Masséna. La SEMAPA a entamé les études en 2016, et réalisera en 2017 les travaux de construction des chambres de tirage et de micro-tunnelier sous le boulevard.

Ces travaux s'inscrivent dans la convention de raccordement SEMAPA-Enedis signée en février 2016 après plusieurs années de discussions.

■ Aménagement du quai d'Ivry

Une consultation a été lancée en 2016 pour la désignation d'un maître d'œuvre des espaces publics qui devrait intervenir début 2017.

■ L'assainissement et eau potable et non potable de Bruneseau-Nord

Les travaux d'assainissement et d'eau potable et non potable, se sont poursuivis avec la réalisation des réseaux au niveau de la rue Bruneseau et de Berlier Haut. La prochaine phase de travaux en 2017 concerne les réseaux d'eau de l'allée Paris-Ivry.

■ Œuvre artistique Calcia - Laurent Grasso

Les travaux ont été achevés et inaugurés début 2016.

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

La société Total a, une nouvelle fois, procédé à une purge des terrains de l'ancienne station essence, en juillet 2016. Les analyses de la nappe se poursuivent et pourraient permettre à la DRIEE de délivrer le récépissé de cessation d'activité à Total au printemps 2017 si les bons résultats se confirment.

Dans le cas contraire, au-delà d'avril 2017, la parcelle B1A1/A2 ne pourra être libérée à temps pour mettre en œuvre le programme de logements familiaux de Linkcity et étudiants de la RIVP.

B. IMMEUBLES ET ÉTUDES D'URBANISME EN 2015

1) Secteur Austerlitz-Nord

■ A5A1/ A5A2/ A5A3 (îlot Fulton)

Pour mémoire, l'opération consiste à reconstruire un programme de logements sur la base des études urbaines confiées en co-maîtrise d'ouvrage SEMAPA/ICF La Sablière à l'agence Brenac & Gonzalez. Le programme prévisionnel porte sur 27 000 m² environ répartis en 22 300 m² de logements sociaux, 3 150 m² de logements intermédiaires, 800 m² de commerces, un LCR de 140 m² et une crèche de 650 m².

ICF La Sablière, maître d'ouvrage, a indiqué que la mise en œuvre, initialement prévue en trois tranches, se déroulera finalement en deux tranches :

Le chantier de la première tranche (87 logements - architecte Bernard Büllher) a démarré en février 2015 et s'est achevé en décembre 2016. Les premiers habitants ont emménagé en janvier 2017.

L'œuvre d'art (crocodile) initialement prévue côté Seine, n'a pas été réalisée pour des raisons de complexité technique. Le maître d'ouvrage poursuit ses réflexions en vue de mettre en place, soit l'œuvre réajustée, soit une autre installation artistique.

Les tranches 2 et 3 concernent les lots A5A3 et A5A2.

Le jury de désignation du projet lauréat s'est tenu le 1^{er} mars 2016 et a retenu les équipes suivantes :

- pour A5A2 (118 logements dont 64 sociaux et 54 intermédiaires) : agence Périphériques Architectes ;
- pour A5A3 (115 logements et une crèche) : agences Ignacio Prégo Architectures et Some Architecture.

Les permis de construire ont été déposés en novembre 2016.

2) Secteur Austerlitz-Gare

■ La cour Seine

Les aménagements réalisés en 2014 ont été complétés par la marquise couvrant, à l'extrémité sud de la cour, l'accès vers les premiers quais (MOA Gares et Connexions ; MOE : AREP et AJN). Les travaux ont été lancés en décembre 2015. L'achèvement est prévu mi-2017. Il restera à réaliser l'aménagement des sols.

■ A7A8

Le lot A7A8 est un programme mixte comprenant bureaux, hôtel, commerces, services ferroviaires, infrastructures de stationnement et de livraisons, ainsi que logements sociaux et intermédiaires et locaux associatifs. A l'issue des consultations lancées en 2015 par la SEMAPA pour les bureaux et hôtel, et par Gare et Connexions pour les parkings et commerces (y compris pour ceux programmés dans la halle voyageurs), plusieurs opérateurs ont été retenus :

- Kaufman & Broad comme promoteur des bureaux et hôtel et maître d'ouvrage de l'ensemble ;
- Altarea-Cogedim et Indigo comme investisseurs exploitants, respectivement pour les commerces et le stationnement public ;
- En parallèle, Elogie a été chargée par la Ville d'assurer la maîtrise d'ouvrage des logements.

Architectes : équipe constituée de Dietmar Feichtinger architectes (mandataire), Dieter Henke et Marta Schreiek, Atelier Zündel et Cristea, TVK, In Space et Tank architectes pour les logements.

Pour rappel, le 2^e semestre 2015 avait été dédié à une première phase d'étude en atelier de conception, qui a permis, lors du comité de pilotage du 19 octobre 2015, d'acter le programme global et l'organisation des infrastructures.

Rappel du programme validé :

- 48 700 m² de bureaux ;
- 5 000 m² d'hôtel ;
- 19 100 m² GLA de commerces ;
- 300 m² de locaux associatifs ;

- des locaux d'activités pour les services ferroviaires ;
- une aire de dépose minute et une aire de dépose taxis ;
- un parking de 500 places dont 145 places pour les bureaux ;
- 11 500 m² de logements : résidence sociale étudiants et logements familiaux (1/3 en social 2/3 en intermédiaire).

Au cours de l'année 2016, sur la base du programme et du fonctionnement validés, les études techniques et économiques se sont déroulées avec l'objectif de concrétiser les accords entre les différents partenaires (CPI et VEFA). Ces études ont consisté à rechercher des optimisations infrastructurelles et à évaluer plus précisément les coûts de ces infrastructures complexes. Elles se sont poursuivies, fin 2016 et début 2017, sur les conditions de réalisation des connexions commerciales envisagées en sous-sol de la cour musée et au-dessus du tunnel de la ligne 10 du métro. Cette approche a été menée en liaison avec les différents services de la RATP.

A l'issue de l'ensemble de ces études, la démarche de l'atelier de conception pourra être réenclenchée. Il s'agira d'ajuster le projet en fonction des conclusions technico-économiques, et de développer le projet architectural en vue du dépôt du permis de construire.

■ Voie de desserte

La conception de la voie de desserte est assurée par le groupement Artelia/Richez Associés. Les études préalables de circulation et d'interfaces avec le programme A7A8 ont permis, en liaison avec la Ville de Paris, d'arrêter le profil de voie et son fonctionnement (voie à sens unique de l'avenue Pierre-Mendès-France vers le boulevard de l'Hôpital).

■ Pont de la Salpêtrière

En décembre 2015, la SEMAPA a lancé un appel à candidatures pour une mission de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation du pont de la Salpêtrière, futur franchissement ferroviaire à réaliser dans l'axe de la percée Salpêtrière. Sur 19 candidatures reçues, cinq équipes ont été admises à proposer une offre :

- Arcadis ESG avec Wilkinson Eyre Architectes / Arpentere Paysages
- Schlaich Bergermann und Partners (SBP) avec Dietmar Feichtinger / OLM Paysagistes / Safege / OGI
- DVVD avec Daniel Vaniche & Associes / Alto Step / Moz / SEPIAGC
- Marc Mimram Ingenierie avec Marc Mimram Architecte / SCE SAS / D'ici-Là paysagistes
- Flint & Neill avec Aia Ingenierie / Knight Architects / agence Devillers & Associes

Le jury s'est réuni le 11 octobre 2016, et a retenu l'offre du groupement Arcadis ESG et Wilkinson Eyre Architectes, avec quelques préconisations :

- retravailler les aménagements de surface en faveur d'un espace public partagé ;
- retravailler les systèmes de protection du domaine ferroviaire ;
- accentuer l'élargissement du pont aux extrémités, notamment vers le lot A2 ;
- mise en valeur lumineuse & intervention artistique.

Le marché a été attribué fin 2016 et les études ont été enclenchées. A noter que la mission porte sur le pont lui-même, mais aussi sur les ouvrages de raccordement à la voie de desserte A7A8, ouvrages qui anticipent sur une future connexion vers le secteur hospitalier inclus dans le périmètre de la ZAC.

■ A8C

Une étude portant sur les caractéristiques du lot A8 a été confiée à l'architecte coordonnateur, afin d'appréhender les interfaces avec les futurs espaces publics et les emprises de l'APHP. La capacité est d'environ 9 500 m².

3) Secteur Austerlitz-Sud

■ A2

Le permis de construire du lot A2, déposé en 2015, a été obtenu le 5 janvier 2016. La Société des Éditions du Monde y regroupera l'ensemble des publications du groupe (notamment, *Le Monde*, *Télérama*, *La Vie*, *L'Obs*, le *Huffington Post*, *Rue 89*). Programme de bureaux (22 500 m² environ) et commerces (300 m² environ). Le chantier doit démarrer au printemps 2017.

Maître d'ouvrage délégué : Redman.

Maître d'œuvre : Snøhetta - SRA.

4) Secteur Tolbiac-Chevaleret

Ce secteur est coordonné par le groupement Pierre Gangnet (architecte mandataire)/ Empreinte (paysagistes)/ Artelia (BET)/ LEA (éclairagistes).

■ Espaces publics

L'année 2016 a été consacrée plus spécifiquement à la poursuite des études des espaces publics, en phase PRO et DCE, de la promenade Claude-Lévi-Strauss (au droit des îlots T7, T6 et T5). Maître d'œuvre : Pierre Gangnet, Empreinte (paysagistes) et Artelia.

■ Alvéoles sous le ministère des Finances

La SEMAPA assure la maîtrise d'ouvrage de la reconversion de ces alvéoles, anciens espaces de stationnement du Sernam, en locaux de commerces et d'activités. Le programme porte sur environ 1 500 m² de nouveaux locaux, dont deux seront reliés à des locaux existants de la rue Louise-Weiss, portant l'ensemble du programme à environ 1 700 m².

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée en décembre 2015 : CroixmarieBourdon Architectures (architecte mandataire), Ligne BE (BET structure), C-Tek (BET fluides), ECRH (programmiste/économiste) et Atelier du Soir (éclairagiste). En 2016 se sont déroulées les études (diagnostics, techniques et conception), jusqu'en phase APD.

Le dossier de demande de permis de construire a été déposé en décembre 2016. En 2017, seront menées les études de PRO et DCE pour un démarrage prévisionnel des travaux en novembre 2017 et une livraison à l'automne 2018.

■ T7A1

Ce programme achèvera la séquence de l'avenue de France comprise entre la rue de Tolbiac et la rue Alphonse-Boudard. Il comprend 88 logements en accession, 1 600 m² de commerces et activités sur deux niveaux.

Maîtrise d'ouvrage : Vinci Immobilier Résidentiel.

Maîtrise d'œuvre : Agence Lambert et Lénack.

Le permis de construire a été obtenu le 12 mai 2016.

Le démarrage des travaux est conditionné par la libération d'emprises d'installations de chantier par les opérateurs du lot T6C voisin : engagement prévu en 2017 pour une livraison en 2019.

■ **T7C (dit ouvrages Charcot)**

Sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, la maîtrise d'œuvre des ouvrages Charcot (lot T7C) est assurée par le groupement Artélia - MOM - Carbonnet - GEOLIA. Ces ouvrages comprennent :

- un parking dont les travaux s'achèveront à l'automne 2017 ;
- un gymnase qui dispose d'une salle de danse au rez-de-chaussée et d'une salle omnisport, d'une salle d'escalade et d'un dojo au sous-sol. Le 1er avril 2016 un permis de construire modificatif portant sur une reprise du projet des façades sur les rues du Chevaleret et Alphonse-Boudard a été déposé. Il a été obtenu le 16 novembre 2016.

Ces ouvrages accueilleront sur leur toit, de plain-pied avec la promenade Claude-Lévi-Strauss, un jardin public qui sera réalisé par la ville de Paris. L'année 2016 a été consacrée aux études AVP et PRO de ce jardin.

■ **T10**

L'îlot T10 est affecté à des programmes de logements sociaux et à loyers intermédiaires, à des commerces et à des locaux destinés au relogement des brigades SNCF installées initialement sur une partie de l'emprise (celles-ci sont relogées temporairement dans des locaux provisoires situés avenue Pierre-Mendès-France). L'îlot se subdivise en deux lots :



Lauréat de l'appel à projet Réinventer Paris, l'immeuble In Vivo (X-TU et Mu-Architecture pour BPD Marignan et SNI).

• T10A : environ 8 750 m² SDP répartis en logements familiaux (environ 3 600 m²), logements étudiants (environ 4 000 m²), commerces (environ 300 m²), ainsi qu'en locaux SNCF (environ 850 m²). Maîtrise d'ouvrage : Paris Habitat-OPH. Maîtrise d'œuvre : Phileas et LA architectes.

• T10B : environ 4 750 m² SDP de logements à loyers intermédiaires, et des commerces en rez-de-chaussée (environ 250 m²). Maîtrise d'ouvrage : ICF Novedis. Maîtrise d'œuvre : agence SEARCH pour T10B.

L'année 2016 a été dédiée aux études jusqu'en phase APD et à la constitution du dossier de permis de construire. Au cours de ces études, la programmation des parkings a évolué. Il était en effet initialement envisagé de créer plusieurs niveaux pour répondre aux nécessités réglementaires des immeubles situés avenue de France et aux éventuels besoins liés à la halle Freyssinet. Les normes de stationnement du PLU ayant évolué d'une part, et le maître d'ouvrage de la halle achetant in fine ses places dans le parking Charcot d'autre part, le projet a été modifié pour ne comporter qu'un seul niveau. Celui-ci est dédié partiellement aux brigades de la SNCF.

En 2016, ont également débuté les interventions foncières visant à clarifier le droit d'usage de la copropriété voisine sur une partie du terrain de la Ville de Paris nécessaire à l'opération T10.

Le dépôt des dossiers de permis de construire devrait intervenir au printemps 2017.

La construction des immeubles T10A et T10B sera phasée dans le temps selon la répartition des emprises de chantiers nécessaires à la réalisation de la dalle T4-T5-T6, de l'escalier T4 et de l'extrémité de la promenade plantée. Le démarrage de T10B est prévu début 2018 et celui de T10A mi-2019 pour des livraisons respectives en 2020 et 2021.

■ **Pavillon T4**

Le pavillon T4, projeté dès la phase concours par l'équipe de maîtrise d'œuvre (Artélia V&T - DVVD - GEOLIA - SECOA - MOM), prendra place à l'angle de l'avenue de France et du boulevard Vincent-Auriol sur l'extrémité de la poutre de rive de l'avenue.

La programmation n'est à ce jour pas arrêtée mais a déjà fait l'objet d'échanges entre la SEMAPA et la Ville de Paris (Mairie du 13^e, direction de l'Urbanisme -DU-, direction de l'attractivité et de l'emploi -DAE-). Un appel à projets utilisateurs sera lancé par la Ville courant 2017, sous l'égide de la DAE.

Sa réalisation s'effectuera sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA ; elle interviendra après achèvement des infrastructures des espaces publics, soit à partir de début 2019.

■ **T5B**

Cet îlot fait partie, comme T6C, des immeubles dit immeubles-ponts, qui devront assurer dans leur structure le franchissement des voies ferrées. Il a fait l'objet en 2016 d'un appel à projets lancé selon la procédure Réinventer Paris sur la thématique hôtelière, pour une capacité d'environ 12.000 m².

Les équipes retenues suite à la phase candidatures sont conduites par :

- Vinci Immobilier (Jean-Paul Viguiet et Rati architectes) ;
- Bouygues Immobilier (Franklin Azzi et Daniel Vaniche architectes) ;

• Kaufman & Broad (Fresch architectures et Chartier-Corbasson architectes)

• Nexity (Chartier-Dalix architectes) ;

• Compagnie de Phalsbourg (Kengo Kuma architecte).

Les offres des candidats ont été réceptionnées en janvier 2017 pour la désignation du projet lauréat en avril 2017.

5) Secteur Masséna-Nord

■ **M5A2**

La Ville de Paris a inscrit le lot M5A2 dans la liste des sites ouverts à l'appel à projets urbains innovants Réinventer Paris lancé le 3 novembre 2014.

Le projet lauréat retenu à l'issue du jury de janvier 2016 est celui porté par BPD Marignan et SNI avec X-TU et MU-Architecture et dénommé In Vivo.

Le projet ambitionne d'intégrer le vivant dans la ville en créant un jardin vertical avec trois plots posés sur un socle qui participera à l'animation de l'allée Paris-Ivry. Le programme prévoit environ 104 logements en accession, 46 logements intermédiaires locatifs et 139 logements pour étudiants et chercheurs.

L'innovation principale de ce projet réside dans le développement de façades produisant de la biomasse à partir de micro-algues. Ce projet inédit sera au cœur d'un dispositif universitaire ambitieux sur la recherche médicale autour de l'utilisation des micro-algues. En parallèle de la mise en œuvre d'un prototype au CSTB, plusieurs ajustements ont été effectués sur le projet architectural. Il reste à finaliser les nouvelles dispositions vis-à-vis de la voie pompier existante du côté du lot M5A1 (École d'architecture Paris Val de Seine). Le permis de construire devrait être déposé en 2017 pour un démarrage de travaux début 2018.

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

Dans l'attente d'une décision sur la remise en service de la Petite Ceinture, la SEMAPA a proposé d'occuper temporairement le volume ferroviaire entre les lots M5B2 et M5B3 (COT avec SNCF Réseaux).

Dans le volume ferroviaire M5B3, la SEMAPA a mis en place un aménagement provisoire permettant l'installation d'interventions artistiques éphémères dont la première œuvre a pris place en avril 2015. En 2016, se sont succédées différentes installations réalisées soit par des artistes, soit par des étudiants en arts plastiques.

Dans le lot M5B2, une partie du volume ferroviaire (Petite Ceinture uniquement) a fait l'objet d'études d'aménagement par l'agence Barthélémy-Griño pour accueillir la galerie Itinérance qui a ouvert ses portes mi-2016, complétant ainsi la programmation des locaux le long du boulevard. Pour mémoire, les volumes commerciaux du lot M5B2 accueillent le long du boulevard : le Lavomatik, librairie d'art et Daytona Shop, vendeurs de cycles.

Par ailleurs, la SEMAPA a achevé au premier semestre 2016 l'aménagement de deux locaux commerciaux localisés le long de l'allée Paris-Ivry (COT avec SNCF Réseaux, sous les futures voies de la Petite Ceinture et du raccordement TGV, maîtrise d'œuvre : Marc Dilet) pour accueillir Ateliers Villes et Agoræ (épicerie solidaire pour les étudiants).

■ **M6B2**

Le permis de construire a été obtenu en mai 2012. En parallèle, a été étudiée une version du projet permettant d'utiliser 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 démarrage de l'opération de M6B2 a été marqué par la découverte par l'entreprise de construction 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.

Le chantier a débuté en mars 2013 et la livraison réalisée au premier trimestre 2016.

6) 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.

■ **M9A**

Cet îlot était initialement destiné à accueillir des locaux d'enseignement de l'INALCO. Ce programme n'ayant pas abouti par manque de financement, des études de faisabilité ont été conduites en 2016 afin d'anticiper sur une nouvelle programmation tournée vers le logement. Il s'agit en effet de vérifier la compatibilité d'un nouveau programme avec la dalle réalisée.

Par ailleurs, l'Université de Chicago, aujourd'hui à l'étroit dans ses locaux de la rue Thomas Mann, a fait part de son intérêt pour une réinstallation sur une surface d'environ 2 500 m² dans cet îlot comprenant environ 10 000 m² au total.

Dès confirmation du programme détaillé, une nouvelle faisabilité intégrant les données de l'Université de Chicago sera réalisée au printemps 2017 en vue d'un lancement de consultation courant 2017.

■ **M9B1/B2**

Ces lots sont dédiés à des logements privés :

- M9B1 : 4 220 m² SDP environ
- M9B2 : 4 730 m² SDP environ

En juin 2016, a été lancé un appel à projets selon la procédure Réinventer Paris pour les 2 lots. Les équipes retenues suite à la phase candidatures sont conduites par :

- Vinci Immobilier (Bartolo & Villemard architectes et Gaëtan Le Penhuël & associés) ;
- Bouygues Immobilier (Mars architectes et Jacques Moussafir) ;
- Sogeprom (Encore Heureux Architectes et Puig-Pujol architectes) ;
- Cogedim et Ogic IdF (Vincent Parreira et Catherine Dormoy arch.)
- Icade et REI (Koz architectes et Parc architectes)

A noter que cet appel à projets est le premier à intégrer les dispositions de la charte anti-spéculative de la Ville de Paris.

Les offres des candidats ont été réceptionnées en février 2017 pour la désignation du projet lauréat en avril 2017.



■ **Gare Masséna**

A l'instar du lot M5A2, la gare Masséna a également été inscrite dans l'appel à projets urbains innovants lancé par la Ville de Paris. La programmation a privilégié une dominante culturelle.

Le jury qui s'est tenu le 12 janvier 2016 a retenu le projet Réalimenter Masséna porté par Hertel Investissement et DGT architectes, qui comprendra un programme axé sur l'alimentation durable, le cycle des aliments et l'économie circulaire (marché alimentaire, restauration, transformation, recherche, pédagogie, production), l'hébergement (7 logements), la musique et les spectacles.

Le dépôt du permis de construire est prévu au premier semestre 2017.

■ **M10D - tour du Loiret**

ICF Novédis, propriétaire de la tour du Loiret, s'est rapprochée de la SEMAPA fin 2015 pour engager la restructuration de la tour du Loiret, ancien foyer de roulants SNCF situé à l'angle des rues Watt et du Loiret. Cette tour accueille provisoirement des personnes soutenues par l'association Aurore qui lutte contre l'exclusion.

A l'issue du jury du 13 septembre 2016, l'équipe de conception/réalisation Eiffage Construction avec les maîtres d'œuvre Nadau Lavergne et A&B Architectes a été retenue. Le permis de construire a été déposé le 22 décembre 2016. Le programme porte sur 175 studios.

7) Secteur Bruneseau

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

■ **B1A4**

B1A4 est le premier lot de logements du secteur Bruneseau-Nord. Sous maîtrise d'ouvrage Paris Habitat-OPH, une consultation d'architectes a permis de désigner l'agence Tania Concko, lauréate en juillet 2014. Il comprendra 64 logements familiaux sociaux, un foyer pour travailleurs migrants (60 chambres) contribuant au desserrement du foyer de la rue de Bellière, des locaux commerciaux et d'activités ainsi qu'un centre multi-accueil municipal. Le permis a été déposé en avril 2015 et des pièces complémentaires ont été déposées en août 2015 et janvier 2016. Le permis a été obtenu le 26 avril 2016 pour un début de travaux au printemps 2017.

■ **B1A1/A2**

Le lot B1A1/A2 a fait l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre lancée par Linkcity (ex Sodéarif) en novembre 2014. Ce programme comprend 87 logements familiaux à loyers intermédiaires, une résidence étudiante de 92 studios qui sera réalisée dans le cadre d'une Vefa pour le compte de la RIVP, et des locaux commerciaux et d'activités réalisés pour la SEMAPA (CPI). Le 26 mars 2015, un jury a désigné comme projet lauréat celui de l'équipe de maîtrise d'œuvre Ameller & Dubois.

Le dossier de permis de construire a été déposé le 17 octobre 2016. Cependant, la parcelle, partiellement située sur l'emprise de l'ancienne station-service Total, comporte une pollution résiduelle dont la nature et l'origine sont actuellement à l'étude. La délivrance

du permis est soumise à l'accord de la DRIEE sur l'état du terrain.

■ **B1B1/B3**

Paris Habitat-OPH et la SEMAPA ont lancé en avril 2015 une consultation en conception-réalisation pour le lot B1B1/B3.

Cet ensemble immobilier accueillera un programme de 100 logements familiaux sociaux, des commerces, des locaux d'activités et de services ainsi qu'une école polyvalente de huit classes. A l'articulation des deux niveaux principaux du quartier, boulevard du général Jean-Simon et quai de Seine, ce lot occupera une position essentielle dans la constitution des façades de l'allée Paris-Ivry. Un ascenseur public compris dans la parcelle viendra également relier ces deux niveaux et complètera l'escalier public réalisé par le lot B1A4 voisin.

Le jury du 25 novembre 2015 a désigné le groupement conduit par l'entreprise Léon Grosse et l'équipe de maîtrise d'œuvre MG-AU (Michel Guthmann) et NR-AU (Nicolas Reymond), lauréat de cette consultation de conception/réalisation.

En 2016, les études se sont poursuivies et ont abouti au dépôt d'un dossier de permis de construire le 28 octobre.

■ **B1A3 et B1B4 : AMI Immeubles à vivre en bois**

A l'issue d'un Appel à manifestations d'intérêt (AMI) lancé en 2016, deux lots du secteur Bruneseau ont été retenus en septembre 2016 pour participer à la démarche entreprise par Advibois et le PUCA pour promouvoir la construction bois à l'échelle nationale. Il s'agit des lots B1A3 et B1B4, deux programmes bénéficiant du plafond de hauteur à 50 m.

B1A3 : environ 7 500 m² de logements privés et environ 1 000 m² de commerces/activités. Ce lot a fait l'objet en décembre 2016 d'un appel à projets en vue d'une opération de conception-réalisation. 5 équipes ont été retenues en février 2017. Le jury est prévu en septembre 2017.

B1B4 : 5 100 m² SDP de résidence étudiante, 150 m² de commerces et une réservation pour la future sortie de la station de métro Bruneseau de la ligne 10 prolongée. Paris Habitat-OPH, maître d'ouvrage, a lancé en décembre 2016 une consultation en conception/réalisation. Comme pour B1A3, 5 équipes ont été retenues en février 2017. Le jury est prévu en septembre 2017.

■ **B3A - projet Duo**

Pour mémoire, ce projet est le premier immeuble de grande hauteur du secteur Bruneseau-Nord. La consultation lancée en avril 2012 a conduit à retenir la proposition du groupement mené par Ivanhoé Cambridge (MOD : Hines) et Ateliers Jean Nouvel. Le programme porte sur environ 105 000 m² SDP, comprenant des bureaux, des locaux d'activités tertiaires, un hôtel, un auditorium et des commerces.

Déposé en avril 2014, le permis de construire de B3A a été obtenu le 14 septembre 2015 à l'issue d'une enquête publique qui s'est tenue en février/mars 2015. Ce lot a également fait l'objet d'une nouvelle enquête publique concernant la loi sur l'eau qui s'est déroulée au printemps 2016.

Le permis a fait l'objet d'un recours gracieux puis contentieux déposé en mars 2016 par l'association Monts 14. Un jugement a été rendu par le Tribunal administratif en date du 10 novembre 2016 rejetant la demande de l'association Monts 14. Ce jugement

a été notifié à l'association le 17 novembre 2016. L'association n'a pas interjeté appel de cette décision.

Les travaux devraient donc débuter au printemps 2017.

■ **B2A**

La SEMAPA a confié en octobre 2015 une étude de faisabilité à l'agence Michel Kagan Architecture relative à la restructuration et la densification de l'îlot B2A comprenant la Cité administrative Bruneseau existante.

Cette étude a été rendue en mai 2016, confirmant le potentiel urbain envisagé par Ateliers Lion & Associés dans le cadre des études d'aménagement du secteur réalisées en 2009. Dans son étude, l'agence MKA privilégie l'édification d'une tour côté Seine, en rive du quai d'Ivry, venant compléter la composition urbaine de la Cité administrative existante.

■ **Espaces publics**

L'étude avant-projet (AVP) des espaces publics de Bruneseau-Nord avait été élaborée par Ateliers Lion & Associés (mandataire) et Artélia fin 2012.

En raison des options retenues dans le cadre du développement du TZen5 (site propre sans cycles, itinéraires cyclables bidirectionnels dans les rues Berlier et Bruneseau, arbitrage sur le cheminement du TZen sur le quai...), la SEMAPA a demandé en juillet 2015 aux maîtres d'œuvre d'ajuster l'AVP en intégrant ces nouvelles contraintes. Ce travail a été rendu en janvier 2016. Il a été complété par une étude spécifique sur les matériaux de l'allée Paris-Ivry.

Parallèlement, les travaux de l'élargissement du boulevard du général Jean-Simon au niveau des lots B1A ont été poursuivis et des cahiers des charges ont été réalisés pour définir l'aménagement des escaliers publics B1A4 et B1A5 ainsi que la placette B1A3 qui seront réalisés par ces différents lots de logements compte tenu de l'imbrication de ces espaces publics avec le bâti.

■ **Quai d'Ivry**

La SEMAPA a lancé un appel d'offres restreint en vue de désigner un maître d'œuvre pour le réaménagement des espaces publics du quai d'Ivry. Suite à l'appel à candidatures du 27 mai 2016, 22 candidats ont été agréés pour déposer une offre sur les 35 candidatures reçues.

A l'issue de la seconde phase lancée le 27 octobre, 16 candidats ont finalement déposé une offre.

La commission d'appel d'offres du 12 janvier 2017 a confirmé la désignation du groupement Ateliers 2/3/4 et Verdi Conseil.

C. LISTE DES IMMEUBLES RÉALISÉS OU À L'ÉTUDE EN 2016

1) Les immeubles achevés ou en cours de construction

■ **Logements**

A5A1 : 87 logements sociaux et 400 m² de commerces.

Maître d'ouvrage : ICF La Sablière.

Maître d'œuvre : Bernard Bühler.

Dépôt permis de construire : août 2013.

Obtention : juin 2014.

Démarrage travaux : février 2015.

Livraison : décembre 2016.

T7A2 : 79 logements privés, 925 m² de commerces et locaux d'activités.

Maître d'ouvrage : Sopic.

Maître d'œuvre : Fabrice Dusapin

Dépôt permis de construire : 30 juin 2014.

Obtention : 3 mars 2015.

Démarrage travaux : mai 2016.

Livraison prévisionnelle : début 2018.

T7B1 : 75 logements sociaux, 970 m² de commerces et locaux d'activités.

Maître d'ouvrage : Immobilière 3F.

Maîtres d'œuvre : Jean et Aline Harari.

Dépôt permis de construire : 4 octobre 2013.

Obtention : 4 juin 2014.

Démarrage travaux : octobre 2015.

Livraison prévisionnelle : automne 2017.

T7B2 : 75 logements sociaux, centre multi-accueil, 1 600 m² de commerces.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Maîtres d'œuvre : SOA Architectes.

Dépôt permis de construire : 19 décembre 2013.

Obtention : 3 octobre 2014.

Démarrage travaux : octobre 2015.

Livraison prévisionnelle : automne 2017.

M6B2 : 140 logements PLS & PLUS, 92 logements jeunes travailleurs, 1 200 m² de commerces et d'une crèche associative.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Maître d'œuvre : Maison Edouard François.

Dépôt permis de construire : août 2011.

Obtention : mai 2012.

Démarrage travaux : mars 2013.

Livraison : début 2016.

■ **Bureaux**

A9A1 : 14 700 m² de bureaux et commerces.

Maître d'ouvrage : Altaréa Cogedim.

Maître d'œuvre : Atelier 2/3/4.

Dépôt permis de construire : mai 2014.

Obtention : décembre 2014.

Démarrage travaux : décembre 2015.

Livraison prévisionnelle : fin 2017.

A9A2 : 17 000 m² de bureaux et commerces.

Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier.

Maître d'œuvre : Antonini Darmon.

Dépôt permis de construire : octobre 2013.

Obtention : juin 2014.

Démarrage travaux : novembre 2015.

Livraison prévisionnelle : mi-2017.

A9B : 22 400 m² de bureaux et commerces.

Maître d'ouvrage : Kaufman & Broad.

Maître d'œuvre : Agence ECDP.

Dépôt permis de construire : octobre 2013.

Obtention : mai 2014.

Démarrage des travaux : décembre 2015.

Livraison prévisionnelle : début 2018.

A11 : 8 970 m² de bureaux et commerces

Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier.

Maîtres d'œuvre : Brenac & Gonzalez.

Dépôt permis de construire : mai 2012.

Obtention : novembre 2012 (suivi de deux permis de construire modificatifs, obtenus en septembre 2013 et avril 2014).

Démarrage travaux : novembre 2014.

Livraison : septembre 2016.

T6C : 16 160 m² de bureaux et commerces

Maître d'ouvrage : Icade.

Maître d'œuvre : Marc Mimram.

Dépôt permis de construire : mai 2013.

Obtention : décembre 2013 (suivi d'un permis de construire modificatif déposé en mars 2014 et obtenu en septembre 2014).

Démarrage travaux : novembre 2014.

Livraison prévisionnelle : début 2018.

■ Équipements

T7B2 : un centre multi-accueil de 30 places.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Maîtres d'œuvre : SOA Architectes.

Dépôt du permis de construire : 19 décembre 2013.

Obtention : 3 octobre 2014.

Démarrage travaux : octobre 2015.

Livraison prévisionnelle : automne 2017.

Maison des Projets (ex Sudac) - Maison des projets SEMAPA

Maître d'ouvrage : SEMAPA.

Maître d'œuvre : Data Architectes.

Dépôt permis de construire : mars 2014.

Obtention : décembre 2014.

Démarrage travaux : avril 2015.

Livraison : mai 2016.

■ Logements

M5B3 « Scope »

(volume Petite Ceinture et raccordement sud)

Mise en service d'un espace temporaire d'exposition en avril 2015.

Depuis lors, cinq expositions se sont succédé :

- Adrian Serra Garcia Phantom of the inner Ring (15/04/2015 au 27/07/2015) ;
- TOZ O vendovor de Alegria (11/08/2015 au 15/12/2015) ;
- EPSAA ImMERSion InSitu, Skeltos - le lieu redécouvert (11/01/2016 au 10/04/2016) ;
- ENSAPC, Le mont détourné (27/04/2016 au 13/09/2016)
- Eric Vassal, Textilhenge (20/09/2016 au 13/12/2016)

M6B2 - Crèche associative La maison des Bout' chou intégrée

aux logements.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Maître d'œuvre : Maison Edouard François.

Dépôt PC : août 2011.

Obtention permis de construire : mai 2012.

Démarrage travaux : mars 2013.

Livraison du bâtiment : début 2016.

Ouverture de la crèche : 2^e semestre 2017.

■ Activités

Halle Freyssinet - 1 000 Start-ups

Maître d'ouvrage : SDECN - Maître d'ouvrage délégué : Redman.

Maître d'œuvre : Jean-Michel Wilmotte.

Dépôt permis de construire : décembre 2013.

Obtention : avril 2014.

Démarrage travaux : novembre 2014.

Livraison : mi-2017.

Café-restaurant culturel place Jean-Michel-Basquiat :

343 m² SDP

Maître d'ouvrage : SEMAPA.

Maître d'œuvre : Agence Randja.

Dépôt permis de construire : novembre 2011.

Obtention : septembre 2014 (suivi d'un permis de construire modificatif déposé en juin 2015 et obtenu en septembre 2015).

Début des travaux : juillet 2016.

Date prévisionnelle de livraison : septembre 2017.

Volumes commerciaux M5B2 - allée Paris-Ivry

Maîtrise d'ouvrage : SEMAPA.

Maître d'œuvre : Marc Dilet.

Travaux d'aménagement intérieur achevés au premier semestre 2016 qui a permis les installations d'Ateliers Villes en juillet 2016 et d'Agoræ, en septembre 2016.

Volume Petite Ceinture M5B2 - Galerie Itinérance

Maîtrise d'ouvrage : SEMAPA.

Maître d'œuvre : l'agence Barthélémy-Griño.

Travaux d'aménagement intérieur réceptionnés en juin 2016 et

ouverture de la galerie à cette date.

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

2) Les dépôts et obtentions de permis de construire

Démarrage travaux : 2017 (conditionné par libération emprise chantier T6C).

Livraison prévisionnelle : 2019.

Tour du Loiret (lot M10D) rénovation/extension : 175 logements locatifs privés et locaux d'activité.

Maître d'ouvrage : ICF Novedis.

Maîtres d'œuvre : Nadau Lavergne et A&B Architectes (groupement en conception/réalisation avec Eiffage).

Dépôt permis de construire : 22 décembre 2016.

B1A1/A2 : 4 674 m² de logements familiaux à loyers intermédiaires (87 logements), 2 583 m² de résidence étudiants (92 logements) en Vefa pour la RIVP, et 900 m² de commerces et activités en CPI pour la SEMAPA.

Maîtrise d'ouvrage : Linkcity.

Maîtres d'œuvre : Ameller & Dubois.

Dépôt permis de construire : 17 octobre 2016.

B1A4 : 5 000 m² de logements sociaux (64 logements), 1 438 m² de résidence sociale pour migrants (60 chambres), 1 centre multi-accueil, et 1 490 m² de commerces et activités en CPI pour la SEMAPA.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Maître d'œuvre : Tania Concko.

Dépôt permis de construire : avril 2015.

Obtention : 26 avril 2016.

Démarrage travaux : printemps 2017.

Livraison prévisionnelle : fin 2018.

B1B1/B3 : 7 147 m² de logements sociaux (100 logements), 1 767 m² de commerces, activités et un équipement scolaire de huit classes.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Maître d'œuvre : MG-AU (Michel Guthmann) et NR-AU (Nicolas Reymond) - en conception/ réalisation avec Léon Grosse.

Dépôt permis de construire : 28 octobre 2016.

Démarrage prévisionnel des travaux : fin 2017/début 2018.

Livraison : mi-2020.

Pour mémoire : M9B3/B4 : 6 942 m² de logements sociaux et

544 m² de commerces.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Maîtres d'œuvre : TOA et Terreneuve.

Permis de construire obtenu en 2015.

Démarrage travaux : automne 2017.

■ Bureaux

A2 : 22 488 m² de bureaux et 329 m² de commerces.

Maître d'ouvrage : Société des Éditions du Monde.

Maître d'ouvrage délégué : Redman.

Maîtres d'œuvre : Snøhetta et SRA.

Dépôt permis de construire : juin 2015.

Obtention : 5 janvier 2016.

Démarrage prévisionnel travaux : printemps 2017.

Livraison prévisionnelle : 2019.

■ Activités

Alvéoles sous le ministère des Finances : 1 490 m² de

commerces répartis en neuf locaux.

Maîtrise d'ouvrage : SEMAPA.

Maître d'œuvre : CroixmarieBourdon architectures.

Dépôt permis de construire : 22 décembre 2016.

Obtention prévisionnelle : été 2017.

Démarrage prévisionnel travaux : novembre 2017.

Livraison prévisionnelle : novembre 2018.

■ Équipements

A5A3 : une crèche de 652 m² (44 places).

Maître d'ouvrage : ICF Novedis.

Maîtres d'œuvre : désignation en mars 2016.

Dépôt permis de construire : avril 2016.

Obtention : novembre 2016.

Démarrage travaux : fin 2017.

Gymnase T7C: gymnase de type C et 3 salles au total (3106 m²).

Maître d'ouvrage : SEMAPA.

Maître d'œuvre : Odile et Guzzy architectes.

Dépôt permis de construire : novembre 2016.

Démarrage travaux : automne 2017.

Date prévisionnelle de livraison : décembre 2018.

B1A4 : un centre multi-accueil de 44 places intégré au programme de logements.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Maître d'œuvre : Tania Concko.

Dépôt permis de construire : avril 2015.

Obtention : 26 avril 2016.

Démarrage prévisionnel travaux : printemps 2017.

Livraison prévisionnelle : fin 2018.

B1B1/B3 : une école polyvalente de 8 classes, intégrée au programme de logements.

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Maîtres d'œuvre : MG-AU (Michel Guthmann) et NR-AU (Nicolas Reymond) - en conception/ réalisation avec Léon Grosse.

Dépôt permis de construire : 28 octobre 2016.

Démarrage prévisionnel travaux : fin 2017/début 2018.

Livraison : mi-2020.

3) Les autres immeubles à l'étude

■ Logements

A8B : 6 200 m² de logements à loyers intermédiaires, (83 logements), 3 100 m² de logements sociaux (41 logements), et une résidence étudiante de 2 200 m² (85 logements).

Maître d'ouvrage : Elogie.

Maître d'œuvre : Tank architectes.

Dépôt prévisionnel permis de construire : fin 2017 (permis lié à A7A8a).

T10A : 8 284 m² répartis en logements familiaux sociaux (3 900 m², 55 logements), logements étudiants (4 383 m², 180 logements), 325 m² de commerces, ainsi qu'en locaux destinés aux brigades de la SNCF (758 m²).

Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.

Maîtres d'œuvre : Phileas (T10A Nord) et LA Architectures (T10A Sud).

Dépôt prévisionnel permis de construire : printemps 2017.

Démarrage prévisionnel travaux : 2019.

T10B : 4 761 m² de logements à loyers intermédiaires (81 logements) et 264 m² de commerces.

Maître d'ouvrage : ICF Novedis.
 Maître d'œuvre : Search Architecture.
 Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire : printemps 2017.
 Démarrage prévisionnel travaux : 2018.

M5A2 (Appel à projet urbain innovant de la Ville de Paris) :
 14 234 m² de logements (soit environ 300 logements, dont 104 logements en accession, 46 à loyers intermédiaires et 140 pour étudiants et chercheurs), 255 m² de commerces, 1 170 m² d'activités (tiers lieu).

Maîtres d'ouvrage : BPD Marignan et SNI.
 Maîtres d'œuvre : X-TU et MU-Architecture.
 Date prévisionnelle de dépôt de permis de construire : printemps 2017.
 Démarrage des travaux : début 2018.

M9B1/B2 : 8 400 m² de logements privés et 550 m² de commerces.
 Appel à projets lancé en juin 2016.
 Désignation maître(s) d'ouvrage / maître(s) d'œuvre : avril 2017.
 Démarrage prévisionnel travaux : fin 2018.

AMI Immeubles à vivre en bois

• **B1A3 :** 8 500 m² de logements privés, 500 m² de commerces et 500 m² d'activités.
 Lancement de la consultation promoteur / architectes en décembre 2016.
 Désignation du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre : septembre 2017.

• **B1B4 :** 5 100 m² de résidence étudiante, 150 m² de commerces et une réservation pour la future sortie de la station de métro Bruneseau de la ligne 10 prolongée.
 Maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH.
 Lancement de la consultation : décembre 2016.
 Désignation du maître d'œuvre et de l'entreprise (conception/réalisation) : septembre 2017.

■ Bureaux

A7A8 : 48 700 m² de bureaux.
 Maître d'ouvrage : Kaufman & Broad.
 Maîtres d'œuvre : Dietmar Feichtinger (mandataire) avec Dieter Henke et Marta Schreiek, Atelier Zündel et Cristea, TVK, In Space et Tank architectes.
 Date prévisionnelle dépôt de permis de construire : fin 2017.
 Démarrage prévisionnel travaux : 2019.

■ Équipements

Sans objet

■ Activités

A7A8 : 5 000 m² d'hôtel et 19 100 m² GLA commerces, 300 m² de locaux associatifs, environ 4 800 m² de locaux SNCF.
 Maître d'ouvrage : Kaufman & Broad.
 Exploitant : Altaréa Cogedim pour les commerces.
 Maîtres d'œuvre : Dietmar Feichtinger (mandataire) avec Dieter Henke et Marta Schreiek, Atelier Zündel et Cristea, TVK, In Space
 Date prévisionnelle dépôt de permis de construire : fin 2017.
 Démarrage prévisionnel travaux : 2019.

T5B : 12 700 m² de programme(s) hôtelier(s) et commerces.
 Désignation des maîtres d'ouvrage et maître(s) d'œuvre : avril 2017.
 Date prévisionnelle dépôt de permis de construire : printemps 2018.
 Démarrage prévisionnel travaux : 2019.

Gare Masséna : (appel à projets urbains innovants Ville de Paris).
 Programme culturel développé sur le thème de l'alimentaire durable, 7 logements privés pour 1 842 m² (tour 1 312 m² et réhabilitation de la gare).
 Maître d'ouvrage : Hertel Investissement.
 Maître d'œuvre : DGT.
 Date prévisionnelle dépôt de permis de construire : printemps 2017.
 Démarrage prévisionnel travaux : 2018.



La rénovation de la gare d'Austerlitz se poursuit. La cour Seine a été réaménagée.

D. LES PERSPECTIVES DE PARIS RIVE GAUCHE POUR 2017

1) Les études urbaines prévues en 2017

■ Secteur Austerlitz-Nord

Passerelle des Docks
 La SEMAPA s'est rapprochée de l'équipe gestionnaire de Docks en Seine afin d'examiner avec elle l'opportunité de réaliser une passerelle reliant directement l'équipement à l'avenue Pierre-Mendès-France. Son financement par la Caisse des dépôts et consignations (CDC) est à l'étude.

■ Secteur Austerlitz-Gare

A7A8
 En 2017, les conclusions des études technico-économiques pourront être tirées, ce qui permettra de finaliser des accords de CPI et VEFA entre les différents maîtres d'ouvrage et investisseurs exploitants. Les études conduites sous forme d'atelier de conception redémarreront. Elles porteront plus particulièrement sur les séquences architecturales, les façades, les aspects environnementaux. L'objectif est de pouvoir établir le dossier de permis de construire pour la fin 2017.

Espaces publics

En parallèle, se poursuivront les études de conception des espaces publics, en particulier celles du pont de la Salpêtrière qui ont démarré en tout début d'année.

■ Secteur Tolbiac-Chevaleret

T5B
 En avril se tiendra le jury de désignation de l'équipe lauréate de l'appel à projets pour le programme hôtelier.

T5A, T6A et T6B

Dans la continuité de l'appel à projets T5B, sera lancé celui du lot T6B, pour un programme de logements libres et de commerces au printemps 2017.

T10

Le dossier de permis de construire est en cours de finalisation, il pourra être déposé dès la finalisation du rattachement foncier que doit opérer la Ville de Paris.

Pavillon T4

En parallèle de la poursuite des études et travaux de la dalle T4, la réflexion sur l'utilisation du pavillon qu'il est prévu de construire sur la partie émergente de l'infrastructure à l'angle du boulevard Vincent-Auriol, va pouvoir reprendre. Un appel à projets utilisateurs va être lancé en liaison avec la Ville de Paris, afin de déterminer le programme et l'exploitant, dans la perspective d'un dépôt de demande de permis de construire courant 2017.

Espaces publics

Plusieurs réflexions sur l'usage des espaces publics, amorcées en 2016, se poursuivront en 2017 :

- Sur l'évolution de l'avenue de France et de l'avenue Pierre-Mendès-France, où sera examinée l'opportunité de créer une

bande multi-usages le long du trottoir.

- Sur les espaces publics autour de la halle Freyssinet, où pourraient être mises en place des installations expérimentales proposées dans le cadre des appels à projets lancés par Paris & Co.
- Sur le traitement du mur délimitant le domaine ferroviaire le long de la halle Freyssinet, en contre-bas de la promenade Claude-Lévi-Strauss, qu'il est prévu de végétaliser sur environ 250 m de long.

■ Secteur Masséna-Chevaleret

Est attendue en 2017 la programmation définitive du lot M9A, suite à la confirmation de l'abandon du programme Inalco sur ce lot et à la validation de la demande de l'Université de Chicago de s'y installer sur 2 500 m² environ, la constructibilité complémentaire étant réservée à des logements privés. Une nouvelle étude de faisabilité technique complémentaire sera menée afin de vérifier la compatibilité de la descente des charges avec les évolutions du programme. Ensuite pourra être initiée la mise au point de la fiche de lot, en vue d'une consultation qui pourrait être lancée en 2017.

En 2017 seront finalisées les études structurelles des ouvrages de couverture du faisceau ferroviaire au droit du secteur M10 (MIOVP), études conduites en parallèle de l'étude morphologique des programmes qui s'y implanteront.

■ Secteur Bruneseau

Un appel à projets sera lancé pour le lot B1B2 courant 2017. Ce lot accueillera principalement des logements privés mais également des locaux commerciaux et d'activités en pied d'immeuble. Suite à la désignation d'Ateliers 234, les études pour le réaménagement du quai d'Ivry débuteront en février 2017, avec comme objectif une consultation en vue de la passation du marché de travaux fin 2017.

Dans la perspective du lancement opérationnel des programmes bordant l'allée Paris-Ivry, un appel à projets sera lancé au printemps 2017, portant sur les lots B1C, B1D et B2A et représentant environ 100 000 m².

2) Les travaux d'aménagement en 2017

Plusieurs chantiers en activité en 2016 se termineront en 2017 ou se poursuivront au-delà :

- la halle Freyssinet et les espaces publics à ses abords (livraison mi-2017) ;
- la station de relevage Chevaleret (livraison en mars 2017) ;
- les ouvrages Charcot (livraison en 2017) ;
- les espaces publics des lots T7B1/T7B2 (livraison à l'été 2017) et du lot T7A2 (livraison au 4^e trimestre 2017) ;
- l'ouvrage de couverture T4/T5/T6 (livraison en décembre 2018) ;
- la dalle de couverture M9AB (livraison février 2017) ;
- poursuite des travaux sur l'échangeur : bascule sur nouveau BPE, achèvement des bretelles intérieures (juin et octobre 2017) – jusqu'en 2018.

L'année 2017 correspond au démarrage des nouveaux chantiers suivants :

- aménagements autour des immeubles A9A1, A9A2 et A9B ;
- les espaces publics du lot T6C (livraison en février 2018) ;
- mise aux normes des derniers escaliers sur le secteur Masséna ;
- travaux de mise hors eaux de certaines galeries techniques ;

- travaux des concessionnaires et d'aménagement de surface des rues Berlier, Bruneseau (au pied de B3A) et du premier tronçon de l'allée Paris-Ivry, jusqu'en 2018 ;
- travaux du fonçage sous le boulevard Masséna pour réseaux Enedis ;
- assainissement et eau potable au niveau de l'allée Paris-Ivry.



La Station F, campus de Start-ups de 34 000 m² imaginé par Xavier Niel, prend place dans la halle Freyssinet reconverte (architecte Wilmotte & Associés). La SEMAPA a pris en charge l'aménagement des espaces publics alentours.

2 Les autres opérations d'aménagement

A. L'OPÉRATION JOSEPH BÉDIER-PORTE D'IVRY

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

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

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

1) Les programmes immobiliers

■ Logements

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

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

Structure personnes âgées place du Docteur Yersin (maître d'ouvrage : Paris Habitat-OPH - Architectes : Olivier Brenac & Xavier Gonzales). Le programme, qui prévoit 3 500 m² environ de surfaces dédiées à l'hébergement de personnes âgées, à un centre de santé et à un accueil de jour pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ainsi qu'un commerce de 475 m², a été engagé en juin 2014 et livré en mars 2016.

■ Bureaux et activités

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

Cet îlot est destiné à recevoir un programme de bureaux, le relogement de services municipaux et le poste de contrôle et d'exploitation du boulevard périphérique (PCE). La SEMAPA a signé un CPI avec Buelens pour ces deux programmes.

Le chantier a démarré en février 2014, le PCE a été livré le 6 janvier 2016 et il a pu être mis en exploitation le 31 mars 2016 par les services de la voirie et de la Préfecture. En 2015, la Ville de Paris a décidé de se porter acquéreur des bureaux pour y implanter certaines de ses directions. Ainsi, la SEMAPA a cédé le terrain à Buelens mi-juillet 2015, concomitamment avec la signature d'une VEFA pour les bureaux entre la Ville de Paris et Buelens.

La livraison du programme des services municipaux pour le compte de la SEMAPA est à l'échéance d'avril 2017.

La livraison des programmes de bureaux pour le compte de la Ville de Paris est à l'échéance de juillet 2017.

La SEMAPA a désigné Antéa en tant que maître d'œuvre pour la démolition des installations existantes permettant de libérer les dernières emprises de l'îlot Ouest bureaux. Les travaux sont planifiés à compter d'avril 2017, en coordination avec ceux de l'îlot Ouest bureaux. Ils seront suivis en 2017 et 2018 de la réalisation de la nouvelle usine à saumure et des stationnements vélos par Buelens, achevant ainsi l'opération îlot Ouest bureaux. La SEMAPA achèvera ensuite les dernières démolitions au droit de l'îlot Ouest logements.

A noter que la Ville de Paris a décidé de conserver une partie des installations provisoires construites sur les emprises du stade Carpentier pour y installer des activités sportives.

Îlot Est (maître d'ouvrage Buelens - maître d'œuvre : Art and Build). Le permis de construire de l'immeuble a été délivré en avril 2014 et le chantier a débuté en juillet 2015, suite à la signature d'une VEFA entre la Ville de Paris et Buelens.

Un PCM a été déposé et obtenu en 2016.

Le bâtiment doit être livré pour juillet 2017. Cet immeuble est, comme

celui de l'îlot Ouest, destiné à accueillir des directions de la Ville de Paris.

La SEMAPA a réalisé des études pour le réaménagement de la cour FG des logements mitoyens propriété de Paris Habitat-OPH en lien avec la livraison de l'îlot. Les travaux doivent débuter en avril 2017 pour 3 mois.

La SEMAPA doit réceptionner en parallèle 46 emplacements de stationnement situés dans l'immeuble de bureaux destinés aux locataires de Paris Habitat-OPH, et les revendre immédiatement à ce dernier.

■ **Espaces publics et études urbaines**

La requalification de l'avenue Claude-Régaud s'est achevée au droit de l'îlot Yersin au carrefour avec l'avenue de la porte d'Ivry, en coordination avec la livraison de la structure pour personnes âgées en mars 2016.

Les travaux de requalification de l'avenue de la porte d'Ivry, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Paris, ont débuté et doivent s'achever en 2017. Ils permettront la création de pistes cyclables et une correspondance terminal bus/métramway facilitée.

Les études concernant la dernière phase du projet d'aménagement de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry sur le secteur du stade Boutroux ont conduit la Ville de Paris à se réinterroger. La collectivité a décidé de lancer de nouvelles études dans le cadre d'un mandat confié à la SEMAPA afin de réorienter le projet global de la ZAC.

■ **Les perspectives pour 2017**

Les chantiers des îlots Est et Ouest se poursuivent pour une livraison en juillet 2017 des bureaux et courant 2018 pour l'usine à saumure et le parking vélos.

Ces opérations concluent la première phase de l'opération.

La fin de la concession d'aménagement prévue en février 2016 a été prorogée par délibération du Conseil de Paris jusqu'à la fin 2018. Des études préalables permettant de réinterroger l'opération dans le cadre d'un mandat d'études ont été lancées en 2016 et se poursuivront tout au long de l'année 2017.



Porté conjointement par Paris Habitat et par les associations Les Petits Frères des Pauvres et Isatis, le pôle d'hébergement pour personnes âgées, place Yersin, a fêté en mai 2017 sa première année d'activité.

B.
LA ZAC PAUL BOURGET

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

■ **Les études**

Les études d'avant-projet des espaces publics se sont poursuivies. Le projet a notamment évolué sur les principes retenus pour la gestion des eaux pluviales par la réalisation de noues urbaines qui, en permettant l'infiltration des eaux, diminuera les rejets dans le réseau d'assainissement.

Le projet a été présenté aux directions techniques de la Ville de Paris ainsi qu'au COPOEP qui a demandé la recherche d'économies.

La poursuite des études devra démontrer la possibilité ou non de supprimer le réseau d'eaux pluviales et l'efficacité des noues.

■ **Les opérations foncières**

Les actions menées en 2016 sont les suivantes :

- achat des terrains de l'îlot économique à la Ville de Paris ;
- vente de l'emprise de l'îlot économique à la Société 18/20 porte d'Italie ;
- achat des terrains de la Ville de Paris par la SEMAPA.

■ **Les travaux**

• La Direction des routes d'Ile-de-France a livré les deux sorties de secours de la bretelle d'accès à l'autoroute A6.

• Les deux premiers immeubles de logements sociaux (lots 1 et 2) ont été livrés en mars 2016 par Élogie, ce qui a permis le relogement des locataires des immeubles C et D.

• Les travaux de désamiantage et de démolition des immeubles C et D ont démarré.

• Vinci Immobilier a entamé les travaux de démolition de l'ancien magasin Bricorama et du parc de stationnement sur le site de l'îlot économique.

■ **Les programmes immobiliers en cours**

Les logements

Les permis de construire des bâtiments des lots 5, 7 et 8 réalisés par Élogie ont été obtenus. La construction de ces immeubles situés sur l'emprise actuelle des bâtiments C et D pourra commencer au printemps 2017.

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

Les bureaux et activités

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

A porte de Vincennes, un gymnase enjambera le périphérique.



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

Le démarrage des travaux de construction est prévu au second semestre 2017.

Les consultations pour désigner les maîtres d'ouvrage des lots 3 (résidence hôtelière) et 11 (bureaux activités) ont été lancées à l'automne 2016.

La consultation pour le lot 11 a été faite dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole lancé par la Métropole du Grand Paris. Les lauréats seront désignés au 1er trimestre 2017.

■ **Le partenariat Ville de Paris/SEMAPA/GRDF**

La Ville de Paris, la SEMAPA et GRDF ont décidé de réaliser une expérimentation relative à la mise en place de solutions performantes utilisant le gaz naturel pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, sur un panel de bâtiments de la ZAC Paul Bourget.

La convention avec Élogie, permettant l'expérimentation sur les lots 5, 7 et 8, a été signée en 2016.

L'appel d'offres pour la mise en place des dispositifs d'instrumentation s'est avéré infructueux. Il sera relancé début 2017.

■ **Les perspectives pour l'année 2017**

- Signature des baux pour les lots 5, 7 et 8 avec Élogie.
- Démarrage des travaux des lots 5, 7 et 8.
- Appel d'offres pour la réalisation des espaces publics.
- Démarrage des travaux de construction de l'îlot économique.

C.
LA ZAC PORTE DE VINCENNES

La ZAC Porte de Vincennes est inscrite dans le périmètre de l'un des onze sites du Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) de la Ville de Paris.

■ **Objectifs et planning**

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

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

- Au nord, le périmètre englobe le groupe scolaire Cristino Garcia et s'arrête en limite du centre sportif Maryse Hilsz ;
- A l'est, il suit la frontière de Paris avec Montreuil et Saint-Mandé ;
- Au sud, il se prolonge jusqu'à l'avenue Courteline ;
- A l'ouest, il englobe les boulevards Soult et Davout et une courte partie du Cours de Vincennes.

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

- améliorer le cadre de vie des habitants sur le court et le moyen terme ;
- rétablir des continuités urbaines ;
- développer une mixité urbaine ;
- réduire la place de l'automobile et développer l'offre des transports collectifs en coordination avec le projet du tramway ;
- conforter la dimension métropolitaine du site ;
- intégrer le territoire de projet dans une réflexion de développement

durable et inscrire l'opération de la Porte de Vincennes dans la démarche globale initiée par la Ville de Paris dans ses projets d'aménagement.

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

- activités tertiaires/bureaux : 24 500 m² environ de surface de plancher ;
- commerces/artisans/services : 6 600 m² environ de surface de plancher ;
- équipements publics : 4 110 m² environ de surface de plancher, création et requalification d'espaces de voirie et d'espaces verts ;
- logements : 2 660 m² environ de surface de plancher pour des logements étudiants et jeunes travailleurs.

L'opération est décomposée en deux phases principales :

Phase 1 : 2016 - 2020

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

Phase 2 : 2019 - 2022

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

■ **Réalisations de l'année 2016**

Les études

- Le bureau d'études Tribu a été retenu comme Assistant à maîtrise

d'ouvrage (AMO) en matière de qualité environnementale et de développement durable pour l'opération en octobre 2016. Après le diagnostic environnemental du site Tribu a élaboré le Cahier des prescriptions environnementales et de développement durable (CPEDD) du lot F (activités) ainsi que la charte de chantier à faibles nuisances.

- Le marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics a été attribué en octobre 2016 au groupement Lambert Lénack Architectes Urbanistes (mandataire) / Arcadis / Topotek 1 / Les Eclairagistes Associés. Un comité de pilotage de lancement des études s'est tenu le 2 décembre 2016 et a permis de valider un certain nombre d'orientations urbaines. Par ailleurs, différentes variantes au programme ont été proposées lors de ce comité et seront approfondies lors des études d'avant-projet. L'avant-projet sera établi sur l'ensemble des espaces publics de la ZAC, la poursuite des études et les travaux seront en revanche phasés et réalisés en fonction des grandes étapes de l'opération.
- L'architecte coordonnateur a réalisé la fiche d'ilot I (gymnase-pont) et a entamé la réalisation des fiches de lot E et F (activités).
- Le groupe Berbère TV a missionné un architecte afin de réaliser une étude de faisabilité portant sur l'intégration de leur programme dans les lots G2 et H2. Un suivi de cette étude a été réalisé et a donné lieu à un certain nombre d'échanges entre la SEMAPA, le groupe Berbère TV et le groupement Lambert Lénack/Arcadis. Les premières études montrent une capacité portante des espaces publics de la porte au-dessus du périphérique trop faible par rapport au programme envisagé.
- La RIVP a missionné un architecte afin de réaliser une étude de faisabilité architecturale portant sur l'intégration du programme d'ESAT/CAJ dans le lot E. Elle a par ailleurs réalisé, sur la base de cette étude architecturale, une étude de faisabilité technico-économique. Ces études ont donné lieu à des échanges entre la SEMAPA, la Ville de Paris, l'ESAT/CAJ et la RIVP. La faisabilité du projet de l'ESAT n'est pas validée à ce stade.

Les opérations foncières

- Un plan de principe de déclassement de terrains de la ZAC (hors secteur Cristino-Garcia) a été établi par le cabinet ATGT et a été transmis à la Ville de Paris en mars 2016.
- Un plan de déclassement DVD a ensuite été établi par la Ville de Paris et a donné lieu à un certain nombre d'échanges. La procédure de déclassement est actuellement en cours.

Les travaux

Sans objet.

Partenariat SEMAPA/RATP/Logis-Transports

Le groupe RATP, via sa filiale de logement social Logis-Transports, a émis le souhait de surélever son bâtiment situé à l'angle de l'avenue Courtelaine et du boulevard Carnot par un programme de résidence étudiante.

Les parties se sont donc rapprochées afin de mener conjointement leurs études, permettant ainsi de ne pas assujettir le démarrage d'une opération, à la livraison de l'autre.

Une convention de groupement de commande a ainsi été

constituée entre la SEMAPA et Logis-Transports le 20 juillet 2016. Elle a notamment défini les principes suivants :

- les deux programmes relèvent de deux maîtrises d'ouvrage distinctes ;
- les études seront conduites par une maîtrise d'œuvre commune aux deux projets.

Le concours de maîtrise d'œuvre a été lancé et le jury tenu le 7 octobre 2016 a permis de retenir les cinq candidats suivants :

- Atelier Kempe Thill, associé à INEX / Peutz & associés / BMF ;
- Thibaud Babled, associé à K-Architectures / EVP Ingénierie / Eléments Ingénierie / ACV acoustiques / Vpeas ;
- Atelier Fernandez & Serres, associé à Abinal & Ropars architectes / Bollinger + Grohmann / Espace-Temps / ACV acoustiques / BFM ;
- Colomer Dumont MCBAD, associé à Barrozzi/ Veiga GmbH / EVP Ingénierie / INEX SAS / Franck Boulté Consultants / Acoustique Vivivi & associés / VPEAS ;
- CAB Architectes, associé à Bourbouze & Graindorge / Batiserf / INEX / ITAC / BMF.

Les perspectives pour l'année 2017

- Déclassement et acquisitions de terrains et volumes de la Ville de Paris permettant notamment la réalisation des lots E, F, G2, H2 et I.
- Désignation de l'assistant à maîtrise d'ouvrage en matière d'action de concertation.
- Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'ilot I (gymnase et résidence étudiante RATP). Le jury, réuni le 23 février 2017, a désigné l'équipe lauréate.
- Désignation d'un Assistant à maîtrise d'ouvrage pour l'établissement d'un dossier loi sur l'eau.
- Désignation d'un Assitant maître d'ouvrage pour la station-service.
- Suivi de l'appel à projets utilisateur lancé par la RIVP sur le lot F.
- Suivi des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics et mise en œuvre d'un processus de concertation avec les habitants et usagers du secteur.
- Appel d'offre pour les droits à construire des lots G1 et H1, situés sur la porte, respectivement pour 5 100 m² SDP et 5 400 m² SDP environ de bureaux.

D. L'OPÉRATION 90 BOULEVARD VINCENT-AURIOL

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

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

Trois scénarii ont été présentés en réunion publique et proposés au vote des habitants à la mairie du 13^e arrondissement.

Le projet du 90 boulevard Vincent-Auriol veut renforcer la biodiversité du site avec un espace de développement spontané de la végétation.



Suite à la consultation des riverains, le scénario urbain obtenant le plus de suffrages a été retenu et ce dernier a fait l'objet d'amendements pour notamment prendre en compte la demande de réduction de la constructibilité (baisse de 1 000 m² SDP de logements actée).

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

La fiche d'ilot a été finalisée en 2015, et l'école a fait l'objet d'une consultation d'architectes à l'issue de laquelle le projet de l'équipe LA-Architectures associée à l'Atelier Desmichelle a été retenu. En parallèle, Paris Habitat-OPH, maître d'ouvrage des logements a lancé la procédure de désignation des maîtres d'œuvre : Sophie Delhay, Abinal et Ropars, JKLN architecte. Ces derniers ont élaboré le projet des immeubles de logements dans le cadre d'Ateliers de Conception où ont été conviés à de nombreuses reprises des représentants du Conseil de Quartier n°4.

Le projet développé pour les logements s'inscrit dans les mêmes objectifs de confort d'usage, de qualité environnementale et de renforcement de la biodiversité que ceux définis pour le projet de l'école.

Le permis de construire de l'école a été obtenu en janvier 2017 et celui des logements a été déposé en janvier 2017.

L'école poursuit l'obtention des labels Biosourcé, Bâtiment passif/ Passiv-haus et bâtiment bas carbone.

La démolition de l'école historique a été réalisée début 2017 et le site a fait l'objet d'investigations archéologiques, qui n'ont rien mis à jour. Paris Habitat-OPH et la SEMAPA ont constitué un groupement de commande pour l'attribution d'un marché de travaux consistant en un accord-cadre mono-attributaire à marchés subséquents. Les marchés subséquents seront constitués notamment du marché de travaux de l'école et de chacun des bâtiments. Le titulaire qui sera donc identique pour l'école et les immeubles de logements devra intégrer dans l'organisation de travaux la mise en service de l'école à la rentrée 2019.

Le planning prévisionnel envisage un démarrage des travaux à l'automne 2017. Les logements seront livrés fin 2019.

E. 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.

Le bâtiment a été remis à l'État en 2015, après obtention des attestations de garantie décennale des lots 1 et 2.

Les travaux de parachèvement de la gestion technique du bâtiment ont été réceptionnés.

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

F. LES MANDATS D'ÉTUDES

Mandat d'études préalables de l'opération Bédier-Chevaleret-Oudiné

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

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

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

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

Parallèlement, la Ville de Paris pilote les autres études nécessaires à la création de la future ZAC Bédier-Oudiné :

- l'étude de coordination urbaine sur le secteur Oudiné (Agence UP) ;
- l'étude d'impact sur Bédier - Oudiné assortie d'études spécifiques (acoustique, qualité de l'air, potentiel de développement en énergies renouvelables, sûreté et sécurité publique, impact social du projet) - désignation prévue courant 2017.

L'ensemble de ces études doit contribuer à la définition d'un nouveau projet urbain, en cohérence avec les enjeux et objectifs liés :

- au contrat de Ville parisien 2015-2020 signé le 7 mai 2015 ;
- au projet de territoire des quartiers populaires du Sud 13^e approuvé par le Conseil de Paris en novembre 2015. Ce projet constitue le socle de l'articulation entre le projet social et le projet urbain ;
- au NPNRU 2014-2024, en s'inscrivant dans la perspective d'un futur conventionnement financier entre la Ville et l'ANRU sur le territoire Bédier-Oudiné (retenu au titre de projet d'intérêt régional dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain). Le protocole a été validé par l'ANRU en septembre 2016 puis approuvé par le Conseil de Paris en décembre 2016 ;

- à l'inscription des sites Bédier et Chevaleret dans la géographie de l'Arc de l'Innovation.

Ces études préalables menées par la SEMAPA portent sur deux périmètres différents.

- Sur le périmètre de la ZAC Bédier existante :
 - étude urbaine ;
 - étude pollution des sols ;
 - étude géotechnique ;
 - étude mur anti-bruit.
- Sur le périmètre élargi Bédier-Oudiné :
 - étude déplacements ;
 - étude développement économique local ;
 - étude biodiversité.

L'année 2016 a permis d'attribuer et de lancer toutes les études préalables, hormis celle concernant le mur anti-bruit qui sera lancée en 2017.

Les marchés d'une durée de 18 mois ont été attribués à :

- étude urbaine Ateliers 234 (TF : 139 600 € HT) ;
- étude pollution des sols : Antéagroup (budget : 15 k€ HT).
Marché à bons de commande Ville de Paris ;
- étude déplacements : CD VIA (TF : 42 480 € HT) ;
- étude développement économique local : Objectif Ville (TF : 23 583, 75 € HT) ;
- étude biodiversité : Trans-faire SAS (TF : 20 300 € HT) ;
- étude géotechnique : Géotec (TF : 50.760 € HT) ;

Le montant total des prestations contractualisées en tranche ferme s'élève à : 311 723,75 € HT, pour un budget de 320 k€ HT.

Les perspectives pour l'année 2017

Les études vont se développer en 2017 avec pour objectif de pouvoir lancer une étude d'impact nécessaire à la création de la future ZAC Bédier-Oudiné en 2018.

3 Les autres activités et actions de la SEMAPA

A. L'ACTIVITÉ FONCIÈRE EN 2016

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

1) Les acquisitions des terrains et volumes

■ Actes authentiques signés en 2016

• Pour l'opération Paris Rive Gauche

Les acquisitions des terrains appartenant aux structures ferroviaires ont été réalisées conformément à la convention de partenariat signée le 7 novembre 2011 entre SNCF Réseau (ex RFF), SNCF Mobilités (ex SNCF), la Ville de Paris et la SEMAPA.

Lot M10A partiel et voie EZ/13

Par acte du 14 janvier 2016, la SEMAPA a acquis de SNCF Mobilités les volumes 5 et 7 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 7 à 11 rue Julie-Daubié, 2^{es} rue Régnauld et 3/U, 5-7 et 10 à 20 voie EZ/13 à Paris 13^e, au prix de 1,1 M€ HT réglé le jour de la signature de l'acte de vente.

Lot M10A partiel et voie EZ/13

Par acte du 15 janvier 2016, la SEMAPA a acquis de SNCF Réseau les volumes 4 et 6 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 7 à 11 rue Julie-Daubié, 2bis rue Régnauld et 3/U, 5-7 et 10 à 20 voie EZ/13 à Paris 13^e au prix de 6,6 M€ HT réglé le jour de la signature de l'acte de vente.

Lot A7A8-Parcelle AB1

Par acte du 28 décembre 2016, la SEMAPA a acquis de la SCI BP, un immeuble situé 7 bis boulevard de l'hôpital à Paris 13^e moyennant le prix de 3,6 M€ HT.

Lot T10

Par acte du 30 décembre 2016, la SEMAPA a acquis de SNCF Réseau, les parcelles situées 79/P promenade Claude-Lévi-Strauss, 2 voie GK/13, 35/ P boulevard Vincent-Auriol à Paris 13^e et le volume 2 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 2/P et P1 voie GK/13, 37-39 /P boulevard Vincent-Auriol à Paris 13^e moyennant le prix de 4,8 M€ réglé le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

• Pour l'opération Paul Bourget ilot économique

Par acte du 28 juillet 2016, la ville de Paris a cédé à la SEMAPA à Paris 13^e, un ensemble immobilier bâti situé 11B rue du Docteur Bourneville, des terrains situés 10 et 24 avenue de la porte d'Italie et 7/S rue Paul-Bourget, une emprise à usage de trottoir située 1/S rue Paul-Bourget, le volume n° 2 (passage sous porche au niveau de la voie square Rosny-Ainé) et le volume n°3 (local transformateur et accès) moyennant le prix de 5,9 M€ HT.

• Pour l'opération d'aménagement 90 boulevard Vincent-Auriol

Par acte du 20 octobre 2016, la Ville de Paris a cédé à la SEMAPA un ensemble immobilier édifié sur un terrain situé 82-90 boulevard Vincent-Auriol, 1-11 rue Jenner et 94-96 rue Jeanne-d'Arc à Paris 13^e, d'une surface totale de 4 366 m², comprenant deux bâtiments qui abritaient une école et une cour de récréation moyennant le prix de 9,6 M€.

■ Promesses signées en 2016

Aucune promesse n'a été signée au cours de l'année 2016.



Les deux premiers immeubles de logements (architecte KOZ pour Elogie) ont été livrés dans le quartier Paul Bourget.

2) Les cessions de droit de construire, de lots de copropriété et d'emplacements de stationnement

■ Actes authentiques signés en 2016

• Pour l'opération Paris Rive Gauche

Abords du lot T8

Par acte du 8 janvier 2016, la SEMAPA a cédé à la Ville de Paris, les volumes 106 et 108 situés aux abords du lot T8, 64 à 72 rue du Chevaleret, 8 rue de Tolbiac et 1U 9-11 place Jean-Michel-Basquiat à Paris 13^e.

Lot T7B2

Par acte du 22 mars 2016, la SEMAPA a cédé à Paris Habitat-OPH, les volumes 24 et 26 du lot T7B2, ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 74, 76z rue du Chevaleret et 149 avenue de France à Paris 13^e pour la réalisation d'un programme de logements sociaux et d'une crèche / halte-garderie soit 5 698 m² SDP.

M1F3 - lot de volume n° 1 et lot de copropriété n° 7

Par acte du 24 mars 2016, la SEMAPA a cédé à la société CMCIC LEASE, le lot de volume n°1 contenant un commerce et le lot de copropriété n° 7 dépendant de l'ensemble immobilier construit dans le volume 5 contenant un emplacement de stationnement situés 2 à 8 rue Olivier-Messiaen, 21 et 23 rue René Goscinny et 4 voie provisoirement dénommée EV/13 à Paris 13^e.

Lot T7B1

Par acte du 5 avril 2016, la SEMAPA a cédé à la société Immobilière 3F, le volume 21 du lot T7B1 ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 74, 76z rue du Chevaleret et 149 avenue de France à Paris 13^e pour la réalisation d'un programme de logements sociaux et de locaux d'activités soit 5 728,10 m² SDP.

Alvéoles de la rue Watt

Par acte du 11 mai 2016, la SEMAPA a cédé à la Ville de Paris, le volume n°5 contenant le local A, ayant pour terrain d'assiette les parcelles sises 2Z, 12Z, 24Z, 36Z, 40Z et 44Z rue Alice-Domon et Léonie-Duquet à Paris 13^e.

Les emprises de voiries

Par acte du 24 novembre 2016, la SEMAPA a cédé à la Ville de Paris des emprises de voirie d'une superficie totale de 9 081 m².

• Lot T7A1

Par acte du 22 décembre 2016, la SEMAPA a cédé à la société Vinci Immobilier Résidentiel les volumes 34, 37 et 38 situés 74, 79 à 90 rue du Chevaleret, 1 à 17 rue Alphonse-Boudard, 133 à 149 avenue de France, 2 à 12 place Jean-Michel-Basquiat à Paris 13^e pour la réalisation d'un programme de logements privés et d'activités.

• Lot A2

Par acte du 15 décembre 2016, la SEMAPA a cédé aux sociétés Banque Populaire Rives de Paris, Naticroditbail, Bpifrance Financement et Natixis Lease Immo les volumes 3, 5 et 7 formant le lot A2 pour la réalisation d'un programme de bureaux et commerces destiné à la Société Éditrice du Monde dans le cadre d'un contrat de crédit-bail.

Par le même acte notarié, la SEMAPA a procédé à la cession

partielle du droit au bail emphytéotique du 30 décembre 2008 portant sur 74 emplacements de stationnement dans le parking A4A2.

• Pour l'opération Gare de Rungis

Lots G2 et H et emprises de voiries

Par acte du 8 janvier 2016, la SEMAPA a cédé à la Ville de Paris les lots G2 et H et les emprises formant partie de la rue Annie Girardot, partie de la place Riboulet et de la rue Augustin-Mouchot ainsi que les emprises formant l'élargissement de la rue Brillat-Savarin à Paris 13^e.

Lot B - volume 3 (commerce)

Par acte du 28 juillet 2016, la SEMAPA a cédé à la société civile immobilière Natural le volume 3 du lot B situé 13 rue Brillat-Savarin à Paris 13^e destiné à contenir un commerce.

• Pour l'opération Paul Bourget

Vente de l'îlot économique

Par acte du 28 juillet 2016, la SEMAPA a cédé à la société 18/20 Porte d'Italie, les parcelles situées 1 rue du Docteur-Bourneville, 10 avenue de la porte d'Italie et 24 avenue de la porte d'Italie à Paris 13^e pour la réalisation d'un programme de 21 250 m² SDP comprenant des bureaux, un hôtel et des commerces.

Avenant de résiliation partielle de bail emphytéotique par réduction de l'assiette foncière et constitution de servitudes

Par acte du 27 juillet 2006, la Ville de Paris a donné à bail emphytéotique à la société Élogie (ex. SGIM) un ensemble immobilier sis à Paris 13^e, 1 à 29 et 18 à 34 rue Paul-Bourget, 2 à 8 square Rosny-Ainé et 1 à 5 rue du Docteur-Bourneville.

Le 2 décembre 2013 un avenant de résiliation partielle a été signé entre la Ville de Paris et Élogie.

Le 5 mars 2015 un avenant de résiliation partielle portant modification des modalités de calcul du loyer a été signé entre la Ville de Paris et Élogie.

Le 6 mars 2015 la Ville de Paris a cédé à la SEMAPA l'ensemble immobilier objet du bail emphytéotique.

Par acte du 29 juillet 2016, la SEMAPA a signé l'avenant de résiliation partielle de bail emphytéotique par réduction de l'assiette foncière et constitution de servitudes avec la société Élogie. La désignation de l'ensemble immobilier restant concerné par le bail emphytéotique du 27 juillet 2006 a pour terrain d'assiette les parcelles cadastrées 53, 55 et 56 à Paris 13^e.

■ Promesses signées en 2016

• Pour l'opération Paris Rive Gauche

Lot T7A1 (parking Charcot)

Par acte du 22 décembre 2016, la SEMAPA a signé une promesse de vente avec la société Vinci immobilier résidentiel concernant la vente de 70 emplacements de stationnement dans le parking Charcot (lot T7C).

B. L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE ET RÉSIDENTIEL EN 2016

Le marché tertiaire (bureaux) en 2016

Le marché des transactions locatives de bureaux en Île-de-France a connu une bonne tenue en 2016.

Le total sur l'ensemble de l'année atteint 2,4 millions de m², en hausse de + 7% sur un an et de + 4% par rapport à la moyenne des 10 dernières années.

L'année 2016 en Île-de-France se caractérise par :

- Un regain d'activité sur le marché > 5 000 m² (65 transactions pour 891 100 m², soit + 23 % sur un an) qui retrouve un niveau proche de sa moyenne historique, avec de forts contrastes selon les localisations, Paris intramuros ayant atteint des niveaux records.
- Des lancements en blanc plus nombreux qu'en 2016, avec 34 opérations supérieures à 5 000m² lancées (contre 27 en 2015 et 14 en 2014), avec une primauté donnée aux localisations centrales (19 opérations lancées dans Paris intra-muros). Au 1^{er} janvier 2017, l'offre future certaine est en légère hausse sur un an avec 1,8 million de m² attendus (dont 1,2 million de m² > 5 000 m²). Au regard des conditions de marché actuelles, jugées plus favorables, investisseurs et promoteurs semblent disposés à lancer des opérations en blanc.
- Une hausse des valeurs faciales dans les localisations centrales qui est activée par la baisse progressive des taux de vacance à Paris et donc une pression sur les valeurs locatives après plusieurs années de baisse. Il est à souligner que les loyers faciaux augmentent mais les avantages commerciaux ne semblent pas diminuer.

Il est à noter que le manque d'offres de qualité et son renouvellement limité à court et moyen terme va contraindre les solutions des grands utilisateurs.

Le marché de l'investissement immobilier en France reste à un niveau d'engagement stabilisé en 2016

Dans un cadre global marqué par :

- une croissance mondiale modérée ;
- une incertitude sur les Etats-Unis, moteur de l'économie mondiale, et des taux d'intérêt plus élevés aux USA que dans la zone euro ;
- une évolution de l'UE incertaine notamment depuis le vote du Brexit.

Les taux d'intérêts devraient remonter faiblement et progressivement dans la zone euro.

Le volume cumulé pour 2016 est affiché, pour l'instant, à 23,6 milliards d'euros.

L'écart (spread) entre l'IOAT 10 ans et le taux de rendement du prime QCA à 3% paraît très favorable.

Cependant, les investisseurs sont restés très fortement focalisés sur les secteurs les plus centraux. Ainsi, Paris et le proche ouest

(Croissant Ouest et Défense) concentrent un niveau record de 68% des échanges, car les investisseurs se concentrent sur le spread. De fait, la capitale peine à renouveler un stock de qualité.

40% des engagements se situent entre 150 et 200 millions d'euros. Le nombre des VEFA, mais surtout des immeubles en blanc avec un réel risque locatif, augmente et indique que les investisseurs anticipent la pénurie de l'offre.

Les actifs immobiliers jouent un rôle de diversification, voire de valeur refuge surtout à Paris, face à un paysage économique incertain et à l'abondance de capitaux. De plus, la capitale est la porte privilégiée des capitaux internationaux investissant dans l'immobilier dans la zone euro, surtout en ces temps de Brexit.

Les taux de rendement locatif prime au 1/01/2017 sont pour Paris centre ouest de 3,00%-4,25%, et pour la Défense de 4,50%-5,75%.

Paris Rive Gauche, pour ses immeubles de dernière génération, pourrait se situer dans la fourchette de 4,25% à 4,5%.

Les investisseurs domestiques restent les plus actifs avec 68,7% du montant des transactions suivis par les nord-américains (9,8%) et les moyens-orientaux (5,5%).

Paris Rive Gauche : une offre qui augmente le stock de qualité parisien

Le marché tertiaire de Paris Rive Gauche a connu en 2016 la confirmation des mouvements annoncés.

Avec la cession des volumes pour l'immeuble du Groupe Le Monde en 2016, près de 85 500m² de bureaux, auxquels il faut ajouter environ 2 700m² de commerces de pied d'immeuble, seront à livrer avenue Pierre-Mendes-France dans le secteur Austerlitz.

Ces immeubles ont été loués à Natixis pour ceux détenus par Altafund et Aviva, à la Métropole du Grand Paris et à la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'immeuble propriété du Crédit Mutuel Assurance et à SNI pour celui détenu par la CNP.

A moyen terme, Kaufman & Broad devrait mettre sur le marché un actif de bureau de 48 000 m² au contact de la gare d'Austerlitz et de l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière.

Il est à noter que Paris Rive Gauche a la réputation méritée de n'avoir pas de vacance dans ses immeubles, sauf le temps nécessaire à des restructurations qui représentent des investissements jugés mérités par la valeur de l'actif. On citera l'immeuble Odyssey anciennement occupé par Accor.

Les tours Duo (106 000m²) peuvent afficher un permis de construire purgé du recours des tiers et des succès de commercialisation qui leur permettent de signer l'achat définitif des charges foncières à la SEMAPA début 2017.

Point sur le marché résidentiel

En France, en 2016, les taux des crédits immobiliers ont été historiquement les plus bas depuis 70 ans (1,32% hors assurance) face à une inflation à 0,62%. La demande est donc soutenue par ces taux très attractifs.

Le volume des crédits immobiliers à l'habitation s'élève à 154 milliards d'euros (hors renégociation) et leur durée moyenne est de 17 ans et 10 mois et a tendance à s'allonger.

Dans le neuf, en France, les mises en chantier se sont redressées pour atteindre 376 800 logements commencés depuis 1 an. Le stock des logements neufs est en baisse de 2,5%. Le prix des appartements parisiens anciens se situe à 8 320 €/m² avec une variation de +3,7% sur 1 an.

La hausse des valeurs devrait se poursuivre en début d'année, plus spécifiquement dans Paris intra-muros où les notaires annoncent un prix moyen record, à 8 500 €/m². Cependant, la remontée prévue des taux d'intérêt devrait avoir une répercussion sur l'évolution des valeurs.

C. LES COMMERCIALISATIONS EN 2016

■ Consultations pour la vente des charges foncières à Paris Rive Gauche

• Application de la Charte anti-spéculative

La Ville de Paris, la SEMAPA et les principaux opérateurs immobiliers engagés sur le territoire parisien ont signé le 22 juin 2015 une charte dite anti-spéculative qui a pour but de maîtriser les prix des logements pour les parisiens.

La charte anti-spéculative a été mise en œuvre par un dispositif d'application dans le cadre de l'appel à projets innovants Réinventer Paris lancé par la Ville de Paris en janvier 2015.

Maintenant appliqué pour les consultations de logements privés dont la SEMAPA est responsable, ce dispositif tient en trois points principaux :

- la fixation d'un prix de charge foncière par la Ville de Paris et l'aménageur. Ce prix prend en compte les contraintes techniques des lots et du marché du secteur. Il a été fixé pour les lots M9B1-M9B2 et B1A3 à 3 650 € HT/m² SDP.
- l'engagement du promoteur sur un prix de sortie moyen, accompagné d'une grille indiquant les prix de vente selon la typologie d'appartement et l'étage. Des pénalités sont prévues en cas de dépassement de ce prix de vente moyen et des prix de vente par catégories.
- l'application aux propriétaires successifs de pénalités en cas de plus-value dans les 5 ans.

• Consultation M9B1-M9B2

La SEMAPA a lancé, le 21 juin 2016, une consultation ayant pour objet la cession d'une dalle et des volumes des lots M9B1 et M9B2 destinés à accueillir deux programmes de logements privés et de commerces en RdC, situés dans le secteur Masséna-Chevaleret de la ZAC Paris Rive Gauche, selon le dispositif Réinventer Paris. Cette consultation est la première à Paris à appliquer la charte anti-spéculative.

Le programme M9B1 représente au total environ 4 220 m² de surface de logements privés et 220 m² SDP de locaux de commerces et de services et le lot M9B2 représente au total environ 4 730m² de surface de plancher SDP dont 4 00m² SDP de logements privés, et 330 m² SDP de locaux de commerces et de services.

Cette consultation s'opère en deux phases :

- un appel à candidatures avec constitution d'équipes les plus complètes possibles ;
- un concours avec les équipes sélectionnées en phase 1, jugées sur le projet architectural, les usages, les innovations et le prix de vente des logements.

Ce lot a pour support la dalle M9B, ce qui oblige à une mutualisation des chantiers des gros œuvres. Une offre unique est attendue par une équipe composée à minima de 1 ou 2 promoteurs, de 2 agences d'architecture, d'un bureau d'études techniques structure et d'un paysagiste commun aux deux lots.

Le 5 septembre 2016, le jury a retenu 5 candidats sur 18 candidatures : Vinci Immobilier, Bouygues-Immobilier, Sogéprom, Altarea Cogedim/Ogic, Woodstreet 13 (Icade et REI Développement).

Le jury de sélection du projet se réunira en avril 2017.

• Consultation B1A3

Le lot est situé dans le secteur Bruneseau de la ZAC Paris Rive Gauche, sur une parcelle située à l'angle du boulevard du général-Jean-Simon et du quai d'Ivry.

Le programme et la constructibilité du lot représentent au total un minimum de 8 500 m² de surface de plancher SDP répartie en logements familiaux privés (7 500 m² SDP), de locaux commerciaux (500 m² SDP) et de locaux d'activités et de services (500 m² SDP).

Cette consultation est réalisée dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt Immeubles à vivre en bois, dispositif imaginé par AdivBois et le PUCA. La Ville de Paris a souhaité, avec son aménageur la SEMAPA, que Paris Rive Gauche s'inscrive dans cette démarche pilote. Cette consultation est soumise à la charte anti-spéculative (prix fixé à 3 650 € HT/m² sdp).

Elle se déroule également en deux phases :

- l'appel à candidatures a été lancé le 12 décembre 2016 ;
- le lauréat de la consultation sera désigné lors du congrès Adivbois en septembre 2017.

• Consultation T5B

Le lot T5B occupe un volume dont la base représente une surface d'environ 2 500m² à l'aplomb des voies ferrées de la gare d'Austerlitz, délimitée par l'avenue de France, la promenade plantée et les futures places EP2 et EP3.

Cette consultation T5B a pour objet la cession des droits à construire et la réalisation du lot T5B offrant environ 12 700m² SDP destiné à accueillir une programmation de type hôtelier comprenant environ 450 m² SDP minimum de commerces en Rez-de-chaussée. Il s'agit d'un immeuble-pont.

La phase d'appel à candidatures a débuté le 17 mai 2016. La commission de sélection a retenu le 30 juin 2016, 5 candidats : Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Nexity Immobilier, Kaufman&Broad, Compagnie de Phalsbourg. Le jury désignant le lauréat doit se réunir en avril 2017. Lancée selon le dispositif Réinventer Paris, le lauréat sera choisi suivant le projet architectural, la programmation, les usages, les innovations et la charge foncière proposée.

■ Perspectives 2017

• Secteur Austerlitz

A7-A8 : L'année 2017 devrait voir se formaliser la promesse de vente entre la SEMAPA et Kaufman & Broad. Le protocole 1 déjà signé en décembre 2015, porte sur plus de 50 000m² de bureaux et hôtel. Les accords entre la SNCF/Altarea et Kaufman & Broad seront signés, préalablement au déclassement des terrains.

• Secteur Tolbiac-Chevaleret

T5B : Le jury désignant le lauréat de l'ensemble hôtelier et de commerces d'environ 12 700m² interviendra en avril 2017.

T6B : Une consultation sera lancée pour la construction de logements familiaux privés (immeuble-pont) d'environ 11 600m² et 1 900m² de commerces et activités à répartir en 2 immeubles.

• Secteur Masséna-Chevaleret

M9B1-M9B2 : Le projet et l'équipe qui réalisera les 2 immeubles affectés principalement aux logements familiaux seront choisis en avril 2017.

M5A2 : La signature de la promesse de vente engagera Bouwfonds-Marignan pour son projet

In Vivo comportant une bio-façade, choisi dans le cadre de l'appel à projets innovants Réinventer Paris. Le programme de logements en accession, intermédiaires et résidence sociale pour jeunes étudiants chercheurs, une brasserie alternative, un tiers-lieu (espaces de rencontre et d'accueil, de co-working et de travail) sera finalisé et le permis de construire déposé.

• Secteur Bruneseau-Nord

B3A - tours Duo : ce projet de 105 000m² composé de bureaux, d'activités, de commerces et d'un hôtel dessiné par Jean Nouvel a obtenu son permis de construire définitif. Après le succès d'une commercialisation locative, la vente devrait être signée au premier trimestre 2017 et le chantier devrait démarrer en mai.

B1A3 : Le lauréat du concours sera annoncé lors du congrès d'Adivbois en septembre 2017.

Inventer Bruneseau, appel à projets innovants, sera lancé au 2^e trimestre 2017. Il sera demandé de créer une nouvelle centralité en résonance avec l'arc de l'Innovation dans un large secteur au contact avec la Ville d'Ivry-sur-Seine. Cet appel à projets, concernant environ 100 000 m² et comprenant deux immeubles de grande hauteur, restera relativement ouvert dans sa programmation.

D. LES COMMERCES ET SERVICES EN 2016

La SEMAPA a joué un rôle actif en 2016 pour le développement des commerces et services programmés dans la ZAC Paris Rive Gauche afin de favoriser leur ouverture au public en parallèle aux autres équipements, et pour offrir la meilleure diversité possible aux habitants et usagers.

■ Quartier Tolbiac

Bien que ce quartier n'ait pas connu en 2016 de nouvelles livraisons de locaux commerciaux, la SEMAPA, futur bailleur des

commerces livrables à l'automne 2017 au pied du lot T7A2 de Sopic, a sélectionné et retenu deux candidatures :

- un salon de coiffure-beauté sous l'enseigne Jacques Dessange, pour le commerce sur l'avenue de France ;
- et le restaurant L'Ourcine qui a confirmé début 2017 son intérêt pour le lot situé promenade Claude-Lévi-Strauss.

Pour l'immeuble T7B1 d'Immobilier 3F, la SEMAPA a exprimé son souhait de voir s'implanter au 1er étage une offre médicale pluridisciplinaire et complémentaire des cabinets déjà installés dans la ZAC. A cette fin, la SEMAPA s'est rapprochée d'I3F, propriétaire, pour lui proposer une candidature d'imagerie médicale associée à une équipe de médecins généralistes, l'ensemble sur 8 00m² environ, soit tout le premier étage dédié aux activités. A ce jour, la possibilité de faire aboutir le projet reste lié à l'accord d'I3F pour une cession des murs afin que le candidat puisse obtenir un accord bancaire en rapport avec les investissements nécessaires.

Pour l'immeuble T6C d'Icade/La Mondiale, la SEMAPA a orienté la candidature de pharmaciens pour le lot situé à l'angle de l'avenue de France, face aux cinémas MK2 et à la BnF. Pour le second local, de configuration plus complexe, la Société Générale a retenu l'idée d'une agence avec un service DAB.

Les locaux commerciaux des immeubles T7B2 (Paris Habitat-OPH), T7B1 (I3F), T7A1 (Vinci) soit 7 lots seront livrés en 2017/2019 font l'objet d'actions de la SEMAPA pour accueillir des enseignes dédiées à la mode et accessoires de mode, afin de conforter le pôle commercial amorcé avenue de France.

■ Quartier Masséna

La SEMAPA, propriétaire de nombreux espaces dans ce quartier, a permis l'ouverture mi-2016 du restaurant Dans la Cuisine au pied de l'immeuble Home. Dans ce programme, a également pris place la boulangerie Honorine, avec ses pains, ses pâtisseries et produits traiteur.

Toujours sur l'avenue de France, au pied du lot M31, le groupe Antalis a ouvert son Flagship intégrant un Fablab numérique en partenariat avec le groupe Xerox. On y trouve des papiers de création et de l'impression grand format.

Sur le quai Panhard-et-Levassor, les Coulisses du vin ont fait l'objet d'un rachat du fonds par M. Paillard jusqu'alors salarié et qui a créé pour l'occasion Cave en Seine.

A l'angle des rues Olivier-Messiaen et Primo-Levi, ouverture en 2016 des Nouveaux Ateliers, commerce qui propose des costumes sur mesure au prix du prêt-à-porter grâce à un logiciel de prise de mesures par scanner.

Au sud de l'avenue de France, dans un quartier plus lent à se développer dans l'attente du démarrage des constructions des bâtiments de logements sur couverture des voies ferrées, ont ouvert en 2016 :

- le restaurant-traiteur libanais Libshop, sur M9D3, rue Julie-Daubié ;
- le concept-store pour enfants Little Jeanne, rue Jeanne-Chauvin sur M9D1.

Enfin, l'enseigne Kenzy, restaurant-pâtisserie orientale, a aussi lancé les travaux d'aménagement de son lot rue Jeanne-Chauvin. Sur l'allée Paris-Ivry, une COT a été signée avec l'épicerie solidaire Agoraé, lieu dédié aux étudiants.

■ **Les perspectives 2017**

• **Quartier Austerlitz**

Avec la progression des nouvelles réalisations de bureaux avenue Pierre-Mendès-France, se profile à la fin 2017 l'ouverture de lieux d'échanges et de restauration notamment sur A9A2 (Immeuble Eléments d'AVIVA), avec la difficulté d'attirer une offre dédiée aux services de proximité et aux habitants. La SEMAPA n'est par ailleurs pas propriétaire des locaux commerciaux dans le quartier Austerlitz, mais elle dispose d'une procédure d'agrément.

La concertation avec Aviva a permis d'agréer le projet de Maison Pradier (Groupe Rush), spécialiste en métiers de bouche traditionnels avec les pâtisseries, la boulangerie, les produits traiteur, la restauration sur place et livrée (partenariat avec C' Devant). Le Groupe Rush allie à ce projet Roberta, sa marque de restauration italienne. Enfin, Aviva a souhaité accueillir un Prêt à Manger à l'autre extrémité de son immeuble.

• **Quartier Masséna**

M6B2-Paris Habitat-OPH : les enseignes alimentaires sollicitées pour une offre en produits bio, une offre mixte généraliste/bio ou plus simplement généraliste n'ont pas permis de conclure pour l'affectation du lot de 850 m² environ dont l'essentiel se trouve en sous-sol. La SEMAPA poursuit ses échanges, sachant que la zone de chalandise résidentielle reste assez faible à ce jour.

La SEMAPA étudie actuellement la séparation en deux unités de cet espace pour accueillir une pharmacie et un alimentaire bio sur 200m² environ.

■ **Les cessions**

L'année 2016 a été marquée ZAC de Rungis par la signature de la vente des murs du magasin alimentaire bio sous l'enseigne Naturalia. A Paris Rive Gauche, Euroconcert a acquis son magasin exploité rue Olivier-Messiaen (MIF3).

• **Les perspectives 2017**

La SEMAPA va céder les murs situés dans M9D4 rue Léo-Fränkéel soit 180 m² pour accueillir un cabinet spécialisé en ophtalmologie/rétinopathie.

Signarama, enseigne de signalétique et communication installée rue Léo-Fränkéel, va également acquérir ses murs.

Le restaurant de burgers In et Out, rue Elsa-Morante, devrait faire l'objet d'une cession des murs à l'exploitant.

Enfin, le Conseil d'administration du 23 février 2017 sera sollicité pour autoriser la cession du café-théâtre Le Trac, avenue de France, et de la librairie Artciboldo/SAS Liber Phénix, rue René-Goscinny.

E. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans le prolongement de la refonte de son SME (Système de management environnemental), la SEMAPA a poursuivi en 2016 la modification des documents et procédures, rendus plus opérationnels et partagés.

L'audit de suivi de la certification ISO 14001 par la société ECOCERT en date des 28 et 29 novembre 2016, a conclu au maintien de la certification ISO 14001, sans non-conformité et la SEMAPA s'est vue attribuée la note A, à savoir la mention « très satisfaisant, exemplaire ».

■ **Organisation**

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

■ **Documents**

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

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

• guide du SME : il regroupe, pour chaque territoire confié à la SEMAPA, les procédures opérationnelles du système. Il intègre également un grand nombre de documents pilotes du SME

tels que notamment : le manuel opérationnel, le logigramme, le compte rendu de revue de direction etc.

• manuel environnemental : il décrit les procédures fonctionnelles de conduite du SME telles qu'énoncées dans la nomenclature de la norme ISO 14001.

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

Au titre de l'année 2016, les territoires Tolbiac, ZAC de la Porte de Vincennes ainsi que l'opération 90 boulevard Vincent-Auriol ont fait l'objet d'un reporting au comité de direction. Cette procédure est un véritable outil de management de projet en permettant un bilan, une vision prospective de nos engagements en matière de performances environnementales sur nos territoires et la définition d'objectifs à atteindre.

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

F. LES INTERVENTIONS ARTISTIQUES

En France et en Europe, la dimension culturelle et artistique est de plus en plus présente dans les opérations d'aménagement, à la fois dans le processus de développement urbain et dans la conception des bâtiments.

Cette dimension artistique participe à l'esthétique de l'espace public mais aussi et surtout à l'enrichissement de l'identité du quartier pendant sa transformation. Elle est un vecteur d'identification et d'appropriation des citoyens.

Depuis plusieurs années, la SEMAPA se saisit des différentes formes que prend cette dimension artistique pour nourrir le projet urbain.

Outre l'identité propre, cette démarche permet d'insérer le territoire dans une démarche globale menée à l'échelle du 13^e arrondissement en matière de Street-Art notamment.

■ **Œuvre d'art**

• **Silos Calcia**

En 2016 a été inaugurée l'intervention lumineuse Solar Wind, conçue par le groupement constitué de l'artiste Laurent Grasso et de l'agence Eva Albarran. Elle suggère une aurore boréale en éclairant les façades des deux silos (SEMAPA maître d'ouvrage).

• **Autres programmes de construction**

Depuis 2013, la SEMAPA incite les maîtres d'ouvrage à intégrer dans leurs opérations une intervention d'artiste dès la phase de conception du bâtiment. L'objectif est que cette intervention, a priori visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre art et architecture. En 2016, un nouveau projet s'est inscrit dans cette démarche :

Le nouveau centre de distribution des Ciments Calcia est également une œuvre d'art Solarwind, imaginée par Laurent Grasso, plasticien.



T10: Les maîtres d'œuvre proposent une ou plusieurs interventions de Georges Rousse, sur le thème des anamorphoses, dans les jardins de l'immeuble, visibles au droit des ouvertures de l'ilot sur l'espace public.

Pour mémoire, les précédents projets :

A9A1: intervention lumineuse de Nathalie Junod Ponsard dans le projet de bureaux développé par Altaréa Cogedim (Atelier 2/3/4 architectes) ;

T7A1 : intervention de Berger et Berger (kaléidoscope) dans le projet de logements en accession Vinci Immobilier (Lambert et Lénack architectes) ;

T7A2 : sérigraphies du street-artiste Vhils dans l'opération de logements en accession Sopic (Fabrice Dusapin architecte) ;

B1A1/A2 : œuvre d'Ida Tursic et Wilfried Mile (motif floral en tôle perforée habillant la façade) ;

B1A4 : œuvre d'Aurélien Rimbart (tissage/résille s'insérant dans les redans de l'immeuble).

Les cahiers des charges des appels à projets lancés en 2016 (T5B, M9B1/B2, B1A3, B1B4) incluent explicitement la volonté qu'une démarche artistique soit intégrée à la réflexion, dès la première phase de la procédure. La démarche se poursuivra donc en 2017.

■ **Espaces publics halle Freyssinet**

En 2016, le maître d'ouvrage de Station F, qui envisage d'implanter plusieurs sculptures dans la halle Freyssinet, a proposé l'installation d'une œuvre monumentale dans l'espace public, à proximité de l'entrée principale de la halle. Il s'agit d'une œuvre de l'artiste américain Urs Fischer. Les démarches ont été engagées avec la Ville de Paris afin de préciser les termes de la convention qui encadrera l'implantation de l'œuvre. Celle-ci sera mise en place au cours de l'année 2017.

■ **Etude de valorisation du secteur Bruneseau-Nord**

Depuis 2013 et dans la perspective de l'engagement des travaux sur le secteur Bruneseau, la SEMAPA a souhaité développer un projet d'accompagnement de la transformation de ce quartier. L'objectif est de développer des actions de types variés (événements culturels, sportifs, participatifs,...) profitant des opportunités offertes par le site en cours de mutation, et destinées à montrer et mettre en valeur le territoire pendant sa phase de mise en œuvre.

A partir d'une étude préalable, une consultation sur la direction artistique et la production déléguée d'actions artistiques a été lancée fin 2015. L'équipe constituée par l'agence 3e pôle, Stephan Shankland (artiste plasticien) et l'agence de communication LM Communiquer a été déclarée lauréate.



Des corridors écologiques se constituent entre le jardin des grands-moulins et la parc de Bercy.

Après plusieurs mois de mise au point, les premiers projets devraient voir le jour au cours de l'année 2017.

■ Occupation temporaire des volumes ferroviaires

Dans les immeubles M5B2 et M5B3, les 2 volumes disponibles, réservés pour l'éventuel passage des voies de la Petite ceinture, appartenant à SNCF Réseaux, ont fait l'objet de projets d'aménagement temporaires :

M5B2 (bâtiment universitaire) :

Cet espace d'environ 300 m² a été aménagé en lieu d'exposition dédié au street-art et animé par la galerie Itinérance, initiateur du projet Tour 13. Il a été inauguré en juin 2016, avec une exposition dédiée à Shepard Fairey.

M5B3 (bureaux)

Ce volume de grande hauteur situé en rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux, a fait l'objet d'un aménagement intérieur provisoire pour y exposer des œuvres temporaires conçues par des artistes ou des étudiants des écoles d'art de Paris et sa Région. Inaccessible au public, cette vitrine artistique est visible depuis l'espace public de jour comme de nuit, contribuant ainsi à l'animation du quartier en construction.

Les expositions ont débuté en 2015 et elles se sont poursuivies au cours de l'année 2016 avec :

- Du 11 janvier au 10 avril 2016, Immersion In Situ/Skeletos par les étudiants de l'EPSAA : représentation d'un site archéologique sous-marin où l'on rencontre une multitude de bestioles inconnues à l'anatomie surprenante.
- Du 27 avril au 13 septembre 2016, Le mont détourné, installation proposée par trois étudiants de l'ENSAPC. Un ensemble, comme un univers tout chamboulé, mêle des éléments organiques avec les formes architecturales des quartiers.
- Du 20 septembre au 13 décembre 2016, Textilhenge par l'artiste Eric Vassal. L'artiste a décidé d'installer un contenant (une tente) dans un autre contenant (Scope), lui-même contenu dans un quartier en plein renouveau architectural. L'œuvre rend aussi hommage, par sa forme circulaire, à l'histoire du lieu, la Petite Ceinture.

La dynamique engagée depuis maintenant plusieurs années se poursuivra au cours des prochains exercices en étant tout particulièrement attentif aux opportunités qu'offrent les évolutions et les transformations de nos territoires Austerlitz-Gare, Tours Duo (B3A), et dans le secteur Bruneseau où la démarche ciblera notamment des installations lumineuses.

G. LA CONCERTATION

Au cours de l'année 2016, sur l'opération Paris Rive Gauche, 10 réunions de concertation se sont déroulées :

- 3 bureaux de la concertation ;
- 1 groupe de travail Austerlitz ;
- 1 groupe de travail Tolbiac ;
- 1 groupe de travail berges et déplacements ;
- 1 groupe de travail sur la nouvelle méthodologie de consultation des opérateurs ;
- 3 groupes de travail Masséna-Bruneseau.

Cette année, en complément des présentations des projets architecturaux par les maîtrises d'œuvre et d'ouvrage, la concertation a travaillé sur la réalisation d'une étude état des lieux. Après une mise en concurrence, c'est le laboratoire Lab'urba qui a été choisi, équipe composée de cinq chercheurs de l'Université Paris-Est-Ecole d'urbanisme de Paris.

Afin de réaliser une photographie de Paris Rive Gauche et de sa place au sein du territoire (atouts et faiblesses), l'équipe a proposé d'effectuer un diagnostic complété d'entretiens et de marches exploratoires. Après un rendu intermédiaire à la mi-décembre 2016, le rendu final de cette étude est prévu en mars 2017.



Les projets d'aménagement de la SEMAPA sont présentés et discutés avec les habitants des quartiers concernés.

4 Bilan et informations financières

Le bilan et les documents financiers de la SEMAPA reflètent son statut particulier de Société publique locale d'aménagement (SPLA). Dans ce cadre, la SEMAPA ne peut exercer que des missions confiées par ses actionnaires (commune ou département de Paris, Région Ile-de-France) ; ces missions sont réalisées dans le cadre de concessions, conventions ou mandats, relevant du régime juridique des contrats administratifs.

Les opérations en concession donnent lieu chaque année à des Etats prévisionnels des produits et des charges, évoqués ci-dessous (A) ; le compte de résultat reflète l'activité annuelle réalisée dans ce cadre (B), et le bilan de la SEMAPA en traduit les conséquences en termes d'avoirs et de dettes (C). Des informations complémentaires sur quelques points financiers sont ensuite apportées (D).

A. ÉVOLUTION DES ÉTATS PRÉVISIONNELS CONTRACTUELS

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

Ces comptes rendus comportent les résultats prévisionnels de terminaison qui 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 de Paris Rive Gauche prend en compte les nouvelles décisions contenues dans l'avenant n°3 au traité de concession signé le 14 décembre 2015, faisant suite à la délibération du conseil municipal du 23 novembre 2015. L'EPPC reste équilibré, avec un total de 4 365 M€, après révision annuelle, semblable à celui de l'année dernière. Il est inclus dans l'annexe des comptes annuels (cf. Etats financiers de l'exercice 2016) et peut être résumé dans le tableau page suivante.

ZAC PRG : EPPC en M€	Comptabilisé au 31/12/2016	Rappel EPPC fin 2015	EPPC actualisé fin 2016
Cessions de charges foncières	2 263	3 367	3 376
- Bureaux	1 566	1 874	1 875
- Logements	250	775	808
- Commerces et activités	161	397	371
- Programmes universitaires	286	321	322
Autres cessions	253	592	585
- Tiers	17	67	60
- Ville	236	525	525
Participations de la Ville	198	296	296
Autres participations	32	32	32
Autres produits	46	75	76
Total Produits	2 792	4 362	4 365
Acquisitions et mise en état des sols	1 171	1 595	1 611
Aménagement, participations et charges connexes	1 196	1 830	1 827
Frais financiers et charges immatérielles	609	937	927
Total charges	2 976	4 362	4 365
Résultat prévisionnel fin d'opération		0	0

■ **ZAC Joseph-Bédier⁽¹⁾** : L'excédent prévisionnel à la fin de l'opération se stabilise à 11 M€. Aucune modification budgétaire significative n'a été apportée, des projets d'extension du périmètre de l'opération restant à l'étude.

■ **Opération d'aménagement du site 90 boulevard Vincent-Auriol⁽²⁾** : L'État prévisionnel des produits et charges (EPPC) tient compte des légères modifications de surfaces, précisées avec l'avancement des projets. Le résultat bénéficiaire actualisé en fin d'opération s'améliore passant de 0,5 M€ à 1 M€.

■ **ZAC Paul-Bourget⁽³⁾** : L'EPPC au 31 décembre 2016 a été actualisé en prenant en considération la vente en 2016 du terrain destiné à

la construction d'un îlot économique dans l'opération. Le résultat à terminaison s'est amélioré sensiblement, atteignant 1,3 M€ contre 0,2 M€ en 2015.

■ **ZAC porte de Vincennes⁽⁴⁾** : L'EPPC présenté correspond au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 16 décembre 2015. Il présente un résultat à terminaison bénéficiaire de 0,6 M€.

■ **ZAC Gare de Rungis⁽⁵⁾** : Le résultat à terminaison se maintient à 12 M€ ; l'opération est en cours d'achèvement.

B. COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2016

Le chiffre d'affaires et les charges d'aménagement, bien qu'en diminution, restent à des niveaux substantiels. Les cessions de charges foncières permettent de constater un chiffre d'affaires de 183 M€ contre 213 M€ en 2015 et les charges d'aménagement s'élèvent à 139 M€ contre 192 M€. Le compte de résultat fait ressortir un déficit de 0,14 M€, en application des règles comptables relatives aux opérations sous concession.

Principaux éléments relatifs aux charges et produits 2016

Les montants les plus significatifs proviennent de l'opération Paris Rive Gauche. Les tableaux suivants relatent les produits et charges comptabilisés en 2016 au titre de cette opération et leur évolution par rapport à l'exercice précédent.

Produits d'exploitation Paris Rive Gauche en M€ ⁶	Exercice 2015	Cumul fin 2015	Exercice 2016	Cumul fin 2016
Charges foncières bureaux	122	1 482	85	1 567
Charges foncières logements	27	215	34	249
Charges foncières locaux divers	5	159	2	161
Programmes universitaires	0	286	0	286
Cession emprises publiques, participations de la Ville aux voiries et autres programmes	11	413	38	451
Autres produits et participations	2	76	2	78
TOTAL PRODUITS	167	2 631	161	2 792

(1) Cf. Etats financiers, page 101. (2) Cf. Etats financiers, page 102. (3) Cf. Etats financiers, page 103. (4) Cf. Etats financiers, page 104 (5) Cf. Etats financiers, page 100.

Charges d'exploitation Paris Rive Gauche en M€ ⁽⁶⁾	Exercice 2015	Cumul fin 2015	Exercice 2016	Cumul fin 2016
Acquisitions et mise en état des sols	65	1 151	20	1 171
Aménagements, participations et charges connexes :				
- couverture des voies ferrées	23	527	27	554
- travaux de VRD	32	307	33	340
- autres espaces publics	4	12	3	15
- aléas/définition des aménagements	4	35	3	38
- travaux de protection provisoires	4	66	1	67
- reconstitution installations SNCF	0	7	0	7
- parcs de stationnement privés	8	8	5	13
- programmes spécifiques	13	139	7	146
- exploitation	(1)	15	0	15
Frais financiers et charges immatérielles	15	588	21	609
TOTAL CHARGES	167	2 856	120	2 976

Le déficit constaté correspond au résultat de l'aménageur, les mouvements relatifs aux opérations d'aménagement étant retraités⁽⁷⁾ par la constatation d'un résultat intermédiaire provisoire en application des conventions d'aménagement.

S'agissant des règles comptables, il faut rappeler que :

- Les écritures figurent dans des sections comptables individualisées pour chaque opération.
- Les opérations effectuées dans le cadre d'un mandat ne sont

pas inscrites au compte de résultat mais en compte de tiers, à l'actif et au passif du bilan, conformément aux règles comptables.

Le tableau ci-dessous résume les principaux postes du compte de résultat par section comptable : ZAC Paris Rive Gauche, ZAC Gare de Rungis, ZAC Paul-Bourget, ZAC Porte de Vincennes, ZAC Joseph-Bédier, Opération 90 boulevard Vincent-Auriol, et les mouvements propres à la SEMAPA.

Compte de résultat 2016 résumé en M€	Paris Rive Gauche	Rungis	Paul Bourget	Porte de Vincennes	Bédier	Vincent Auriol	Société	Total 2016
Production vendue, biens	161,0	0,7	20,9	-	0,2	-	-	182,8
Production vendue, services (rémunération mandataire)	-	-	-	-	-	-	0	0
Participation de la collectivité concédante	-	-	-	-	-	-	-	-
Production stockée	(40,8)	(0,3)	(12,8)	0,6	0	10,4	-	(42,8)
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	-	-	-	-	0,3	-	-	0,3
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfert de charges (rémunération concessionnaire)	-	-	-	-	-	-	9,8	9,8
Total produits d'exploitation	120,3	0,4	8,1	0,6	0,5	10,4	9,8	150,1
Charges sur concession	120,1	0,2	7,6	0,6	0,2	10,4	-	139,2
Dotation neutralisation R.I.P.	-	0,2	0,5	0	0	-	-	0,7
Autres achats & charges externes	-	-	-	-	-	-	2,2	2,2
Impôts et taxes	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
Salaires & charges sociales	-	-	-	-	-	-	6,8	6,8
Transfert de produits	-	-	-	-	0,3	-	-	0,3
Dot aux amortissements et provisions	0,1	-	-	-	0	-	0,3	0,4
Total charges d'exploitation	120,3	0,4	8,1	0,6	0,5	10,4	9,5	149,7
Produits et charges financiers / exceptionnels	0	-	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Participation salariés / intéressement	-	-	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	0	0	0	0	0	0	(0,1)	(0,1)

(6) NB : les chiffres en millions d'euros sont nécessairement arrondis et l'arrondi des totaux ne coïncide pas systématiquement avec le total des arrondis.

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

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

Mouvements sur concessions en M€	Paris Rive Gauche	Rungis	Paul Bourget	Porte de Vincennes	Bédier	Vincent Auriol	Total
Production vendue – biens (A)	161	0,7	20,9	-	0,2	-	182,8
Coût de revient des éléments cédés * (B)	161	0,5	20,4	-	0,2	-	182,1
RIP / Dotation aux provisions neutralisation du RIP (C = A - B)	0	0,2	0,5	-	0	-	0,7
Charges / variations des charges sur concession (D)**	120,3	0,2	7,6	0,6	0,2	10,4	139,3
Production stockée/ variation de stock sur concession (E = D - B)	(40,8)	(0,3)	(12,8)	0,6	0	10,4	(42,8)

* Coût de revient des éléments cédés = variation du pourcentage d'avancement x charges prévisionnelles totales.
 ** Variation calculée après retraitement de l'activité immobilière sur commerces en 2016.

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. Précisons que les promesses et les actes authentiques sont séparés par un délai de l'ordre de deux ans, voire supérieur (recours contentieux, concours...).

Les produits de la ZAC Paris Rive Gauche⁽⁸⁾ représentent 161 M€. Ils concrétisent la vente de charges foncières de bureaux, de logements non aidés et sociaux ainsi que d'une crèche, d'une halte-garderie et de locaux commerciaux (120,9 M€). La participation municipale aux travaux d'infrastructure perçue au cours de l'exercice s'élève à 37,7 M€ à laquelle s'ajoute la vente d'équipement culturel dans les alvéoles de la rue Watt (0,7 M€). Les autres produits concernent la gestion locative (1,7 M€).

Les produits de la ZAC Paul-Bourget constatent la cession en juillet 2016 de charges foncières pour la réalisation d'un îlot économique qui comprendra des bureaux, un hôtel et des locaux commerciaux (20,7 M€). Des produits de gestion locative et financiers ont

également été perçus (0,2 M€).

Les produits de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry⁽⁹⁾ sont composés essentiellement des subventions ANRU (0,2 M€).

Les produits de la ZAC Gare de Rungis correspondent à la vente en juillet 2016 d'un local commercial (0,54 M€) et à des produits de gestion locative et financiers pour 0,15 M€.

■ Production stockée

La production stockée⁽⁹⁾ (ou déstockée) résulte de la somme algébrique des postes variation des charges et coût de revient des éléments cédés. En 2016, ce poste diminue de 43 M€, la valeur des travaux et autres charges de l'exercice étant inférieure au coût de revient calculé pour les éléments cédés au cours de l'exercice.

Les acquisitions foncières, travaux et autres charges relatives aux concessions d'aménagement sont comptabilisées en variation des charges sur concessions d'aménagement⁽¹⁰⁾, qui passe de 193 M€ en 2015 à 139 M€ en 2016.

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 2015 et 2016	Paris Rive Gauche	Rungis	Paul Bourget	Porte de Vincennes	GPRU Bédier	Vincent Auriol
Au 31 décembre 2016	63,96%	99,36%	34,12%	0%	67,86%	0%
Au 31 décembre 2015	60,31%	98,78%	0,55%	0%	67,61%	0%

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

(8) Cf. États financiers, page 96.
 (9) Cf. États financiers, pages 90 et 91, ligne L, colonne variation.
 (10) Cf. États financiers, pages 90 et 91, ligne H, colonne variation.

2) Produits de l'aménageur

Le poste Production vendue-services inscrit la rémunération acquise au titre du nouveau mandat Bédier-Oudiné, aucune rémunération n'étant perçue au cours de l'exercice pour le deuxième mandat encore actif, relatif à la construction du Pôle des langues et civilisations situé dans l'opération Paris Rive Gauche.

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

Les produits de l'aménageur au titre des cinq opérations confiées à la société s'élèvent à 9,7 M€ dont 8,4 M€ au titre de l'opération Paris Rive Gauche, 0,1 M€ pour Joseph-Bédier, 0,2 M€ pour 90 boulevard Vincent-Auriol, 0,4 M€ pour Paul-Bourget et 0,5 M€ pour Porte de Vincennes. Au titre de l'exercice précédent, ils représentaient 8,8 M€.

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent les charges d'amortissement de logiciel transférées à l'opération Paris Rive Gauche, celles relatives aux primes d'émission sur emprunt obligataire transférées aux opérations d'aménagement et la variation des provisions pour départ en retraite utilisée au cours de l'exercice (0,1 M€).

Les produits financiers issus de la trésorerie positive de la structure aménageuse sont élevés à 0,22 M€ contre 0,29 M€ en 2015.

Au total, l'ensemble des produits de l'aménageur s'élève à 10 M€ contre 13 M€ en 2015, une reprise de provision à caractère fiscal étant intervenue durant l'exercice précédent à hauteur de 3 M€.

3) Charges de l'exercice relatives aux opérations d'aménagement

Les **charges d'exploitation**⁽¹¹⁾ sont essentiellement liées à la réalisation des opérations d'aménagement⁽¹²⁾ qui se trouvent inscrites sous la rubrique Charges sur concessions d'aménagement⁽¹³⁾. En 2016 elles représentent 139,3 M€, provenant de la ZAC Paris Rive Gauche (120,3 M€), de l'opération 90 boulevard Vincent-Auriol (10,4 M€), de la ZAC Paul-Bourget (7,6 M€), de la ZAC Joseph-Bédier (0,2 M€), de la ZAC Porte de Vincennes (0,6 M€) et de l'opération Gare de Rungis (0,2 M€).

■ Paris Rive-Gauche

Pour Paris Rive Gauche, le poste **Acquisitions foncières et mise en état des sols** représente 20 M€ en 2016 (contre 65 M€ en 2015). Les acquisitions foncières représentent 16,3 M€. Elles concernent l'achat de terrains d'assiette pour des voiries et des volumes situés sur les secteurs Masséna (lots M10A) et Tolbiac (lot T10) ainsi que celui d'un immeuble situé boulevard de l'Hôpital, sur le secteur Austerlitz. S'y adjoint le paiement de 0,6 M€ à la livraison du PCE Bédier intervenue début 2016, ainsi que le versement de frais de dépollution de la halle Freyssinet (1,7 M€), des frais de démolition de l'ancien PC Berlier (0,3 M€), des frais notariés et des impôts fonciers (0,3 M€).

Les **travaux d'aménagement** sont principalement constitués par les travaux de couverture des voies ferrées (27 M€) et les travaux de VRD (33 M€).

Le poste **Couverture des voies ferrées** constate notamment la poursuite des travaux des îlots T6-T7 y compris l'allée plantée (21 M€) et des îlots M9-M10 (5,8 M€).

Les **travaux de voiries et réseaux divers (VRD)** sont constitués principalement par les travaux d'élargissement du boulevard du général-Jean-Simon au droit de B1A, ceux de la restructuration du quai d'Ivry, de la rue Jean-Baptiste Berlier et des réseaux du secteur Bruneseau-Nord (12,2 M€), les travaux de libération de la halle Freyssinet, d'égouts et d'assainissement de la rue du Chevaleret (11,2 M€) et des îlots A9-A11 (1,2 M€), les coûts de construction des commerces M6B2 et M9E1 (2,9 M€) et de la guinguette (0,6 M€), les travaux de voiries des îlots M9-M10 (0,7 M€) et des ouvrages T6, T7 et rue Alphonse-Boudard (2,1 M€) et l'achèvement des travaux d'aménagement du nouveau centre d'information Maison des projets (0,5 M€).

Les travaux inscrits sous le poste **Autres espaces publics** représentent les travaux de création du futur jardin public T7C (3,3 M€).

Les **aléas sur définition des aménagements** concernent principalement les travaux du belvédère complémentaire devant B3A (2,3 M€).

Le poste **Travaux de protection provisoire** intègre principalement les travaux de renforcement des appuis des dalles M9A/B au droit de l'avenue de France (0,7 M€).

Le poste **Parcs de stationnement privés** correspond au coût des travaux de réalisation du parking T7 Charcot (5,4 M€).

Les charges enregistrées sur le poste **Programmes spécifiques** constatent les travaux de restructuration des bretelles du périphérique (7,9 M€).

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

Les autres charges de Paris Rive Gauche sont constituées par les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée et de maîtrise d'œuvre versés à la SNCF et à RFF (4,3 M€), les frais d'études générales, d'architectes et urbanistes (1,2 M€), les autres honoraires de maîtrise d'œuvre et de contrôle (2,3 M€), les frais de planification et d'assurances (0,8 M€) et les frais de communication, de concertation et de commercialisation (représentant ensemble 0,8 M€).

Les frais financiers supportés au titre des emprunts se sont élevés à 2,4 M€.

La rémunération de l'aménageur imputable à l'exercice 2016 s'élève à 8,5 M€ et tient compte de la durée de l'opération mentionnée dans l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement du 14 décembre 2015.

■ Autres opérations concédées

Charges relatives à la ZAC Paul-Bourget : les charges de l'exercice totalisent 7,6 M€ dont 5,9 M€ correspondant à l'acquisition de terrains municipaux en juillet 2016, revendus aussitôt pour la réalisation de l'îlot économique. Les autres charges correspondent aux travaux d'aménagement provisoires de la rue Paul-Bourget et de création de réseaux d'assainissement, de remise en état des sols

(11) Cf. États financiers, page 86.
 (12) Les normes comptables prescrivent que les charges sur concession s'inscrivent au compte de résultat; elles figurent par ailleurs en compte de stock à l'actif du bilan pour leur partie correspondant aux éléments non encore cédés. Elles se trouvent donc en compte de résultat, à la fois au débit (charges de l'exercice) et au crédit (en « variation de charges » constatant la variation brute de stock).
 (13) Cf. États financiers, page 86.

ainsi que de frais d'architectes et géomètres et de la rémunération d'aménageur (1,7 M€).

Charges relatives à l'opération 90 boulevard Vincent-Auriol : les charges de l'exercice (10,4 M€) incluent l'achat en octobre 2016 d'un ensemble immobilier composé de deux bâtiments abritant une école et sa cour de récréation pour un montant de 9,7 M€. Les autres frais représentent des frais de géomètre et d'architecte et la rémunération d'aménageur (0,7 M€).

Charges relatives à la ZAC Porte de Vincennes : les charges de l'exercice s'élèvent à 0,6 M€ dont 0,5 M€ au titre de la rémunération de l'aménageur.

Charges relatives à la ZAC Joseph-Bédier : les charges de l'exercice correspondent principalement aux traitements des espaces publics et aux travaux sur réseaux, à la rémunération de l'aménageur et aux charges financières supportées (0,2 M€).

Charges relatives à la ZAC Gare de Rungis : les charges sont composées de travaux de voiries (0,2 M€).

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'exercice⁽¹⁴⁾ proviennent de la différence entre les produits sur opérations d'aménagement réalisés au 31 décembre 2016 et le coût de revient des éléments cédés.

Les résultats intermédiaires provisoires progressent d'un exercice à l'autre de 0,67 M€ provenant des opérations d'aménagement suivantes :

- **Joseph-Bédier :** 0,02 M€, après subvention de la Ville⁽¹⁵⁾
- **Gare de Rungis :** 0,20 M€
- **Paul-Bourget :** 0,45 M€

Le résultat intermédiaire provisoire au 31 décembre 2016 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.

4) Autres charges (aménageur) et résultat de l'exercice

Les autres charges d'exploitation représentent les frais de fonctionnement de la SEMAPA. Elles s'élèvent à 9,7 M€ en 2016 contre 9,4 M€ en 2015, auxquels s'ajoute une charge exceptionnelle de 0,5 M€ correspondant à l'impôt sur société au titre du contrôle fiscal portant sur les exercices 2009 à 2011. Cette charge est imputée dans la section de l'aménageur car elle concerne l'imposition de la rémunération de l'aménageur (voir point 13 de l'annexe aux états financiers). Cette imposition fait l'objet d'un contentieux devant le Tribunal administratif.

Les dépenses de personnel passent de 6,642 M€ en 2015 à 6,794 M€ en 2016 ; la progression de 2,29% tient compte des augmentations salariales et des mouvements de personnel (12 départs/11 entrées). Par ailleurs, une créance d'impôts de 0,05 M€ a été constatée au titre du CICE de l'exercice.

Le poste Autres achats et charges externes évolue à 2,23 M€ contre 2 M€ en 2015. Cette augmentation est causée principalement

par le recours aux personnels intérimaires pour remédier aux absences ponctuelles des salariés (0,07 M€) et à la prise en charge par l'aménageur des frais liés aux appels d'offres menés pour l'exécution du mandat Bédier-Oudiné (0,03 M€), cette obligation figurant dans le contrat de mandat. La progression des charges locatives facturées par le propriétaire bailleur, des dépenses d'entretien des bureaux et du coût de location et de maintenance des photocopieurs expliquent l'augmentation résiduelle (0,13 M€). Les impôts et taxes autres que l'impôt sur les sociétés sont stables et s'établissent à 0,17 M€.

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.

L'actualisation des provisions pour indemnité de départ à la retraite du personnel a conduit à la constatation d'une dotation aux provisions pour charges de 0,15 M€. Les dotations aux amortissements du matériel utilisé par l'aménageur restent stables (0,18 M€).

Enfin, la provision pour intéressement constituée en 2016 s'élève à 0,10 M€, de montant comparable à celle constatée en 2015, les objectifs réalisés demeurant stables à 80%.

Le résultat de l'exercice après prise en compte de la charge exceptionnelle d'impôt sur les sociétés évoquée ci-dessus devient déficitaire de 0,14 M€, compte tenu de ce qui précède, et notamment des règles relatives aux opérations sous concession.

C. BILAN DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2016

Le bilan de la société au 31 décembre 2016 reflète l'activité des opérations et la stratégie financière mise en œuvre depuis 2015. Dans ce cadre, de nouveaux financements ont été obtenus sur le marché obligataire, pour les financements à moyen et long terme, et à court terme, par souscription de billets de trésorerie. L'activité de l'exercice fait ainsi apparaître les éléments suivants :

- Baisse modérée des créances clients (-20 M€) et des acomptes perçus lors des promesses de vente (-6 M€), conséquence des actes notariés signés au cours de l'exercice sur les opérations Paris Rive Gauche, mais également Paul-Bourget, et des encaissements intervenus conformément aux engagements contractuels signés avec les promoteurs.
- Remboursement des emprunts bancaires venus à échéance (-180 M€) et refinancement par émission de nouveaux titres de dette (+80 M€) et de billets de trésorerie (+75 M€).
- Augmentation des disponibilités placées (+60 M€), provenant de l'encaissement des créances issues des ventes de l'exercice.
- Accroissement des dettes auprès des fournisseurs dans l'opération 90 boulevard Vincent-Auriol (+12 M€) et Paul-Bourget notamment (+6 M€), ces deux augmentations étant liées aux actes d'achat en 2016 de terrains auprès de la Ville de Paris payables à terme.

- Augmentation des dettes de TVA vis à vis du Trésor liée à la collecte de TVA sur les ventes réalisées en fin d'année (+5 M€).

Les tableaux ci-dessous (actif et passif) résument les principaux postes du bilan par section comptable : ZAC Paris Rive Gauche, ZAC Gare de Rungis, ZAC Joseph-Bédier, Opération 90 Vincent-Auriol, ZAC Paul-Bourget, ZAC Porte de Vincennes, le mandat Pôle langues et civilisations, Château des Rentiers et les mouvements propres à la SEMAPA.

Les mouvements sont imputés dans des sections comptables individualisées pour chaque opération.

Bilan Actif⁽¹⁶⁾ 2016 :

Résumé : principaux postes par section en M€

Actif 2016 en M€	Activités sous concession						Mandats	CdR	Sté	Contrepartie « Emprunts »	Total 2016	Rappel 2015
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bouget	P.Vincennes						
Actif immobilisé	2,5	-	-	-	-	-	-	-	0,8	-	3,3	3,5
Stocks	180,5	0	0	11,1	4,3	1,1	-	-	-	-	197	239,8
Fournisseurs, acomptes versés	14,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,7	10,6
Créances client	114,7	0	18,7	-	10,4	-	-	-	-	-	143,8	163,7
État, TVA	6,7	0	0,1	0	0,1	-	-	-	0,1	-	7,1	11,6
Créances sur Ville de Paris	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
Créances sur Région	-	-	-	-	-	-	74,2	-	-	-	74,2	74,2
Autres créances	0	-	-	-	-	-	-	-	0,4	-	0,4	0,6
Prime émission emprunt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4	0,4	0,4
Disponibilités et V.M.P.	-219,5	12,4	1	0,4	7,4	-1	0,2	25,3	9,5	406,0	241,7	182,1
Total Actif	99,6	12,5	19,8	11,6	22,2	0,1	74,4	25,3	10,9	406,4	682,8	686,6
				165,8								

■ Actif immobilisé

Ce poste intègre huit locaux commerciaux de la ZAC Paris Rive Gauche, acquis pour 2,5 M€. Ces investissements contribuent au développement des commerces dans les secteurs nouvellement aménagés. Aucune cession de commerces n'est intervenue durant l'exercice.

Est inclus également sous cette rubrique le coût des travaux de façades financé par l'opération Paris Rive Gauche dans le cadre de la signature d'une convention d'occupation temporaire de 6 locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments universitaires, ces derniers revenant en fin de convention au rectorat (1,1 M€).

• Stock sur concession d'aménagement

Le stock⁽¹⁷⁾ correspond aux charges relatives aux éléments non encore cédés. Son montant s'élève à 197 M€ et correspond aux charges des opérations⁽¹⁸⁾ Paris Rive Gauche pour 180,5 M€, Paul-Bourget pour 4,3 M€, Porte de Vincennes pour 1,1 M€ et 90 boulevard Vincent-Auriol pour 11,1 M€.

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).

• Créances

Fournisseurs, acomptes versés : sous cette rubrique sont inscrites les sommes versées à la SNCF Mobilités au titre du préfinancement des travaux réalisés sur le site de la gare d'Austerlitz conformément à l'accord cadre Ville de Paris-SNCF-RFF-SEMAPA du 7 novembre 2011. Ces avances viendront en déduction du prix d'acquisition des terrains situés sur les îlots A7-A8a. Elles font l'objet d'une rémunération financière.

Créances clients : ce poste est constitué principalement des créances issues des actes de ventes signés non encore encaissés (143,4 M€), provenant à hauteur de 114,7 M€ de l'opération Paris Rive Gauche, de 18,7 M€ de l'opération Joseph-Bédier et de 10,4 M€ de l'opération Paul-Bourget. Ces créances sont assorties de garanties émises par des établissements bancaires ou par exception, de sûreté réelle pouvant se constituer postérieurement à la signature de l'acte de vente. Aucune créance découlant des cessions de charges foncières ne connaît de retard de paiement. Les autres créances résultent de la gestion locative des commerces (0,4 M€).

(14) Cf. États financiers, pages 90 et 91, ligne G, colonne variation.

(15) 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.

(16) Cf. États financiers, page 84.

(17) Cf. États financiers, pages 90 et 91, ligne K.

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

Autres créances: ce poste enregistre les charges relatives au mandat Pôle langues et civilisations et les créances à caractère fiscal présentées ci-dessous:

- Les dépenses réalisées dans le cadre du mandat de la Région Île-de-France pour le Pôle Langues et Civilisations 74,2 M€.
- Ainsi que les comptes de TVA récupérable sur les opérations d'aménagement sous concession 7,1 M€.

Le détail chiffré des créances figure dans les États financiers, page 94, tableau 5.

• Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Ce poste correspond aux placements financiers temporaires détenus au 31 décembre 2016, sous forme de comptes rémunérés disponibles à court terme.

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.

	Activités sous concession						Mandats PLC	CdR	Sté	Total 2016	Total 2015	Variation 2016-2015
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bouget	P.Vincennes						
Trésorerie (+) ou (-)												
avant emprunts (a)	- 219,5	12,4	1	0,4	7,4	- 1	0,3	25,3	9,5	-164,3	-248,2	83,9
Utilisation des emprunts (b)	392,9	0	12,5	0	0	1	0	0	0	406,4	430,7	-24,4
Placements / trésorerie après emprunt (c) = (a) + (b)	173,3	12,4	13,5*	0,4	7,4	0	0,3	25,3	9,5	242,1	182,5	59,5

* Trésorerie placée (nantissement CPI Services municipaux Ilôt Ouest)

La situation de trésorerie des opérations d'aménagement au 31 décembre 2016 s'est sensiblement améliorée, le besoin de financement global passant de 248,2 M€ à 164,3 M€. Compte tenu des remboursements d'emprunts intervenus au cours de l'exercice, le niveau d'endettement a baissé (406,4 M€ contre 430,7 M€), entraînant des effets positifs sur la trésorerie temporairement non utilisée et remplacée à court terme. Certaines sections comptables présentent un solde positif de trésorerie, contribuant au financement de Paris Rive Gauche

Bilan Passif⁽¹⁹⁾ 2016

Résumé: principaux postes par section en M€

Passif 2016 en M€	Activités sous concession						Mandats	CdR	Sté	Emprunts	Total 2016	Rappel 2015
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P. Bouget	P.Vincennes						
Capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	7,9	-	7,9	8
Provision pour risques & charges	0	0	11	-	-	-	-	0	1,1	-	12,1	12,3
Émission de titres de créances	0	-	-	-	-	-	-	-	-	256	256	100,1
Emprunts et dettes / Ets crédit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,4	150,4	330,6
Clients (avances reçues)	6,8	-	0,1	0	0	0	-	-	-	-	6,8	13
Dettes fournisseurs	42	0,2	0,2	11,6	21,8	0,1	-	-	0,1	-	75,9	53,6
Dettes fiscales et sociales	19,4	0	0	-	-	-	-	-	1,7	-	21,1	15,8
Autres dettes	0,7	0,2	-	-	-	-	-	-	0,1	-	1,1	0,8
Avances reçues de Ville de Paris	30,5	-	-	-	-	-	-	25,3	-	-	55,8	57,3
Avances reçues du conseil rég. IDF	-	-	-	-	-	-	74,4	-	-	-	74,4	74
Neutralisation des RIP	-	12,1	8,5	-	0,5	-	-	-	-	-	21	20
Produits constatés d'avance	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	0,3
Total passif	99,6	12,5	19,8	11,6	22,2	0,1	74,4	25,3	10,9	406,4	682,8	686,6
											165,8	

■ Provisions

Les provisions pour risques et charges retracent l'encours prévisionnel des charges d'indemnités de départ à la retraite des salariés⁽²⁰⁾ (0,8 M€), ainsi que les redressements fiscaux notifiés, qui sont contestés, au titre des exercices 2009 à 2013 (0,3 M€).

Une provision pour charges prévisionnelles au titre de l'opération Joseph Bédier a été dotée suivant l'application de l'avis du CNC n°99,05 du 18 mars 1999, le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2016 (11 M€).

■ Emprunts et dettes assimilées

Le détail chiffré des dettes figure dans les États financiers, page 94, tableau 5.

Ce poste intègre la souscription à de nouveaux emprunts obligataires qui s'inscrit dans le cadre du programme des émissions de titres de créances engagé depuis 2015. A ce titre, deux émissions ont été réalisées au cours de l'exercice pour un montant total de 80 M€ s'ajoutant au 70 M€ souscrit en 2015, permettant d'assurer un financement des opérations jusqu'en 2028 pour certaines d'entre elles à des conditions financières moins onéreuses que celles pratiquées par les organismes bancaires. Les deux émissions ont été assorties d'une garantie à 80% de la Ville de Paris, après délibération par le Conseil municipal.

Des billets de trésorerie ont également été souscrits tout au long de l'année 2016 sur des périodes courtes de moins d'un an. Au 31 décembre 2016, leur montant s'élève à 105 M€ contre 30 M€ l'année précédente.

Les emprunts bancaires venant à échéance auprès de Caisse d'Épargne Ile-de-France, Crédit Coopératif et ARKEA ont fait l'objet d'un remboursement au cours des deux premiers mois de l'année 2016, conformément aux plans d'amortissement contractuels (180,5 M€).

L'endettement financier global s'établit à 406 M€ contre 431 M€.

■ 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 2016.

Dettes fournisseurs: les dettes fournisseurs sont liées à l'activité courante; voir au paragraphe D2 les informations prévues par le Code de Commerce (art.D.441-1.1°).

Dettes fiscales et sociales: elles se composent de dettes sociales (1,5 M€) et fiscales (19,6 M€).

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

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

■ Autres passifs

Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires: ce

poste représente les résultats intermédiaires provisoires (RIP) excédentaires des opérations au 31 décembre 2016⁽²¹⁾. 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 Résultats intermédiaires provisoires (RIP) excédentaires neutralisés au compte de résultat trouvent leurs contreparties au bilan (passif) sous cette rubrique.

Le RIP 2016 de Paris Rive Gauche reste équilibré à 0, après actualisation du budget prévisionnel de l'opération. Les RIP cumulés fin 2016 s'établissent à 20,9 M€ et concernent:

- Gare de Rungis 12 M€.
- Bédier-Porte d'Ivry 8,5 M€.
- Paul Bourget 0,4 M€.

Produits constatés d'avance⁽²²⁾: ils correspondent aux loyers perçus d'avance ne concernant pas l'activité de l'exercice et la rémunération perçue au titre du mandat Bédier-Oudiné (0,3 M€).

D. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LA SOCIÉTÉ

1) Instruments financiers - financement

La SEMAPA dispose depuis juillet 2014 d'une notation financière publiée par FITCH Ratings; sa dernière notation au 23 novembre 2016 s'établit à « AA - perspective stable » pour le long terme et « F1+ » pour le court terme.

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

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

Le risque lié à l'évolution des taux d'intérêt est pris en compte dans la mise à jour annuelle des prévisions relatives aux opérations en intégrant les perspectives relatives aux taux futurs reflétées par les taux à long terme.

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

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

Le besoin de financement de la SEMAPA est directement lié à l'activité d'aménageur et à la taille de l'opération 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).

(19) Cf. États financiers, page 85.

(20) Cf. États financiers, page 97, § 12

(21) Cf. États financiers, pages 90 et 91, ligne G.

(22) Cf. États financiers, page 96, § 9.

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

Dès le début de Paris Rive Gauche, en 1992-1996, un financement externe a été mis en place auprès de plusieurs banques, avec la **garantie de la Ville** pour un total de 3,1 MdsF (473 M€); il a fait l'objet de refinancement en 2006 (142 M€ résiduels), puis d'un financement supplémentaire en 2010 (215 M€ en trois lots) et en 2014 (150 M€ en trois lots). Depuis 2015, le financement à moyen et

long terme est réalisé principalement par l'émission d'obligations. La politique de **trésorerie** découle de la situation de financement; lorsque la trésorerie est positive (encaissements de cessions supérieurs aux décaissements sur travaux et acquisitions), des placements à court terme sont effectués.

2) Précisions sur les créances et dettes

En application de l'article D.441-1-1° du Code de commerce, les précisions suivantes sont apportées :

Les créances résultant de la gestion locative des commerces (0,4 M€), comportent des retards de paiement. Le tableau suivant indique les montants et le pourcentage par rapport au chiffre d'affaires réalisé en 2016.

	Article D.441 1.-2° : Factures émises non réglées à la clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) Tranche de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	38
Montant total des factures concernées HT	0M€	0,08M€	0,03M€	0,20M€	0,31M€
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	0%	0,04%	0,02%	0,11%	0,17%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues
Montant total des factures exclues

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 446-6 ou article L 443-1)

Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement
- Délais contractuels : 30 jours
- Délais légaux : 30 jours

Les factures reçues des fournisseurs non réglées au 31 décembre 2016 dont le terme est échu sont représentées sous le tableau suivant :

	Article D.441 1.-2° : Factures reçues non réglées à la clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) Tranche de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	177
Montant total des factures concernées HT	0,41M€	0,78M€	1,72M€	2,68M€	5,59M€
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice	0,29%	0,55%	1,21%	1,89%	3,94%
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice	-	-	-	-	-

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues
Montant total des factures exclues

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 446-6 ou article L 443-1)

Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement
- Délais contractuels : 30 jours
- Délais légaux : 30 jours

3) 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.

■ Produits revenant au concessionnaire

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

■ Concession d'aménagement

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

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

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

- le résultat de la société est la différence entre ses produits et ses charges ;
- ce que les conventions d'aménagement signées entre la SEMAPA et la Ville de Paris dénomment résultat de l'opération revient au

concedant (la collectivité territoriale) et doit être versé par le concessionnaire en fin d'opération ;

- la convention est rédigée du point de vue du concedant (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 concedant) constitue une redevance à la charge du concessionnaire.

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, la cession des charges foncières, et le financement (pour l'ensemble du cycle de l'opération).

• Risques relatifs au rôle de maître d'ouvrage

La réalisation des ouvrages d'infrastructure dans le cadre des zones d'aménagement concerté est exclue du champ d'application de la loi MOP⁽²³⁾ relative à la maîtrise d'ouvrage⁽²⁴⁾ publique. Cependant, les missions confiées à la société correspondent à celles dévolues au maître d'ouvrage par le titre 1^{er} de la loi⁽²⁵⁾, car la société est chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements.

La mission de **maître d'ouvrage** est confiée à la société par la Ville de Paris par des conventions d'aménagement. Du fait de cette mission, les principaux domaines de risques sont liés à la responsabilité technique, juridique, budgétaire et le financement de l'ensemble de l'opération que la société assume en qualité de maître d'ouvrage.

• Risques financiers découlant des missions

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

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

■ Niveaux de risques

Risques systémiques. Des risques systémiques pèsent sur les opérations d'aménagement confiées à la société : le risque de crise immobilière représente le premier de ces risques, puisqu'une crise de cette nature réduit fortement les recettes de charges foncières qui permettent de financer les travaux d'aménagement.

Il faut mentionner également le risque pesant sur la conception économique du programme : le dimensionnement des équipements mis à la charge d'une opération d'une part, et le

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

(24) « Le maître de l'ouvrage est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre. »

(25) « Il lui appartient, après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, d'en assurer le financement, de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé et de conclure, avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux. »

niveau des prévisions initiales d'autre part, pouvant créer un déséquilibre structurel.

La nature de ces risques et leur incidence, déterminante sur les opérations, relèvent de décisions stratégiques de programmation, seules susceptibles d'adapter les opérations d'aménagement à la réalité économique.

En dehors du risque systémique de crise, il faut rappeler le risque lié à la conjoncture immobilière, dont les variations peuvent être très fortes dans le marché immobilier parisien.

Risques dans la mise en œuvre des opérations. Dans la mise en œuvre des opérations, les risques essentiels sont liés à la constructibilité d'une part et à l'évolution des coûts d'autre part.

La constructibilité prévue au programme d'une opération doit en effet être confirmée par les études urbaines et architecturales ultérieures, à défaut de quoi une perte de recettes sera constatée, qui risque de compromettre le financement des équipements de l'opération.

Les niveaux de coûts retenus pour une opération doivent également pouvoir être analysés au rythme de son exécution. Dans une opération de long terme pouvant dépasser 30 ans, le rythme d'évolution des coûts peut être différent du rythme d'évolution des recettes, car ces deux évolutions relèvent de marchés différents, celui des travaux publics d'une part et celui de l'immobilier d'autre part. 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, la Ville et la SEMAPA. En définissant la valeur des emprises nécessaires, leur indexation et en permettant de programmer les acquisitions, cette convention permet de limiter très fortement les aléas pesant sur le coût des acquisitions foncières relevant de ladite convention.

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 des charges approuvé par la collectivité concédante. L'actualisation annuelle de cet état permet de préciser et de réviser le niveau des recettes prévisionnelles par catégorie, et d'en rendre compte à la collectivité.

De même, les coûts des travaux d'infrastructure sont révisés tous les ans. En matière d'équipements, la réduction des risques peut résulter des études menées en concertation avec les services de la Ville, collectivité concédante.

5) Vie de la société – fonctionnement administratif

■ **Conventions et marchés de la société**

En application de la l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la 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, la SEMAPA est soumise en matière de marchés publics à l'ordonnance du 23 juillet 2015, qui a succédé à celle 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 examinés au cours de l'exercice.

■ **Administration de la société**

Le rapport annuel sur les travaux du Conseil d'administration et le contrôle interne de la société est établi en application de l'article L.225-37 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, la liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, est communiquée en application de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

■ **Personnel de l'entreprise**

La négociation annuelle obligatoire qui s'est tenue en décembre 2016 a abouti à un accord portant notamment sur l'évolution générale des salaires au 1^{er} janvier 2017, fixée à 0,6% tenant compte de l'évolution des prix à la consommation.

Tous les trois ans, une Assemblée Générale extraordinaire est convoquée pour se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital dans les conditions prévues par l'article L.225-129-6 du Code de commerce ; la dernière Assemblée Générale extraordinaire ayant statué sur ce point, convoquée en 2014, n'a pas adopté ce projet de résolution. Le statut de Société publique locale de la SEMAPA ne permet pas à des personnes autres que des collectivités locales (ou leurs groupements) d'être actionnaires.



Le 13^e arrondissement a créé un parcours street-art avec 50 fresques monumentales et 22 artistes de renommée mondiale. En quelques années, l'arrondissement est devenu un musée à ciel ouvert. En sa qualité d'aménageur, la SEMAPA soutient le développement artistique.



Responsabilité sociétale de l'entreprise

Rapport RSE 2016



L'esplanade du MK2, au pied de la Bibliothèque nationale de France, est devenue un lieu incontournable de Paris Rive Gauche.

1 Informations sociales

Conformément à la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 et au décret du 24 avril 2012, le présent document a été établi pour rendre compte de la Responsabilité sociale, sociétale et environnementale de la société SEMAPA.

Ce rapport fait partie intégrante du rapport de gestion dont il constitue une annexe.

La SEMAPA intègre des valeurs sociétales et environnementales du fait de ses missions, à savoir :

- Création de solutions urbaines permettant en particulier :
 - aux collectivités locales actionnaires de faire face à un environnement complexe et de sauvegarder l'équilibre économique des opérations d'aménagement ;
 - à la SEMAPA de figurer parmi les aménageurs de référence pour les opérations de ses actionnaires.
- Contribution de la SEMAPA, grâce à ses compétences, aux objectifs urbanisme, logement et développement économique de ses associés et des autres parties prenantes.

Dans ce cadre :

- La SEMAPA a développé une démarche de qualité environnementale et a été le premier aménageur urbain certifié ISO 14 001 en France en septembre 2000.
- la SEMAPA porte une attention particulière à la formation de ses salariés et à leur cadre de travail, les compétences et la motivation de chaque collaborateur étant primordiales pour la réussite de ses missions.

Ce rapport traitera en premier lieu des aspects sociaux de la SEMAPA, puis environnementaux, et enfin ses engagements sociétaux.

1.1 EMPLOI

1.1.1 L'effectif total et la répartition de l'effectif, par âge, sexe et géographique

■ La répartition de l'effectif total par type de contrat, statut et par sexe

L'effectif de la SEMAPA au 31 décembre 2016 était de 73 salariés. L'effectif salarié en Equivalent temps plein (ETP) est de 70,34, à comparer à 74 salariés au 31 décembre 2015 (70,2 salariés en ETP), soit une progression de 0,20%.

Ces effectifs se répartissaient en deux statuts :

- ETAM (employés ; techniciens, agents de maîtrise) ;
- cadres.

Les activités de la SEMAPA nécessitent un personnel bien formé ayant une connaissance approfondie des métiers, et de l'environnement professionnel, technique et légal de ses missions. Ces critères conduisent à réduire le nombre de contrats temporaires (65 CDI et 8 CDD).

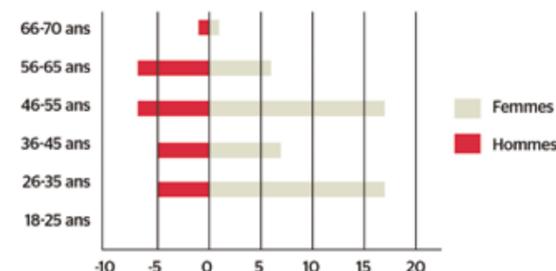
Au 31 décembre 2016, la SEMAPA employait 8 salariés à temps partiel (comparé à 9 temps partiels au 31 décembre 2015).

L'effectif de la SEMAPA était composé de 48 femmes et 25 hommes (comparé à 46 femmes et 28 hommes au 31/12/2015).



■ **L'effectif par âge**

En 2016, l'âge moyen au niveau de la société était de 45,16 ans et l'ancienneté moyenne de 11,5 ans, en légère évolution par rapport à l'année précédente (44,3 ans pour la moyenne d'âge et 10,9 ans d'ancienneté en 2015).



Pyramide des âges et effectifs salariés pour la SEMAPA en 2016

1.1.2 Les embauches et les licenciements

La SEMAPA a procédé, au cours de l'exercice 2016, à 11 embauches (comme en 2015), 12 salariés ont quitté la société (contre 6 en 2015) dont :

- 7 fins de contrats à durée déterminée, dont une fin de période d'essai ;
- 0 licenciement ;
- 1 départ à la retraite ;
- 3 autres départs ;
- 1 contrat CDI suspendu.

Au cours de l'exercice 2016, aucun litige prud'hommal n'a été initié.

	Total	Femmes	Hommes
Embauches	11	8	3
Non cadre	2	2	0
Assimilé cadre	2	1	1
Cadre	7	5	2
Départs	12	6	6
Non cadre	1	1	0
Assimilé cadre	1	0	1
Cadre	10	5	5
Retraite	1	0	1
Autres départs	3	1	2
Fin de CDD	7	4	3
Licenciement	0	0	0
Suspension de contrat	1	1	0

Embauches et départs en 2016

1.1.3 Les rémunérations et leur évolution

La masse salariale 2016 de la SEMAPA s'élevait à 6 795 K€ de salaires bruts et de charges sociales patronales (ref. compte de résultat de l'exercice 2016).

La rémunération de base d'un salarié peut augmenter en fonction de différents paramètres :

- augmentation générale accordée à l'ensemble du personnel de l'entreprise ;
- augmentation individuelle, valorisation de l'ancienneté (sans changement de poste) ;
- autres évolutions : mutation, promotion, éléments non récurrents liés aux mouvements (remplacements et départs de salariés, évolutions internes et niveaux non homogènes de remplacement).

Le tableau ci-dessous reflète la politique salariale appliquée en janvier 2016 et l'évolution des rémunérations en 2016.

Masse salariale 2015 en KE (charges sociales incluses)	6 642
Masse salariale 2016 en KE (charges sociales incluses)	6 795
Evolution masse salariale 2016-15	2,29%
dont due à l'effet volume (a)	0,20%
dont due à l'effet prix (b=a'+b'+c')	2,09%
- dont augmentation générale (a')	0,04%
- dont augmentation individuelle (b')	1,54%
- Autres (c')	0,51%

La SEMAPA est soumise à l'obligation d'une Négociation annuelle (NAO). L'augmentation générale annuelle a été de 0,04 % au 1er janvier 2016.

1.2 ORGANISATION DU TRAVAIL

Pour la SEMAPA, la durée légale de 35 heures a été mise en application depuis les lois Aubry, puis dans le cadre d'un accord d'entreprise en 2008.

Les salariés non cadres et cadres travaillent sur la base de 37,10 heures hebdomadaires incluant la journée de solidarité annualisée; la récupération de temps de travail est de 3 jours chaque trimestre.

Les astreintes à la SEMAPA ne concernent que les Directeurs pour le suivi des activités de nos fournisseurs (travaux en cours) les week-ends.

L'absentéisme observé en 2016 était de 7,86%, taux calculé en divisant le nombre de jours d'absences par le nombre de jours contractuels, soit 1440 jours d'absence dont 367 jours de congés maternité/paternité.

Durée du travail	Femmes	Hommes
Effectif concerné	73	48
Temps complet	65	40
Temps partiel	8	8
dont temps partiel < 25h.	0	0

1.3 RELATIONS SOCIALES

1.3.1 L'organisation du dialogue social

Depuis sa création, la SEMAPA favorise le développement de relations sociales fondées sur le respect des instances représentatives du personnel et un dialogue social constructif.

La convention collective qui s'applique aux salariés de la SEMAPA est la Convention Collective Nationale applicable au Personnel des Bureaux d'Études Techniques, des Cabinets d'Ingénieurs-Conseils et des Sociétés de Conseils (SYNTEC).

Conformément à la réglementation, la SEMAPA a mis en place des instances de consultation du personnel :

- Une Délégation Unique du Personnel (DUP) qui se réunit sur une base mensuelle à l'exception du mois d'août (soit 11 réunions par an) au Siège social de l'entreprise ;
- Un syndicat (FO) est représenté.

Le budget Comité d'Entreprise 2016 s'est établi à 81 367 € compte tenu des subventions spéciales attribuées aux œuvres sociales et culturelles du CE et se répartit comme suit :

- Fonctionnement : 8 302 €
- Oeuvres sociales et culturelles : 73 065 €

1.3.2. Bilan des accords collectifs

Plusieurs accords d'entreprise sont en vigueur au sein de la SEMAPA; le nombre d'accords atteste de la richesse de ce dialogue :

- Accord d'Entreprise en date du 16 décembre 2013 reprenant les accords antérieurs ;
- Accord Egalité Homme-Femme du 15 décembre 2011 ;
- Contrat génération en date du 2 juillet 2015 ;
- Plan épargne entreprise des salariés en date du 18 décembre 2003 ; Avenants N°1, 2 et 3 à l'accord portant sur le plan épargne entreprise des salariés en date du 22 juillet 2004, du 27 mars 2007 et du 8 décembre 2009 ;
- Compte Epargne Temps en date du 23 janvier 2006 ;
- Accords d'intéressement et ses avenants annuels conclus pour des durées de trois ans ; dernier accord signé en 2015.

Le bilan des accords collectifs de 2016 :

- Procès-verbal d'accord sur la négociation annuelle obligatoire en date du 15 décembre 2016 ;
- Intéressement des salariés pour l'exercice 2016 : avenant 2016 ;
- Un nouveau Contrat de Génération en date du 15 avril 2016.

1.4 SANTE ET SECURITE

La SEMAPA veille au respect d'une politique de santé et de sécurité des salariés depuis des années et l'intègre dans l'ensemble de ses activités. Elle veille à sensibiliser chaque acteur sur la prévention des risques professionnels et sur la mise en place des mesures de sécurité.

1.4.1 Les conditions de santé et de sécurité au travail

A la SEMAPA, le CHSCT (Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail) est présent au sein de la DUP. Les questions liées sont donc abordées chaque mois lors des réunions DUP si nécessaire.

Un des principaux risques est le risque d'accident lors de la visite des chantiers. Le niveau de sinistralité observé étant faible, l'objectif fixé l'est avant tout en matière de prévention et de sensibilisation.

1.4.2 Accords - accidents du travail et maladies professionnelles

Au cours de l'exercice 2016, aucun accord portant sur la santé ou la sécurité n'a été signé.

La SEMAPA n'a constaté aucune maladie professionnelle, et a déclaré 2 accidents du travail en 2016 (accidents de trajet) ayant généré 7 jours d'absence au total.

Aucun accident au sein de la SEMAPA n'a généré d'incapacités permanentes.

1.5 FORMATION

La SEMAPA s'est attachée au développement professionnel de ses collaborateurs. Favoriser la promotion sociale ainsi que l'évolution de carrière de tous les collaborateurs quel que soit leur niveau de formation fait partie de la démarche RSE de notre société.

1.5.1 Les politiques mises en œuvre

La SEMAPA propose tous les ans un plan de formation. Pour l'année 2016, les axes prioritaires définis portaient sur :

- Le management : accompagnement des managers dans le pilotage de leurs équipes ;
- La gestion de projets à tous les niveaux (chefs d'opérations, chefs de projets) ;
- Les compétences techniques et informatiques : accompagnement des équipes dans l'adaptation des compétences aux évolutions organisationnelles et technologiques.

Deux catégories de formation sont proposées :

- La formation externe destinée au développement des compétences des salariés en matière de management, développement informatique, actualisation des connaissances ;
- La formation interne orientée vers la connaissance métier, la veille juridique et la présentation aux nouveaux arrivants de la politique environnementale de la SEMAPA (SME).

1.5.2 Bilan annuel de formation

Au titre de l'exercice 2016, le budget global consacré à la formation professionnelle continue était de 45 260 €, se répartissant en :

Formation externe : 35 059 € ;
Formation interne : 10 201 €.

Grâce à ce budget, 65 salariés de la SEMAPA ont pu bénéficier de 1151 heures de formation, soit en moyenne près de 17,30 heures par salarié formé.

Le montant des formations externes prises en charge par un organisme paritaire collecteur agréé (OPCA) est de 3 498 €.

1.6 EGALITE DE TRAITEMENT

1.6.1 Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes

La SEMAPA pratique l'égalité de rémunération à l'embauche. L'étude du rapport entre les rémunérations moyennes des femmes et les rémunérations moyennes des hommes du même statut par an

au sein de la société montre que les différences résiduelles sont liées à l'ancienneté ou à la différence des responsabilités exercées. Il est à noter que 53 salariés de la SEMAPA ont le statut cadre en 2016, décomposé en 34 femmes et 19 hommes (en légère régression par rapport à 2015 liée au turn over composé essentiellement de cadres).

Le principe d'égalité hommes/femmes se traduit notamment par :

■ Emploi

- Processus de recrutement neutre et égalitaire,
- Augmentation du taux de féminisation constaté.

■ Rémunération et évolution professionnelle

- Rémunération basée sur les compétences, l'expérience, le niveau de responsabilité, les résultats et l'expertise dans la fonction occupée,
- Les écarts de rémunération ne doivent pas se créer en raison d'évènements personnels,
- Evolutions promotionnelles uniquement basées sur les compétences exercées et les résultats obtenus.

■ Formation

- Accès à la formation pour les femmes et les hommes équivalent,

■ Equilibre vie privée/vie professionnelle

- Equilibre vie privée - vie professionnelle et prise en compte de contraintes familiales et d'éventuels aménagements du temps de travail.
- Les congés liés à la parentalité ne peuvent constituer un frein à l'évolution de carrière.

1.6.2 Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

Au cours de l'exercice 2016, la SEMAPA n'a pas employé de travailleurs handicapés (idem en 2015) ; elle poursuit les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées :

- Le développement des partenariats avec l'AGEFIPH (Association de gestion des fonds pour l'insertion professionnelle

des personnes handicapées) et la médecine du travail pour une meilleure prise en compte des aménagements nécessaires des postes de travail des collaborateurs handicapés ;

- La commande de fournitures de bureau et de prestations de services (petits déjeuners) à des sociétés agréées insertion de travailleurs handicapés.

1.6.3 La politique de lutte contre les discriminations

La SEMAPA se base sur une politique de recrutement fondée sur le principe de non-discrimination et ne pratique aucune forme de discrimination positive ou négative à l'égard des candidats désireux de la rejoindre.

En termes de non discrimination et de respect des minorités, la SEMAPA réaffirme son engagement à lutter contre toute forme de discrimination ainsi que sa volonté de respecter la diversité, l'égalité des chances et l'égalité entre les hommes et les femmes, l'insertion des travailleurs handicapés ou l'origine (ethnique, nationale, culturelle, religieuse, etc.).

1.7 RESPECT DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'ORGANISATION INTERNATIONALE DU TRAVAIL (OIT)

La SEMAPA est présente en France exclusivement, et n'exerce son activité qu'en France. Elle respecte par principe le droit du travail applicable, y compris les conventions internationales qui s'imposent aux lois et décrets en vertu du principe de hiérarchie des normes.

Ainsi, elle confirme qu'elle respecte les dispositions des conventions de l'OIT concernant le respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective, l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession, l'élimination du travail forcé ou obligatoire, et l'abolition effective du travail des enfants.



Les nouveaux quartiers privilégient les circulations douces.

2 Informations environnementales

2.1. POLITIQUE GENERALE EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE

2.1.1 L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

La SEMAPA a mis en place un Système de management environnemental (SME) qui permet de prendre en compte tous les aspects du développement durable dans ses opérations et de maîtriser ainsi ses impacts sur l'environnement. Son champ d'application porte sur tout le périmètre des opérations dont la SEMAPA a la charge et ses objectifs sont notamment définis en lien avec ceux de la Ville de Paris. Ce Système de management environnemental est piloté par une équipe SME formée de deux architectes urbanistes et de la documentaliste sous la responsabilité de la directrice générale. Des groupes de travail se réunissent tous les ans afin de vérifier que les objectifs ont bien été atteints et les moyens mis en œuvre pour y parvenir.

La politique environnementale de la SEMAPA est appropriée à la nature, à la dimension et aux impacts environnementaux des activités, produits et services de la SEMAPA et tient compte des changements survenus depuis la 1^{re} certification ISO 14 001 (2000).

Cette certification est renouvelée tous les 3 ans, la dernière datant du 19 novembre 2015. Entre deux renouvellements, la SEMAPA est auditée annuellement dans le cadre d'un audit de suivi afin de vérifier ses performances annuelles, le dernier ayant eu lieu les 28 et 29 novembre 2016.

Afin que l'ensemble des partenaires/prestataires de la SEMAPA soit au courant de la démarche, la politique environnementale est affichée à l'accueil du siège social, à la Maison des Projets (lieu d'information situé sur l'opération Paris Rive Gauche), communiquée au personnel, à l'ensemble des professionnels associés à nos opérations ainsi qu'aux personnes extérieures qui la demandent.

La SEMAPA a ponctuellement en charge la maîtrise d'ouvrage de bâtiment et a recours à des certifications, labels et démarches environnementales (certification ou démarche NF HQE, label BBKA, etc.)

La SEMAPA a établi des partenariats avec certains organismes certificateurs tels que Certivéa et Cerqual. Elle travaille actuellement à l'actualisation des conventions qui la lie à ces partenaires.

Lorsque les constructions sont sous maîtrise d'ouvrage extérieure, elle intègre des prescriptions dans les cahiers des charges destinés aux constructeurs. Ces prescriptions visent notamment à l'obtention de certifications et labels (NF HQE niveau Excellent pour les programmes de bureaux et NF Habitat HQE complété du label Efficergie + pour les programmes de logements) avec des exigences ambitieuses en termes de profil. Par ailleurs, la SEMAPA encourage les promoteurs à recourir à des certifications/labels complémentaires (BEPOS, Biodiversity etc.)

2.1.2 Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Au sein de la SEMAPA, le groupe SME organise et anime des réunions de sensibilisation visant à informer et sensibiliser les salariés aux enjeux environnementaux.

Ces réunions peuvent porter sur des thèmes variés : évolutions réglementaires (24 juin et 20 octobre 2016), sortie d'un nouveau plan d'action parisien, présentation d'une étude environnementale, présentation du Système de Management Environnemental aux nouveaux arrivants (16 juin 2016) etc. Lors de chacune de ces réunions, une feuille d'émergence circule.

2.1.3 Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

La SEMAPA est certifiée ISO 14001 et elle a, à ce titre, un Système de Management Environnemental qui induit des procédures visant notamment à identifier, réduire et prévenir les risques et impacts environnementaux.

Une liste identifiant 11 situations d'urgence potentielles a été établie, elle énonce les mesures préventives à prendre en compte afin de réduire ou éviter les impacts liés à celles-ci.

Sur un plan opérationnel, chaque opération possède une charte chantier à faibles nuisances (ou équivalent). C'est notamment à travers ces cahiers des charges que la SEMAPA prescrit des actions de préventions des risques environnementaux et des pollutions.

Lorsque la loi l'oblige, la SEMAPA a recours à des coordinateurs sécurité et protection de la santé (CSPS). En plus de leurs missions de base, ils ont des missions de suivi environnemental.

Si le CSPS constate un écart lors de sa visite de chantier, il le signale dans son compte rendu environnemental et détermine le délai sous lequel l'écart doit être levé. S'il constate par la suite que l'écart n'a pas été levé dans le délai imparti, l'ouverture d'une fiche de non-conformité est étudiée. Ces fiches de non-conformité permettent de résoudre les situations problématiques d'une part, elles permettent également de les prévenir dans la mesure où elles définissent des mesures préventives visant à éviter que ces situations ne se reproduisent.

Des missions de contrôle, de suivi des études d'impact, de réalisation de mesures acoustiques, de sondages de pollution, etc. sont par ailleurs confiées, pour chaque opération, à des prestataires extérieurs (AMO DD, BET etc.)

Enfin, dans le cadre de nos chantiers, les entreprises doivent notamment nous remettre des SOSED (Schéma d'organisation et de suivi de l'élimination de déchets), ce fichier identifie les responsables environnementaux de chaque chantier et renseigne un certain nombre de données utiles (filière élimination des déchets, système de tri des déchets sur site etc.) nous permettant de nous assurer de la bonne prise en compte des potentiels risques environnementaux.

2.1.4 Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

L'exercice 2016 n'a pas donné lieu à des provisions pour risques en matière d'environnement, de même que l'exercice précédent.

2.2 POLLUTION

2.2.1 Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

Le SME mis en place par la SEMAPA vise, à travers sa procédure «situations d'urgence», à arrêter une pollution le plus rapidement possible. Une liste identifiant 11 situations d'urgence potentielles a été établie, elle identifie les acteurs concernés et énonce également les mesures préventives à mettre en place afin de réduire ou éviter les impacts liés à celles-ci.

Afin de remédier et de prévenir les pollutions sur les chantiers, des fiches de suivi et de capitalisation (Fiches NC-ACP) sont intégrées à son Système de management environnemental.

Sur ses opérations, la SEMAPA prend en compte la pollution et la dépollution des sols dans les actes de cessions, par la réalisation d'études diverses : Evaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), études géotechniques et environnementales, ...etc. Les

chartes chantiers à faibles nuisances appliquées sur ses chantiers sont imposées aux constructeurs (tri, protection des sols contre les fuites, propreté,...).

Dans le cadre des chantiers de la SEMAPA, les entreprises doivent remettre des SOSED (Schéma d'organisation et de suivi de l'élimination de déchets). Ce fichier identifie les responsables environnement de chaque chantier et renseigne un certain nombre de données utiles (filières élimination des déchets, système de tri des déchets sur site etc.) permettant à la SEMAPA de s'assurer de la bonne prise en compte des potentiels risques environnementaux et de limiter ainsi les risques de rejets dans l'air, l'eau et le sol. Les CSPS ont notamment pour mission le contrôle de certaines de ces prescriptions et alertent la SEMAPA s'ils constatent sur site un ou des manquements aux dispositions réglementaires et prescriptives.

2.2.2 La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

La SEMAPA impose, par le biais de ses cahiers des charges (chartes chantier à faibles nuisances notamment), les prescriptions liées à la qualité de l'air et la qualité acoustique dans les projets. La SEMAPA prend systématiquement en compte ce type de pollution.

En interne, les plaintes et les non conformités font l'objet d'un suivi. En effet, il arrive que des plaintes extérieures (riverains, usagers etc.), portant sur des nuisances (sonores, visuelles, olfactives etc.) générées du fait de l'activité d'un chantier, soient transmises à la SEMAPA (courrier, mail, appel etc.). Un rappel à l'ordre des responsables est fait (entreprises, maîtres d'ouvrage, etc.) et une fiche non-conformité est ouverte afin de permettre un suivi efficace d'une part et d'éviter que cela ne se reproduise d'autre part. En parallèle, la Direction de la communication apporte une réponse écrite à la personne en expliquant les mesures mises en place.

De plus, des mesures spécifiques (acoustiques, hydrogéologiques,...) peuvent être programmées.

2.3 ECONOMIE CIRCULAIRE : PREVENTION ET GESTION DES DECHETS

2.3.1 Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets

En interne, une campagne de recyclage a été mise en place : le papier est recyclé par une filiale de la Poste (Recygo) et les cartouches d'encre par la société CONIBI. Lors des campagnes d'archivage, une collecte spécifique est effectuée par la Corbeille Bleue, filiale de Paprec Group, spécialisée dans la réponse aux besoins de recyclage du secteur tertiaire. En 2016, 30m³ d'archives papier et 10m³ de mobiliers abîmés ont été collectés par ce biais.

Une mini-recyclerie a été mise en place par l'équipe SME, elle permet aux salariés d'échanger des livres et divers objets dont ils n'ont plus l'utilité.

Par ailleurs, dans ses cahiers des charges, la SEMAPA encourage les constructeurs à mettre en place des mesures de valorisation et d'élimination des déchets.

2.3.2 Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

La SEMAPA n'a pas d'activité en lien avec la consommation

alimentaire et en l'absence de service de restauration d'entreprise, elle n'est pas concernée par la lutte contre le gaspillage alimentaire.

2.3.3 La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

En interne, des mousseurs ont été installés sur les robinets des sanitaires, ce dispositif permet une économie d'environ 50 % de sa consommation en eau. En 2016, la consommation du siège social de la SEMAPA s'élève à 968,26m³ d'eau.

En tant que maître d'ouvrage des espaces publics, la SEMAPA a mis en place des réseaux séparatifs (eaux pluviales / eaux usées) dès le démarrage de l'opération Paris Rive Gauche.

Au début des années 90, ce système d'assainissement était novateur, car l'assainissement de Paris était effectué, depuis le 19e siècle, au moyen d'un réseau unitaire dans lequel étaient mélangées les eaux usées et les eaux pluviales et d'un réseau eau non potable.

Des bassins de récupération des eaux de pluie ont été intégrés dans les espaces publics en vue d'une réutilisation dans les espaces verts tels que le Jardin Charles-Trenet, implanté dans la ZAC de la gare de Rungis et le Jardin Abbé-Pierre situé dans le quartier Masséna de Paris Rive Gauche.

Dans le secteur Bruneseau-Nord, la SEMAPA a repris le développement d'un réseau spécifique d'eau non potable, destiné principalement au nettoyage et à l'arrosage de l'espace public et visant à réduire considérablement la consommation d'eau potable pour ces usages d'entretien. Ainsi en 2016, ce sont 1000 ml qui ont déjà été mis en oeuvre, pour environ 1 650 ml prévus à terme.

De plus, les cahiers des charges destinés aux constructeurs intègrent des prescriptions / préconisations incitant à la mise en place de dispositifs visant à la récupération et à la réutilisation des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces végétalisés et l'entretien des parties communes.

2.3.4 La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

Dans le cadre du fonctionnement interne de l'entreprise, les principales consommations de matières premières sont la consommation de papiers et de carburants. Concernant le papier, 1 107 ramettes ont été commandées en 2016 pour répondre aux besoins des employés et 18,55 tonnes de magazines et publications ont été émis dans le cadre de la communication interne et externe de la SEMAPA.

Pour l'année 2016, la consommation de carburants s'élève à 1150L d'essence et 775L de gazole. L'entreprise incite ses employés à l'utilisation du vélo ou des transports en commun plutôt que de la voiture.

Dans le cadre du développement de ses projets, la SEMAPA met en avant le recours aux outils d'analyse de cycle de vie, visant à faire des choix de matériaux et de mise en oeuvre de ceux-ci selon leur impact à long terme sur l'environnement. Ainsi le recours à des matériaux biosourcés issus de filières locales et à des matériaux de réemploi est privilégié dès lors qu'ils sont adaptés et pertinents.

Cet objectif est pleinement mis en oeuvre dans le cadre de l'opération 90 boulevard Vincent Auriol. D'une part, la valorisation des déchets liés à la mise en état du terrain a pu être mise en

place en collaboration avec la municipalité, pour un réemploi sur site ou par les services à l'échelle de la Ville de Paris (valorisation des arbres abattus pour l'entretien des jardins publics ou comme gîte à insectes, récupération de la serrurerie des clôtures pour réutilisation sur un autre site, valorisation des pierres du mur de soutènement comme agrégat pour le béton du soubassement des immeubles).

D'autre part, la future école maternelle, sous maîtrise d'ouvrage SEMAPA, a été conçue comme démonstrateur de ces thématiques, en recourant massivement à des matériaux biosourcés (structure, parement et éléments intérieurs en bois, isolation en paille) et en étant pilote pour les démarches de labellisation BBKA (Bâtiment Bas Carbone) et E+/C- (label « Etat » de préfiguration de la réglementation environnementale à venir).

2.3.5 La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables/ Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit

Dans les locaux de la société, la consommation d'électricité et de gaz se limite à la seule consommation courante. En 2016, celle-ci s'élevait à 597,58 MWh en gaz pour le chauffage et 83 958 kWh en électricité. Afin d'améliorer l'efficacité énergétique, les postes de travail sont automatiquement éteints en soirée et des luminaires à LED et à détection de luminosité et de présence sont progressivement installés dans les bureaux en remplacement des éclairages néons.

La SEMAPA rembourse les abonnements Vélib pour inciter à l'utilisation du vélo plutôt que de la voiture.

Dans le cadre de ses opérations, la SEMAPA met en application le Plan climat énergie de la Ville de Paris qui comprend notamment un renforcement de l'exigence réglementaire en termes de consommation des bâtiments, et le recours aux énergies renouvelables par le biais de dispositifs mis en oeuvre directement sur les bâtiments, ou a minima par le raccordement au réseau CPCU qui propose déjà plus de 50% de son énergie issue de sources renouvelables (pourcentage en constante augmentation). Cette exigence est imposée à l'ensemble des constructeurs amenés à intervenir sur nos territoires et contrôlée à chaque phase des projets.

En tant que maître d'ouvrage de bâtiments, la SEMAPA a notamment porté dans le cadre de la future école maternelle du 90 bd Vincent Auriol, une démarche « Passivhaus » au-delà des exigences du Plan climat énergie, et qui pousse à la conception de bâtiment à une sobriété énergétique exemplaire, avec un besoin en chauffage dérisoire ramené sous les 15 kWh/m²/an, et une isolation et une imperméabilité à l'air accrues.

Reconstitution émissions GES pour l'activité interne de la SEMAPA (hors maîtrise d'ouvrage) :

Consommation	Unité	Quantité	Poids unitaire (kg)	Unité	Quantité totale	Facteur de conversion	Emissions de GES (tCO2e)
Quantité de papier A4	Ramettes	1 075,00	2,50	T	2,69	1,32 tCO2e/t	3,55
Quantité de papier A3	Ramettes	32,00	5,00	T	0,16		0,21
Quantité de papier émis (magazines et pub)	T	18,55	-	T	18,55		24,49
Consommation essence	L	1 150,00	-	L	1150,00	0,00293 tCO2e/L	3,37
Consommation gazole	L	775,00	-	L	775,00	0,00325 tCO2e/L	2,52
Consommation d'électricité	kWh	83 958,00	-	kWh	83 958,00	0,000048 tCO2e/kWh	4,03
Consommation de gaz	MWh	597,58	-	kWh	597 580,00	0,000241 tCO2e/kWh	144,02
							182,18

2.3.6 L'utilisation des sols

De par son métier d'aménageur de la Ville de Paris, la SEMAPA contribue fortement à la lutte contre l'étalement urbain, en œuvrant pour une densification maîtrisée de la ville, notamment par la création de terrains constructibles à partir de lieux qui le sont difficilement (friches ferroviaires, création de sursol au-dessus du réseau ferré en exploitation, reconfiguration du boulevard périphérique pour libérer des emprises).

En contrepartie, pour palier à la densification et à l'imperméabilisation des sols, la SEMAPA porte une exigence accrue sur la végétalisation des espaces publics mais aussi du bâti, par le biais des cahiers des charges imposant la réalisation de toitures généreusement plantées et quand la situation le permet, une maximisation de la pleine terre et de sa végétalisation.

2.4 CHANGEMENT CLIMATIQUE

2.4.1 Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générale du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit

Cf. 2.3.5

2.4.2 L'adaptation aux conséquences du changement climatique

Dans le cadre de son activité d'aménageur, la SEMAPA met en œuvre des solutions visant à atténuer les effets négatifs du changement climatique pour les usagers et les habitants.

Ces mesures passent en outre par la lutte contre les îlots de chaleur urbains, par la réalisation d'espaces verts et en prescrivant aux constructeurs la végétalisation du bâti et des espaces libres qui permet un rafraîchissement nocturne naturel.

La mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) conduit également à mettre en place des dispositifs visant à contenir ou réduire les nuisances en cas de crue. C'est le cas

en particulier du secteur Bruneseau qui garantit dans son projet urbain des accès à tous les logements par un niveau haut, au-delà des niveaux connus des crues de la Seine.

2.5 PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

2.5.1 Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

La SEMAPA s'engage aux côtés de la Ville de Paris à valoriser et favoriser la biodiversité urbaine au sein de ses opérations. Cet engagement s'inscrit pleinement dans le cadre du Plan Biodiversité en vigueur depuis 2011 qui vise à reconstituer des continuités écologiques au sein de la ville et à permettre la circulation et l'accueil de la faune et la flore locale au sein des espaces publics comme privés.

En 2016, La SEMAPA s'est portée actrice et a collaboré à la mise à jour du Plan Biodiversité de la Ville de Paris qui sera mis en application courant 2017.

Cette ambition s'est notamment traduite par la conduite d'inventaires faune-flore sur nos territoires : après le secteur Bruneseau-Nord (ZAC PRG) en 2014, c'est la ZAC Bédier qui fait l'objet d'une telle étude en 2016.

L'inventaire écologique du secteur Bruneseau a abouti à la rédaction d'une charte en faveur de la biodiversité qui développe des préconisations concrètes et ciblées, comme la végétalisation des espaces publics et du bâti selon des principes de recours aux essences indigènes, ou encore la mise en place d'abris ciblés pour la faune locale. Cette charte est rendue applicable et opposable à tous les constructeurs amenés à intervenir sur les territoires concernés.

En 2016, 2 lots en cours d'études (B1-B1/B3 et B1-A1/A2) ont par ailleurs été pilotes pour le développement du label BiodiverCity qui valorise la démarche engagée en faveur de la biodiversité.

3

Les informations relatives aux changements sociétaux en faveur du développement durable

3.1 IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE

La SEMAPA s'inscrit dans la démarche de la Ville de Paris en matière d'emploi.

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

Par ailleurs, depuis quelques mois, le 13^e arrondissement fait partie des territoires retenus par l'Etat pour faire partie de l'expérimentation zéro chômeur de longue durée. Durant 5 ans, sur ces territoires, l'expérimentation portera sur l'embauche en CDI et au SMIC de chômeurs de longue durée via des entreprises de l'économie sociale et solidaire financées par l'Etat et les collectivités et positionnées sur des activités non concurrentielles.

D'autre part, l'expérience de la mise en place de clauses d'insertion dans nos marchés a été menée, dans un premier temps, sur l'opération Bédier-Porte d'Ivry. Ce dispositif a permis de réaliser environ 11 765 heures à fin 2015. Forte de cette expérience, la SEMAPA a décidé de développer cette pratique sur l'ensemble de ses opérations. En interne, les modèles de cahier des charges pour les marchés de travaux prévoient la possibilité d'y faire figurer une clause d'insertion.

3.2 RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES OU LES ORGANISATIONS INTERESSEES PAR LES ACTIVITES DE LA SOCIETE

3.2.1 Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

La SEMAPA mène un dialogue constant avec les habitants présents sur le territoire des opérations dont elle a la responsabilité. Des courriers sont envoyés informant sur les travaux en cours et à

venir, des réunions publiques de concertation sont organisées, des lettres d'information sont diffusées, des expositions sur les projets sont installées sur l'espace public...En complément, la SEMAPA édite trimestriellement un magazine Treize urbain qui traite de l'actualité des opérations et qui est distribué sur l'ensemble de l'arrondissement. Il est aussi possible de poser des questions directement sur le site internet de la SEMAPA. Toutes les questions reçoivent une réponse.

Sur l'opération Paris Rive Gauche, suite à l'enquête publique de 1997 et à une remarque du commissaire enquêteur, un comité de concertation a été mis en place sur la base de la charte de la concertation du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement du 5 juillet 1996. Les membres de cette concertation sont la Ville de Paris qui assure la présidence des réunions, un garant (désigné par la Ville de Paris), des personnes qualifiées, des associations locales et parisiennes, les conseils de quartier concernés par l'opération et l'aménageur, la SEMAPA.

L'objectif est de pouvoir parler des projets en amont afin de recueillir les avis de chacun. Ce comité de concertation se réunit entre 10 à 15 fois par an. Chaque réunion fait l'objet d'un compte rendu. Ces comptes rendus sont envoyés aux membres de la concertation et ils sont publiés sur le site internet de la SEMAPA pour l'information de tous. Sont également publiés sur le site internet les textes clés et le calendrier des réunions à venir.

Au cours de l'année 2016, 10 réunions de concertation ont été organisées.

Les associations et les conseils de quartier, membres de la concertation, disposent de pages d'expression dans le magazine de la SEMAPA, Treize Urbain, publié trimestriellement.

3.2.2 Les actions de partenariat ou de mécénat

La SEMAPA est depuis de nombreuses années un acteur local pour l'accès de tous à la culture. A ce titre, elle participe à la réalisation d'œuvres de street art parfois éphémères (1010 sur le périphérique dans le secteur Bruneseau, la tour 13 dans le quartier Austerlitz, la

mise en lumière par Laurent Grasso des silos Calcia, intervention de Da Cruz sur l'école de l'opération 90 Vincent Auriol, Mlle Maurice sur l'opération Paul Bourget...)

Depuis 2013, la SEMAPA incite les maîtres d'ouvrage à intégrer dans leurs bâtiments une intervention d'artiste dès la phase de concours d'architecture. L'objectif est que cette intervention, a priori visible depuis l'espace public, soit issue d'un véritable dialogue entre l'art et l'architecture.

Depuis 2015, la SEMAPA a aménagé de manière provisoire et met à disposition un volume en rez-de-chaussée d'un immeuble de bureau pour y exposer des œuvres éphémères conçues par des artistes ou des étudiants des écoles d'arts de Paris et sa Région.

Au cours de l'année 2016, trois expositions ont eu lieu :

- Immersion in situ / skeletons,
- Le mont détourné,
- Textilhenge.

Sur le secteur Bruneseau de Paris Rive Gauche, dans la perspective de l'engagement des travaux dans ce secteur, la SEMAPA a souhaité développer un projet d'accompagnement de la transformation. L'objectif est de développer des actions de types variés (événements culturels, sportifs, participatifs...) profitant des opportunités offertes par le site en cours de mutation et destinées à montrer et mettre en valeur le territoire pendant la phase de mise en œuvre. Les premiers projets devraient voir le jour au cours de l'année 2017.

En K € HT	Tranche ferme	Tr. conditionnelle	Total	Part s/traitée par marché	Part s/traitée année 2016
35 marchés enregistrés durant l'année 2016 dont 3 marchés avec des sous-traitants	9 662	1 468	11 130		
9 16 010 - Travaux équipement culturel - café restaurant	1 997		1 997		
dont part sous-traitants	1172		1172	58,7%	
9 16 021 - Travaux de démolition PC Berlier	270		270		
dont part sous-traitants	107		107	39,8%	
9 16 032 - Travaux d'aménagement des espaces publics T6C T7A T7B - lot 1	3 333		3 333		
dont part sous-traitants	757		757	22,7%	
Sous-total K € HT des 3 marchés avec des sous-traitants	5 600	-	5 600		
Sous-total K € HT de la part sous-traitants	2 036	-	2 036	36,4%	18,3%

3.4 LOYAUTÉ DES PRATIQUES

3.4.1 Les actions engagées pour prévenir la corruption

La SEMAPA respecte le voeu du Conseil de Paris (2014 V159) relatif à la prévention des conflits d'intérêts et aux pratiques sobres et éthiques des dirigeants des établissements et entreprises locales de la collectivité parisienne.

Elle met par ailleurs en oeuvre un dispositif de contrôle interne en application de l'art. L.225-37 du Code de commerce.

3.4.2 Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Lors des études préalables à la réalisation des opérations, la SEMAPA conduit notamment des études dites Etudes quantitatives des risques sanitaires (EQRS) visant à confirmer la compatibilité des programmes projetés avec la qualité des terrains et de l'environnement. Ces études, prenant en compte l'exposition des

3.3 SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

3.3.1 La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

Les marchés attribués par la SEMAPA pour la réalisation de travaux ou de prestations de services donnent lieu pour certains d'entre eux à de la sous-traitance.

La Politique Environnementale de la SEMAPA (certifiée ISO 14001) est mentionnée dans chaque marché.

Pour l'exercice de ses activités, la SEMAPA exécute les missions qui lui sont attribuées par ses actionnaires collectivités territoriales (Ville de Paris, Département de Paris, Région Ile de France) en faisant intervenir des fournisseurs et prestataires (maîtres d'œuvres, entreprises de travaux, assistant maître d'ouvrage, conseils...).

La SEMAPA n'a pas fait intervenir de sous-traitant pour la réalisation des concessions ou mandats qui lui sont attribués.

3.3.2 L'importance de la sous-traitance

Les marchés notifiés et engagés en 2016 pour Paris Rive Gauche sont au nombre de 35 dont 3 avec des sous-traitants.

En pourcentage, la part sous-traitée représente 18,3% du total des marchés engagés en 2016 et 36,4% du montant cumulé des 3 marchés avec sous-traitants ; le tableau ci-dessous détaille ces éléments.

populations sur le long terme, permettent de garantir un principe de précaution et de protection maximal de la santé des usagers et futurs habitants.

3.5 AUTRES ACTIONS ENGAGÉES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

La SEMAPA intervient exclusivement à Paris et, dans ce cadre, respecte le droit en vigueur en France. Aucune action spécifique en faveur des droits de l'homme n'est entreprise pour le moment.

Pour autant, la SEMAPA reconnaît et affirme son attachement aux valeurs supérieures énoncées dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, aux principes énoncés dans les conventions fondamentales de l'OIT, ainsi que son engagement à respecter les lois, normes et réglementations nationales et internationales.

Aucun incident de discrimination n'a été déclaré à la SEMAPA.

4 Méthodologie et définitions

Les informations contenues dans ce rapport RSE de la SEMAPA ont été élaborées sur la base de contributions internes de la société. Le rapport est placé sous la supervision de la Direction Générale. La liste des indicateurs a été définie en s'appuyant sur le décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale et plus particulièrement sur l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

Le rapport RSE a été vérifié par un organisme tiers indépendant qui a émis un rapport comprenant une attestation relative à la présence des informations requises et motivé sur la sincérité des informations, ci-annexé.

DÉFINITIONS

Population : tous contrats CDI, CDD et autres formes de contrat (apprentissage, alternance), hors contrats suspendus et stages de formation.

1) Effectifs au 31/12/N : nombre de personnes présentes ;

2) Equivalents Temps Plein (ETP) : tiennent compte des temps partiels, entrées, sorties...

ETP : Equivalent temps plein au cours de l'année 2016 ;

Temps partiel est un emploi qui n'est pas à temps plein, c'est-à-dire dont le temps de travail est inférieur à la durée de travail de référence dans le pays concerné ;

Âge moyen : l'âge moyen communiqué correspond à la pondération de l'âge moyen par entité par rapport à l'effectif total de la société ;

Entrées : toute entrée hors transformation de contrat ou avenant.

Sorties : sorties des effectifs au titre des retraites, licenciements, ruptures conventionnelles, démissions, suspensions ou fins de contrats ; Les modifications de contrats (ex : CDD vers CDI) ne sont pas considérées comme entrées ou sorties.

Turnover : rapport entre le nombre de départs et le nombre total de salariés ;

Salaires : montants bruts annuels, hors primes exceptionnelles. Moyennes par catégories ;

Evolution annuelle des salaires : Les effectifs concernés sont exprimés en ETP sur l'ensemble de l'année ;

Accident de travail : est considéré comme accident du travail un accident survenu par le fait ou à l'occasion du travail, quelle qu'en soit la cause (y compris accident de trajet), déclaré et reconnu par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) ;

Maladie professionnelle : une maladie professionnelle est une maladie qui résulte de l'exposition à un risque, auquel est exposée une personne à son poste de travail. Sont comptabilisées les maladies professionnelles déclarées et reconnues comme telles par la CPAM ;

Absences (dès le 1^{er} jour) en nb de jours (arrondi à la demi-journée) :

1 : Congés de toute nature hors maladie et accident de travail (congé annuel, parental, sabbatique, sans solde...),

2 : Autres absences (maladie, accidents de travail, injustifiée, etc) ;

Nombre de jours d'arrêt : le nombre de jours d'arrêt correspond au nombre de jours pendant lequel un employé est dans l'incapacité de travailler suite à un accident du travail ou à une maladie professionnelle ou non-professionnelle. Le nombre de jours d'arrêt est calculé en jours ouvrables ;

Formation :

Population prise en compte : la même que pour les effectifs. Les salariés ayant quitté l'entreprise sont comptabilisés.

Formations prises en compte : toutes natures (interne, externe, e-learning...).

Journée de formation en heures : 7h00 (si absence du nombre d'heures sur la feuille d'émargement).

Calcul des gaz à effet de serre : Les gaz à effet de serre pour les véhicules ont été calculés sur la base du litrage facturé. Pour les émissions de gaz à effet de serre, les facteurs retenus proviennent de la Base Carbone de l'ADEME, car c'est cette source qui a été

retenue certes pour les litres d'essence, mais également pour les autres sources d'émission.

Consommation de carburants :

- Consommation de gazole : L (litre)
- Consommation d'essence : L (litre)

Déchets dus à notre fonctionnement :

- Les déchets : cartouches d'encre et papiers courants hors archivages

Papiers courants hors archivages : collectés et valorisés par la Poste toutes les semaines.

Consommation de papier due à notre fonctionnement :

- Papier (A4, A3, publications internes) : T (tonne)

Les publications à usage externe sont toutes comptabilisées par le service communication permettant de déterminer un tonnage précis sur l'année.

Consommation électrique et de gaz (consommation courante) du Siège social :

Unités de mesure

- Consommation électrique : kWh,
- Consommation de gaz : MWh.

Les relevés d'électricité ne coïncidant pas avec l'année civile, un prorata a été calculé.

Les consommations de gaz proviennent de la consommation totale du bâtiment fournie par le bailleur, proratisée aux tantièmes loués par la SEMAPA.

Sous-traitance : définition retenue :

Loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 modifiée relative à la sous-traitance (article 1er) : « ...La sous-traitance est l'opération par laquelle un entrepreneur confie (...) à une autre personne appelée sous-traitant l'exécution de tout ou partie du contrat d'entreprise ou d'une partie du marché public conclu avec le maître de l'ouvrage. »

En d'autres termes, c'est « l'opération par laquelle une entreprise confie à une autre le soin d'exécuter pour elle et selon un certain cahier des charges préétabli, une partie des actes de production et de services dont elle conserve la responsabilité économique finale. » (définition Conseil économique et social - JO 26 avril 1973, p. 305).

MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE « APPLIQUER OU EXPLIQUER »

L'article R. 225-105 du Code de commerce stipule que les sociétés doivent indiquer, parmi les informations mentionnées à l'article R. 225-105-1 du même code, « celles qui, eu égard à la nature des activités ou à l'organisation de la société, ne peuvent être produites ou ne paraissent pas pertinentes, en fournissant toutes explications utiles ».

La SEMAPA propose un tableau de synthèse des informations qui, eu égard à la nature de ses activités ou de son organisation, ne peuvent être fournies ou ne paraissent pas pertinentes, selon la recommandation de l'AMF de fournir des explications suffisamment circonstanciées et adaptées à la situation particulière de la société.

Tableau de synthèse des informations non fournies.

Informations non fournies	Motif	Justification
2.3.2 Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire.	Non pertinent	La SEMAPA n'a pas d'activité en lien avec la consommation alimentaire et en l'absence de service de restauration d'entreprise, elle n'est pas concernée par la lutte contre le gaspillage alimentaire.



Le jardin des grands-moulins constitue un havre de verdure près de la Seine.



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 2016.

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

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

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir entendu les rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, et après avoir pris connaissance de l'ensemble des documents qui, d'après la législation en vigueur, doivent être communiqués aux actionnaires, approuve ces rapports ainsi que le bilan et le compte de résultats de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2016.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire approuve le résultat déficitaire de l'exercice social arrêté au 31 décembre 2016 de -141 859,91 € en report à nouveau, ce qui portera ainsi ce dernier à un total de 7 344 047,62 €.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir examiné les conventions réglementées autorisées antérieurement et poursuivies au cours de l'exercice, et après avoir entendu le rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'application de l'article L.225-38 du Code du commerce relatif aux conventions réglementées, approuve ledit rapport pour l'exercice 2016.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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



États financiers

Exercice du 1^{er} janvier 2016
au 31 décembre 2016

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

Bilan

ACTIF

	31/12/2016			31/12/2015 (1)
	BRUT	AMORTIS PROVIS	NET	NET
	K euros	K euros	K euros	K euros
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles	293	271	22	37
Immobilisations corporelles	4 887	2 146	2 740	2 944
Immobilisations financières	534		534	524
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 714	2 417	3 296	3 505
ACTIF CIRCULANT				
Stock sur concession d'aménagement	196 988		196 988	239 844
Fournisseurs, acomptes versés	14 737		14 737	10 621
Créances clients et comptes rattachés	143 890		143 890	163 755
Autres créances	81 809		81 809	86 345
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	241 675		241 675	182 070
Charges constatées d'avance	31		31	27
Prime d'émission sur emprunt obligataire	445	36	410	445
TOTAL ACTIF CIRCULANT	679 575	36	679 539	683 107
TOTAL GENERAL	685 288	2 453	682 835	686 612

(1) Approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 juin 2016.

PASSIF

	31/12/2016	31/12/2015 (2)
	NET	NET
	K euros	K euros
CAPITAUX PROPRES		
Capital	472	472
Réserve légale	47	47
Report à nouveau	7 486	4 707
Résultat	-142	2 779
TOTAL CAPITAUX PROPRES	7 864	8 005
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	12 107	12 262
DETTES		
Emission de titres de créances négociables	255 987	100 149
Autres emprunts et dettes assimilées	150 370	330 555
Clients sous promesses, acomptes perçus	6 825	12 973
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	75 922	53 657
Dettes fiscales et sociales	21 131	15 799
Autres dettes	131 325	132 618
Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	20 988	20 316
Produits constatés d'avance	318	277
TOTAL DETTES	662 865	666 345
TOTAL GENERAL	682 835	686 612

(2) Approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 juin 2016.

COMPTE DE RÉSULTAT
du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016

	Exercice clos le 31/12/2016	Exercice clos le 31/12/2015 (3)
	K euros	K euros
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue (biens) : Produits sur opération d'aménagement	182 816	212 633
Production vendue (services) : Rémunération de l'aménageur mandataire	41	87
Sous-total : Chiffre d'affaires	182 856	212 720
Sous-total : Participation de la collectivité concédante	0	0
Variation des charges sur concession d'aménagement	139 297	192 658
Coût de revient des éléments cédés	-182 144	-207 340
Sous-total : Production stockée	-42 847	-14 681
Transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur	9 683	8 737
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	267	0
Transfert de charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	0	11 264
Reprise de provisions, transfert de charges d'exploitation et produits divers	107	112
Sous-total : Reprises sur provisions et transferts de charges	10 058	20 113
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	150 067	218 151
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges sur concession d'aménagement	139 159	192 137
Dotations aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	672	6 109
Autres charges et charges externes	2 229	2 028
Impôts, taxes et versements assimilés	169	162
Salaires et traitements	4 283	4 144
Charges sociales	2 511	2 498
Dotations aux amortissements	352	259
Dotations aux provisions pour risques et charges	156	338
Transfert de produits	267	0
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	0	11 264
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	149 798	218 939
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	269	-788
Produits financiers	226	1 135
Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	226	1 135
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	495	348
Produits exceptionnels	0	3 891
Charges exceptionnelles	541	1 363
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-541	2 528
Participation des salariés aux résultats et intéressement	96	97
Impôt sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES PRODUITS	150 293	223 178
TOTAL DES CHARGES	150 435	220 399
RÉSULTAT NET	-142	2 779

(3) Approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 juin 2016.

Annexe

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2016 dont le total est de 682 835 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un déficit de 142 K€.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016.

Les notes n° 1 à 19 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 2016. Ils sont organisés comme suit :

Sommaire	Notes n°
FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	1
PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	2
DÉTERMINATION DU RÉSULTAT INTERMÉDIAIRE PROVISOIRE	3
ACTIF IMMOBILISÉ ET AMORTISSEMENTS Actif immobilisé - Valeurs brutes et Amortissements	4
ACTIF CIRCULANT ET DETTES État des échéances des actifs État des échéances des passifs État du placement foncier	5 6 7
REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	8
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	9
CAPITAL ET RÉSERVES Capital social	10
INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITÉS ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS	11
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	12
ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS Informations relatives aux charges exceptionnelles État des promesses Informations relatives au personnel Informations relatives aux honoraires du commissaire aux comptes Rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction Autres engagements hors bilan	13 14 15 16 17 18
ÉTATS PRÉVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT	19

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Aucun fait significatif n'est à signaler.

2 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Principes comptables appliqués aux immobilisations

• Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, dont la variation des valeurs

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

• Immobilisations corporelles

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

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

Durée d'utilisation (en années)	
Installations, agencements des constructions	5 à 10 ans
Installations générales, agencements	5 ans
Bâtiments acquis sous concession (1)	30 ans
Autres immobilisations	4 à 10 ans

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

• Immobilisations financières

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

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

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

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

3 DÉTERMINATION DU RÉSULTAT INTERMÉDIAIRE PROVISOIRE

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

		ZAC PRG	ZAC RUNGIS	PAUL BOURGET	PORTE VINCENNES	GRPU BÉDIER PORTE D'IVRY (2)	Boulevard Vincent AURIOL (2)	TOTAL 2016	TOTAL 2015	VARIATION	Dont activité immobilière sur commerces en 2016
		K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros
Produits réalisés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2016 hors participation collectivité	A	2 791 928	93 948	21 202	0	56 422	0	2 963 501	2 780 685	182 816	
Produits prévisionnels de la concession hors participation collectivité	B	4 365 133	94 555	62 148	92 221	83 149	23 119	4 720 326	4 715 576	4 750	
% avancement de l'opération	C = A / B	63,96%	99,36%	34,12%	0%	67,86%	0%				
Produits réalisés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2016 participation collectivité incluse	D	2 791 928	93 948	21 202	0	59 558	0	2 966 637	2 783 821	182 816	
Coûts de revient total prévisionnel de la concession	E	4 365 133	82 404	60 816	91 604	75 302	22 107	4 697 367	4 694 137	3 230	
Coût de revient des éléments cédés	F = E * C	2 791 928	81 875	20 748	0	51 097	0	2 945 649	2 763 504	182 144	
Résultats intermédiaires provisoires (1)	G = D - F	0	12 073	454	0	8 460	0	20 988	20 316	672	
Coûts engagés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/ 2016	H	2 976 107	81 900	25 006	1 084	51 097	11 130	3 146 325	3 007 028	139 297	
Immobilisations acquises sous concession (commerces)	I	10 293						10 293	10 284	9	0
Immobilisations vendues sous concession (commerces)	J	-6 605						-6 605	-6 605	0	0
Stock au 31/12/2016	K = H - (I + J) - F	180 490	25	4 258	1 084	0	11 130	196 988	239 844	-42 856	
Production stockée	L = I + J + K									-42 847	
Résultat à fin d'opération faisant l'objet d'une provision pour risques dans les comptes de l'aménageur (2)						0	0				

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

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

4

ACTIF IMMOBILISÉ - VALEURS BRUTES

Les variations des immobilisations brutes se présentent comme suit:

	Valeurs brutes au 1 ^{er} janvier 2016	Acquisitions	Transfert poste à poste	Cessions ou mises hors service	Valeurs brutes au 31 décembre 2016
	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES STRUCTURE	370	51	0	-128	293
IMMOBILISATIONS CORPORELLES STRUCTURE	1 562	44	0	-408	1 198
Agencements, aménagements Chevaleret	445	0	39	0	485
Centre d'exposition	395	0	-114	-281	0
Matériel de bureau	26	3	0	-5	24
Matériel informatique	361	39	2	-94	307
Matériel poste et télécom	29	1	0	0	30
Installations informatiques	44	0	0	-1	43
Mobilier de bureau	247	2	73	-23	299
Mobilier décoration	10	0	0	0	10
Matériel de transport	5	0	0	-4	1
Sous- total immobilisations structure	1 931	95	0	-536	1 491
IMMOBILISATIONS CORPORELLES SOUS CONCESSION	3 680	9	0	0	3 689
Commerces	2 569	9	0	0	2 578
Commerces sur sol d'autrui (bâtiments universitaires)	1 111	0	0	0	1 111
Sous- total immobilisations corporelles sous concession	3 680	9	0	0	3 689
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 241	53	0	-408	4 887
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Prets/effort construction et personnel	273	19	0	-9	283
Dépôts de garantie	251	1	0	0	252
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	524	19	0	-9	534
TOTAUX	6 135	124	0	-545	5 714

4

ACTIF IMMOBILISÉ - AMORTISSEMENTS

Les variations des amortissements se présentent comme suit:

	Amortissements au 1 ^{er} janvier 2016	Dotations aux amortissements	Reclassement	Reprise / cessions ou mises hors service	Amortissements au 31 décembre 2016
	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES STRUCTURE	333	66	0	-128	271
IMMOBILISATIONS CORPORELLES STRUCTURE	1 278	111	0	-401	988
Agencements, aménagements Chevaleret	274	63	39	0	377
Centre d'exposition	395	0	-114	-281	0
Matériel de bureau	19	2	0	-5	17
Matériel informatique	285	38	2	-94	231
Matériel poste et télécom	28	1	0	0	29
Installations informatiques	43	1	0	-1	42
Mobilier de bureau	222	5	73	-16	284
Mobilier décoration	7	0	0	0	7
Matériel de transport	5	0	0	-4	1
Sous- total immobilisations structure	1 611	177	0	-529	1 259
IMMOBILISATIONS CORPORELLES SOUS CONCESSION					
Commerces	1 019	139	0	0	1 158
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 298	250	0	-401	2 146
TOTAUX	2 630	316	0	-529	2 417

Par ailleurs, il n'existe aucun contrat de crédit bail significatif au 31 décembre 2016.

5

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES ACTIFS

Au 31 décembre 2016, cet état se présente de la manière suivante :

	Montant au 31 décembre 2016	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
	K euros	K euros	K euros
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations financières	534	10	525
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	534	10	525
ACTIF CIRCULANT			
Stock sur concession d'aménagement	196 988	25	196 963
Sous-total stock	196 988	25	196 963
Fournisseurs acomptes versés sur acquisition de terrains	14 737	0	14 737
Créances clients	143 890	49 552	94 338
Autres créances d'exploitation	81 809	81 633	176
Charges constatées d'avance	31	31	0
Prime d'émission sur emprunt obligataire	410	36	374
Sous-total créances	240 876	131 252	109 624
TOTAL ACTIF CIRCULANT	437 864	131 277	306 587

6

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES PASSIFS

Au 31 décembre 2016, l'échéancier des passifs se présente ainsi :

	Montant au 31 décembre 2016	Echéances à moins d'un an	Echéances de 1 à 5 ans	Echéances à plus de 5 ans
	K euros	K euros	K euros	K euros
EMISSION DE TITRES DE CRÉANCES NÉGOCIABLES	255 987	105 987	50 000	100 000
AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILÉES	150 370	370	150 000	0
CLIENTS SOUS PROMESSE, ACOMPTES PERÇUS	6 825	3 198	3 628	0
DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS ⁽¹⁾	75 922	46 818	29 104	0
DETTE FISCALES ET SOCIALES ⁽²⁾	21 131	21 131	0	0
AUTRES DETTES :				
Remboursement participation sur opérations clôturées	25 324	25 324	0	0
Avance Ville de Paris / Paris Rive Gauche	30 490	0	0	30 490
Compte du mandant / Ville	85	0	85	0
Compte du mandant / Conseil régional Ile de France	74 431	74 431	0	0
Autres dettes	995	502	492	0
NEUTRALISATION DES RÉSULTATS INTERMÉDIAIRES PROVISOIRES	20 988	12 073	8 915	0
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	318	38	64	215
TOTAL	662 865	289 872	242 288	130 705

(1) Dont factures non parvenues: 16 745 K€.

(2) Dont provision pour charges à payer: 1 292 K€.

7 ÉTAT DU PLACEMENT FONCIER / EMPRISES PRIVÉES ET PUBLIQUES

Les cessions de charges foncières intervenues au cours de l'exercice 2016 représentent 161 millions d'euros au titre de l'opération Paris Rive Gauche, 20,9 millions d'euros au titre de Paul Bourget, 0,7 millions d'euros au titre de Gare de Rungis et 0,2 millions d'euros au titre de l'opération Joseph Bédier.

8 REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Sous ce poste sont enregistrées les « rémunérations » de l'aménageur pour 9 683 K€. Elles sont calculées en fonction des modalités conventionnelles figurant dans les conventions d'aménagement.

9 PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ce poste enregistre des produits perçus au titre d'une cession de droit au bail emphytéotique de locaux commerciaux (267 K€) ainsi que la rémunération perçue d'avance au titre du mandat Bédier Porte d'Ivry (51 K€).

10 CAPITAL SOCIAL

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

	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES		
	Montant au 31 décembre 2015	Affectation résultat exercice 2015	Montant au 31 décembre 2016
	K euros	K euros	K euros
CAPITAL SOCIAL	472		472
RÉSERVE LÉGALE	47		47
REPORT À NOUVEAU	4 707	2 779	7 486
	5 227	2 779	8 005

11 INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITÉS ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS

Ce poste correspond aux placements financiers temporaires détenus au 31 décembre 2016, sous forme de comptes rémunérés. Le tableau suivant distingue l'origine de la trésorerie, en provenance des activités sous concession, des mandats, de la structure et des autres opérations concédées clôturées.

	ACTIVITÉS SOUS CONCESSION						Mandat PLC	CdR	Sté	Total 2016	Total 2015	Variation 2016-2015
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P.Bourget	P.Vincennes						
Trésorerie (+) ou (-) avant emprunts (a)	-219,5	12,4	1,0	0,4	7,4	-1,0	0,3	25,3	9,5	-164,3	-248,2	83,9
Trésorerie issue des emprunts (b)	392,9	0	12,5	0	0	1,0	0	0	0	406,4	430,7	-24,4
Placements / trésorerie après emprunts (c) = (a) + (b)	173,3	12,4	13,5*	0,4	7,4	0	0,3	25,3	9,5	242,1	182,5	59,5

* Trésorerie placée (nantissement CPI Services Municipaux Ilôt Ouest)

Les produits financiers enregistrent les produits issus de la trésorerie positive de la structure « aménageur » (226 K€).

12 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2016

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

	Provisions au 31 décembre 2015	Dotations aux provisions et charges structure	Reprises sur provisions devenues sans objet / structure	Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Reprises de provisions pour charges d'IS devenues sans objet / concessions	Provisions au 31 décembre 2016
	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros	K euros
PROVISION POUR DÉPART EN RETRAITE	659	156	44			772
PROVISION POUR CHARGES PRÉVISIONNELLES SUR OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT - ZAC JOSEPH BÉDIER (1)	11 264				267	10 997
PROVISION POUR CONTRÔLE FISCAL (2)						
Structure		338				338
TOTAL	12 262	156	44	0	267	12 107

(1) Une provision pour charges prévisionnelles sur concession d'aménagement a été reprise pour 267 K€ suivant l'application de l'avis du CNC n°99.05 du 18 mars 1999, le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2016.

(2) Les provisions maintenues sous ce poste portent sur une proposition de redressement de la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (C.V.A.E.). La position retenue par l'Administration fiscale consiste à inclure dans la base taxable l'intégralité des rémunérations d'aménageur présentées dans le compte de résultat sous la rubrique « transfert des charges de fonctionnement ». Elle est contestée et fait l'objet de provision (221 K€) et d'une inscription du privilège du Trésor. Figure également une provision pour intérêt de retard sur impôt sur les sociétés contesté, portant principalement sur la « rémunération » du concessionnaire au titre des exercices 2009 à 2011 (117 K€). Etant alors sous statut SEM, la société considère cette somme comme la compensation de ses frais de fonctionnement affectés en charge dans le bilan financier des opérations d'aménagement. Cette charge se trouve au même titre que les autres dépenses d'aménagement couverte par les produits résultant de la vente des terrains aménagés, activité elle-même exonérée d'impôt sur les sociétés pour la période considérée. Un contentieux est engagé, à la date d'arrêt des comptes. L'impôt contesté a déjà été versé en fin d'exercice 2015 (1 460 K€), ce qui explique l'absence de provisions pour contrôle fiscal, à l'exception des points évoqués précédemment. Ce paiement est compatible avec la contestation en cours de ces redressements fiscaux.

13 INFORMATIONS RELATIVES AUX CHARGES EXCEPTIONNELLES

Ce poste comprend une charge de 540 K€ correspondant à l'impôt sur société des exercices 2009 à 2011. Cette charge est imputée dans la section de l'aménageur car elle concerne l'imposition de la « rémunération » de l'aménageur. Un contentieux devant le Tribunal administratif est en cours (cf point précédent).

14 ÉTAT DES PROMESSES DE VENTES ET D'ACHATS FONCIERS

Les promesses, protocoles de ventes de charges foncières reçus ou les négociations menées s'élevaient à la date d'arrêt des comptes à 340 millions d'euros au titre de Paris Rive Gauche et 1 million d'euros au titre de Joseph Bédier. Ces avant-contrats donnent lieu au versement d'indemnités d'immobilisation ou à la remise de garanties financières.

Aucune promesse d'achat foncier n'existe au 31 décembre 2016.

15

INFORMATIONS RELATIVES AU PERSONNEL

Conformément aux dispositions prévues par la convention collective Syntec, les engagements de SEMAPA au titre des indemnités de départ à la retraite s'élèvent au 31 décembre 2016 à 772 K€. Ils sont inscrits au passif du bilan sous le poste « provisions pour risques et charges ». La méthode utilisée consiste à déterminer les droits à la retraite en fonction de l'ancienneté acquise au départ à la retraite, actualisée à la fin de l'exercice.

L'effectif moyen (en équivalent temps plein) au cours de l'année 2016 atteint 70 ETP, faisant suite aux embauches réalisées en 2015.

Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) a contribué à ces embauches. Il s'élève au 31 décembre 2016 à 50 K€ et s'ajoute à ceux relatifs aux exercices 2013 à 2015, formant un montant global de 214 K€.

16

INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les honoraires enregistrés dans le compte de résultat de l'exercice s'élèvent à 47 K€ HT.

17

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

Cette information ne peut pas être communiquée car elle conduirait à fournir une information nominative.

18

AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les financements de la SEMAPA ont bénéficié, au 31 décembre 2016, de la garantie de la Ville de Paris, dans le cadre de conventions spécifiques Ville-SEMAPA :

- auprès des organismes bancaires pour 80 % d'un total de 210 millions d'euros, (soit 168 millions d'euros),
- au titre des émissions de créances (EMTN) pour un total de 104 millions d'euros, correspondant à 80 % du montant émis.

Afin de permettre la couverture des besoins de trésorerie à court terme, il a en outre été obtenu en janvier 2016, une ouverture de crédit pour une durée de quatre années auprès d'un organisme bancaire pour un montant global de 100 millions d'euros. Au cours de l'exercice 2016, cette ouverture de crédit n'a pas été utilisée.

Par ailleurs, les créances issues des ventes de charges foncières signées avec les promoteurs immobiliers sont assorties de garanties financières pour un montant de 90 millions d'euros (caution solidaire, garantie de paiement à première demande, sommes séquestrées chez les notaires) ou par exception, de sûreté réelle pouvant se constituer postérieurement à la signature des actes notariés.

19

ÉTATS PRÉVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES « EPPC »

Note 19 - A -

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

ZAC Paris Rive Gauche

L'actualisation des produits et des charges prévisionnels prend en compte les nouvelles dispositions inscrites à l'avenant n° 3 au traité de concession signé le 14 décembre 2015, faisant suite à son approbation par le Conseil municipal de la Ville de Paris du 23 novembre 2015. Le résultat prévisionnel final est équilibré.

ZAC Gare de Rungis

L'EPPC enregistre les dernières opérations réalisées, la phase de reddition des comptes ayant commencé. Le résultat prévisionnel final est bénéficiaire.

ZAC Joseph Bédier- Porte-d'Ivry

L'EPPC tient compte des dispositions inscrites dans l'avenant n°2 signé le 16 octobre 2015 qui proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2018. Le résultat global futur est excédentaire après subvention de la Ville.

Opération Boulevard Vincent Auriol

L'EPPC actualisé est conforme au bilan financier annexé au traité de concession signé le 26 mars 2013.

ZAC Paul Bourget

L'EPPC présenté correspond au bilan financier présenté en annexe à la concession d'aménagement signée le 6 février 2014.

ZAC Porte de Vincennes

L'EPPC est conforme au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 16 décembre 2015, après avoir été approuvée par délibération du Conseil de Paris des 28,29 et 30 septembre 2015.

Note 19 - B -

ZAC PARIS RIVE GAUCHE

État prévisionnel des produits et des charges (en millions d'Euros HT):

actualisé au 31/12/2016

	EPPC	Comptabilisé	A réaliser
CESSIONS DE CHARGES FONCIÈRES	3 376,0	2 262,8	1 113,3
Bureaux	1 875,0	1 566,2	308,8
Logements sociaux	131,1	59,8	71,4
Logements autres	677,3	189,7	487,6
Activités et commerces	370,7	160,8	209,9
Programmes Universitaires	321,9	286,4	35,6
AUTRES CESSIONS	585,2	253,3	331,9
AUTRES CESSIONS (Tiers)	59,9	17,3	42,6
Locaux commerciaux	43,4	13,1	30,3
Parcs de stationnements privés	12,3	0	12,3
Autres cessions	4,2	4,2	0
AUTRES CESSIONS (Ville)	525,3	236,0	289,3
Rétrocessions d'emprises publiques à la Ville	496,2	208,4	287,8
Alvéoles rue Watt	2,2	0,7	1,5
Autres cessions foncières à la Ville	11,6	11,6	0
Atelier M1D	9,6	9,6	0
Théâtre M9 et ascenseur	5,7	5,7	0
PARTICIPATIONS ET REMBOURSEMENT DE LA VILLE	295,8	198,1	97,7
Fonds de concours avenue de France	51,5	40,4	11,1
Fonds de concours ponts Vincent Auriol	1,6	1,6	0
Reconstruction pont Masséna	46,5	45,2	1,3
Parcs stationnement public	80,3	80,3	0
Litiges galerie technique (quote-part Ville de Paris)	7,8	7,8	0
Bretelles périphériques	46,9	0	46,9
Voie de liaison Austerlitz	1,5	0	1,5
Convention Cour Seine	6,9	6,9	0
Remboursement avenue Pierre Mendès-France	35,8	15,9	20
Eau non potable Bruneseau	1,1	0	1,1
Gymnase Tolbiac Chevaleret	9,3	0	9,3
Quai d'Ivry	6,7	0	6,7
AUTRES PARTICIPATIONS	31,9	31,9	0
Participation BNF	31,6	31,6	0
Participation constructeurs	0	0	0
Participation concession galeries techniques	0,3	0,3	0
AUTRES PRODUITS	76,2	45,9	30,3
Produits financiers	21,9	21,9	0
Produits des parcs de stationnement	12,1	12,1	0
Produits divers	42,2	11,9	30,3
TOTAL PRODUITS	4 365,1	2 791,9	1 573,2
% D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION		63,96%	
ACQUISITION ET MISE EN ETAT DES SOLS	1 611,2	1 171,4	439,8
Acquisitions foncières & immobilières	1 565,5	1 154,3	411,2
Démolitions	8,2	5,8	2,4
Dépollution	37,5	11,3	26,2
AMENAGEMENTS, PARTICIPATIONS & CHARGES CONNEXES	1 827,1	1 195,5	631,6
couverture voies ferrées	772,7	547,7	224,9
Redevance capitalisée couverture voies ferrées	9,3	6,1	3,2
Travaux de VRD	621,0	340,1	280,9
Autres espaces publics	26,9	15,5	11,4
Aléas sur définition aménagements	88,8	37,5	51,3
Travaux de protections provisoires	90,2	66,8	23,4
Parcs de stationnement privés	19,2	12,9	6,3
Reconstitution installations SNCF	7,5	7,0	0,5
Programmes spécifiques	172,6	146,5	26,2
Reconstruction des ponts Masséna	46,2	43,6	2,6
Parcs de stationnement publics	80,4	76,4	4,0
Bretelles périphérique	46,0	26,5	19,5
Exploitation	18 902	15,5	3,4
FRAIS FINANCIERS & CHARGES IMMATERIELLES	926,8	609,3	317,5
Frais financiers	338,9	211,4	127,5
Autres charges immatérielles	587,9	397,8	190,1
Études et contrôles	288,7	195,5	93,2
Contentieux	7,6	1,5	6,1
Communication	26,2	22,1	4,1
Commercialisation	10,5	6,9	3,6
Frais de fonctionnement de la SPLA	251,7	169,5	82,2
Concertation	3,1	2,3	0,8
TOTAL CHARGES	4 365,1	2 976,1	1 389,0
RÉSULTAT FIN D'OPERATION	0		

Note 19 - B ZAC GARE DE RUNGIS

État prévisionnel des produits et des charges (en K euros):
arrêté au 31/12/2016

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancement	À réaliser HT
	K euros	K euros	K euros	K euros
I - Cessions de charges foncières	70 551	69 944		607
<i>Bureaux</i>	46 254	46 254		0
<i>Commerces et activités</i>	1 611	1 004		607
<i>Logements</i>	22 686	22 686		0
II - Cessions d'emprises publiques	12 435	12 435		0
III - Participations de la Ville aux infrastructures	7 935	7 935		0
IV - Autres participations	453	453		0
V - Produits financiers	2 923	2 923		0
VI - Autres produits	258	258		0
TOTAL DES PRODUITS	94 555	93 948	99,36%	607
I - Foncier et mise en état des sols	61 638	61 530		108
II - Travaux	12 452	12 337		114
III - Participation de l'aménageur aux équipements Ville	2 078	2 078		0
IV - Charges immatérielles	6 108	5 834		274
V - Impôts et taxes	128	120		8
TOTAL DES CHARGES	82 404	81 900		505
RÉSULTAT FIN D'OPERATION	12 151			

Note 19 - B - ZAC BEDIER PORTE-D'IVRY

État prévisionnel des produits et des charges (en K euros):
arrêté au 31/12/2016

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancement	À réaliser HT
	K euros	K euros	K euros	K euros
I - Cessions de charges foncières	69 826	50 130		19 696
<i>Activités</i>	57 386	48 816		8 571
<i>Logements libres</i>	5 828			5 828
<i>Logements PLS</i>	4 285			4 285
<i>Unité de vie</i>	1 167	1 167		
<i>Droits à construire 149 places parkings Îlot Ouest</i>	148	148		
<i>Vente 46 places parkings Îlot Est</i>	1 012			1 012
II - Cessions d'emprises publiques	2 448			2 448
III - Equipements et espaces publics	5 227	5 227		
IV - Produits financiers et accessoires	1 899	1 065		834
V - Compensation PC Berliet	3 750			3 750
PRODUITS HORS SUBVENTION	83 149	56 422	67,86%	26 727
VI - Subvention Ville de Paris	3 136	3 136		
TOTAL DES PRODUITS	86 285	59 558		26 727
I - Acquisitions et évictions	19 034	13 440		5 595
II - Mise en état des sols	1 465	488		977
III - Reconstitution d'équipements & Îlot Ouest	32 833	11 066		21 768
IV - Travaux VRD	13 282	10 376		2 906
V - Honoraires techniques	2 065	1 438		627
VI - Etudes complémentaires	300	277		23
VII - Frais divers	6 323	3 016		3 308
VIII - Provision pour charges prévisionnelles		10 997		-10 997
TOTAL DES CHARGES	75 302	51 097		24 205
RÉSULTAT FIN D'OPERATION	10 983			

Note 19 - B - BOULEVARD VINCENT AURIOL

État prévisionnel des produits et des charges (en K euros):
arrêté au 31/12/2016

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancement	À réaliser HT
	K euros	K euros	K euros	K euros
I - Cessions de charges foncières	14 174			14 174
<i>Logements à loyer maîtrisés</i>	9 877			9 877
<i>Logements aidés</i>	3 780			3 780
<i>Commerces et services</i>	517			517
II - Cession emprises publiques - école maternelle	8 945			8 945
TOTAL DES PRODUITS	23 119		0,00%	23 119
I - Acquisitions	9 797	9 698		99
II - Mise en état des sols	1 200	42		1 158
IV - Travaux VRD	200	1		199
IV - Reconstitution d'équipements publics	8 160	449		7 711
V - Honoraires techniques	320	170		150
VI - Frais accessoires	2 429	771		1 659
TOTAL DES CHARGES	22 107	11 130		10 976
RÉSULTAT FIN D'OPERATION	1 013			

Note 19 - B - ZAC PAUL BOURGET

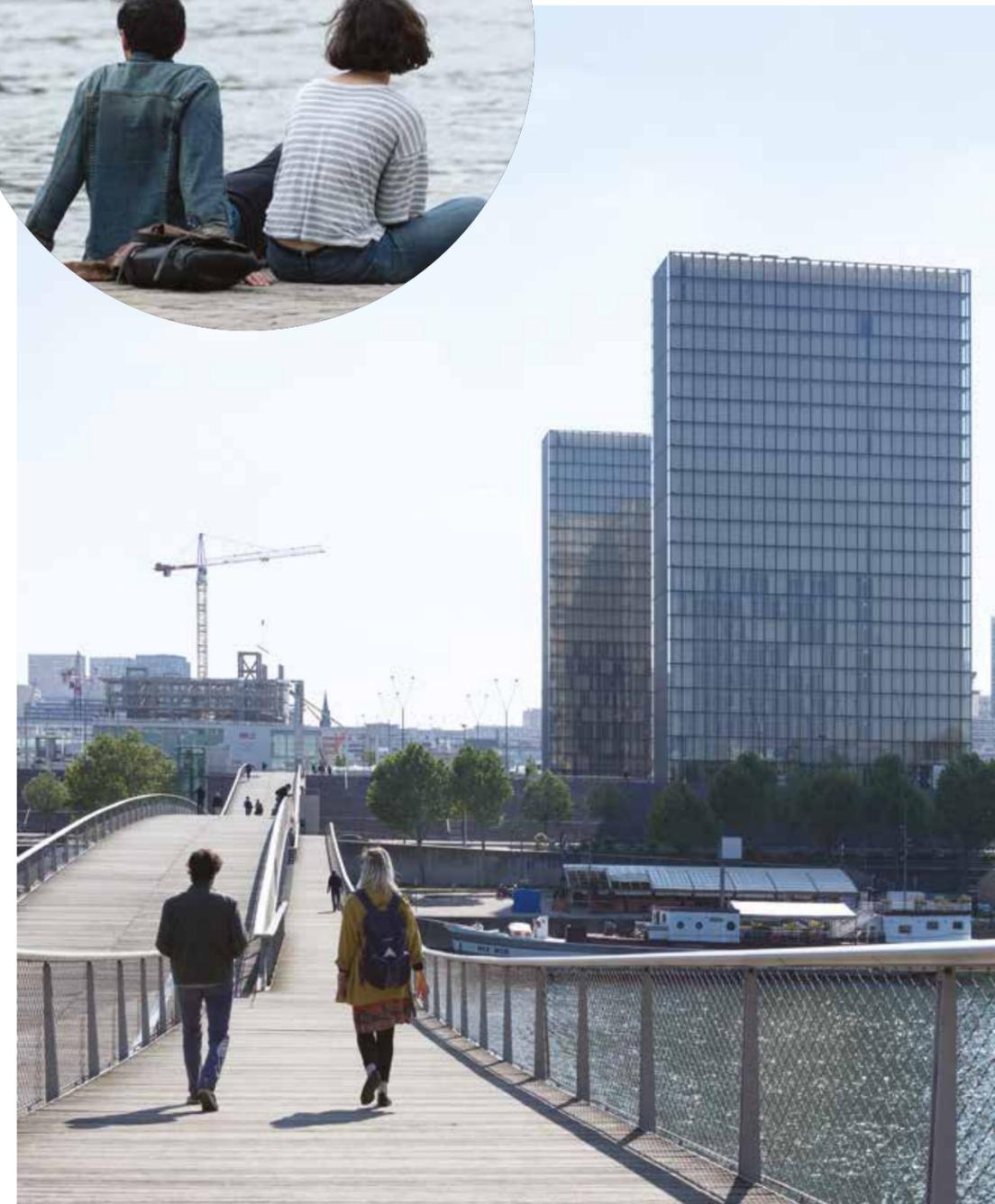
État prévisionnel des produits et des charges (en K euros):
arrêté au 31/12/2016

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancement	À réaliser HT
	K euros	K euros	K euros	K euros
I - Cessions de terrains	20 675	20 675		
II - Loyers capitalisés	8 391	511		7 880
III - Cessions de charges foncières	18 818			18 818
<i>Bureaux hors îlot économique</i>	9 300			9 300
<i>Commerces</i>	155			155
<i>Résidence hôtelière</i>	4 070			4 070
<i>Logements Intermédiaires</i>	3 000			3 000
<i>Résidence étudiante</i>	2 293			2 293
IV - Cessions d'emprises publiques	11 851			11 851
V - Participation municipale aux travaux	2 396			2 396
VI - Autres produits	16	16		
TOTAL DES PRODUITS	62 148	21 202	34,12%	40 945
I - Acquisitions	25 365	21 731		3 633
II - Mise en état des sols	13 892	656		13 236
III - Travaux aménagement	6 181	628		5 554
IV - Travaux réseaux	5 175	305		4 870
V - Honoraires techniques	2 100	287		1 813
VII - Frais divers	8 103	1 399		6 704
TOTAL DES CHARGES	60 816	25 006		35 810
RÉSULTAT FIN D'OPERATION	1 332			

**Note 19 - B -
PORTE DE VINCENNES**

État prévisionnel des produits et des charges (en K euros):
arrêté au 31/12/2016

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancement	À réaliser HT
	K euros	K euros	K euros	K euros
I - Cessions de charges foncières	49 887			49 887
<i>Bureaux</i>	44 950			44 950
<i>Résidences étudiantes</i>	2 930			2 930
<i>Petite enfance</i>	326			326
<i>Centre des cultures</i>	1 204			1 204
<i>Autres</i>	477			477
II - Participation aux équipements publics DVD	19 351			19 351
III - Participation aux équipements publics DEVE	10 873			10 873
IV - Participation aux équipements publics DJS et DU	11 670			11 670
V - Autres produits	440			440
TOTAL DES PRODUITS	92 221		0,00%	92 221
I - Acquisitions	15 620			15 620
II - Mise en état des sols	4 284			4 284
III - Travaux VRD, espaces publics et parkings	20 868	40		20 828
IV - Travaux d'équipements d'infrastructure primaire	13 200	19		13 181
V - Equipements publics	20 513	18		20 495
VI - Honoraires techniques	4 161	36		4 125
VII - Frais accessoires	12 958	971		11 987
TOTAL DES CHARGES	91 604	1 084		90 520
RÉSULTAT FIN D'OPERATION	617			



D'une rive de la Seine à l'autre, la passerelle Simone de Beauvoir relie Bercy à la Bibliothèque nationale de France.



Rapports

des Commissaires aux comptes

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la société SEMAPA, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
- La justification de nos appréciations.
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'évaluation des charges et des produits figurant dans les états prévisionnels (EPPC) des conventions d'aménagement présentés dans les notes 19-A et 19-B de l'annexe et non encore approuvés par le concédant.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Paris, le 31 mai 2017

Le commissaire aux comptes

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 2016

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avenant au contrat de mandat d'études préalables à l'évolution de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry

Convention signée en date du 5 décembre 2016 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude PRALIAUD
- La SEMAPA, représentée par Madame Sandrine MOREY

Nature et objet

Cet avenant a pour objet de modifier :

- Le calendrier de versement de la rémunération du mandataire ;
- La durée du présent contrat dont la fin est décalée au 30 octobre 2018 au lieu du 30 juin 2018 ;
- Les modalités de désignation des prestataires d'étude par le mandataire.

Cet avenant est motivé par un décalage de calendrier dans le lancement des études en raison de la déclaration sans suite des premières consultations ainsi que par l'adaptation des procédures de désignation des prestataires d'études à l'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015, portant réforme des marchés publics et son décret d'application n° 2016-360 du 25 mars 2016.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1) Convention de clôture de la concession de l'opération d'aménagement du secteur du « Stadium élargi » site des Olympiades

La convention a été signée en date du 16 avril 2015 par :

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

Nature et objet

Dans le cadre de la Concession d'aménagement du 21 avril 2004 confiée par la Ville de Paris à la SEMAPA pour l'opération du Secteur « Stadium élargi » site des Olympiades, un contentieux restait pendant avec l'Administration fiscale au titre des exercices 2006 et 2008. Étant précisé que ce contentieux avait fait l'objet d'une provision dans les comptes de l'opération.

Le traité de concession avait expiré La convention a pour objet de définir les conditions de gestion dudit contentieux et notamment la participation financière de la Ville ainsi que l'obligation d'information pour la SEMAPA.

Dans le cadre de cette convention et compte tenu des dégrèvements obtenus la SEMAPA a versé à la Ville de Paris en 2016 le montant de 122 423 €.

2) Convention de clôture de la concession de l'opération d'aménagement de la ZAC Château des rentiers entre la Ville de Paris et la SEMAPA

Nature et objet

Dans le cadre de la concession d'aménagement du 29 décembre 1988 confiée par la Ville de Paris à la SEMAPA pour la ZAC dénommée «Château des rentiers» à Paris, un contentieux restait pendant avec l'administration fiscale au titre des exercices 2006 et 2008. Étant précisé que ce contentieux avait fait l'objet d'une provision dans les comptes de l'opération. Le traité de concession avait expiré. La convention a pour objet de définir les conditions de gestion dudit contentieux et notamment la participation financière de la Ville ainsi que l'obligation d'information pour la SEMAPA.

Cette convention n'est pas signée à la date d'émission de notre rapport.

3) Convention entre la Ville de Paris et la SEMAPA relative à la garantie à 80 % d'émission au titre de dettes

La convention a été signée en date du 8 juin 2015 par :

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

Nature et objet

Par délibération en dates du 29 et 30 septembre et du 1er octobre 2014, le Conseil de Paris a accordé sa garantie à hauteur de 80% pour des emprunts d'un montant maximum de 340 000 000 € que la SEMAPA se propose de contracter par l'émission de titres de dettes ou la souscription d'emprunts bancaires afin de financer notamment l'opération d'aménagement de la ZAC PRG.

La convention a pour objectif de fixer les modalités de garantie sous forme d'avances remboursables et rémunérées consenties par la Ville à la SEMAPA en cas d'impossibilité pour celle-ci de faire face à ses échéances.

4) Avenant de sortie à la convention ANRU signée le 20 juillet 2009 sur la ZAC Joseph-Bédier-Porte-d'Ivry

La ZAC Bédier-Porte d'Ivry a fait l'objet d'une convention financière signée le 20 juillet 2009 entre l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'État, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Association Foncière Logement, les bailleurs sociaux et les maîtres d'ouvrage concernés et l'association la « Maison des Bout' Chou ».

Un avenant 1 à cette convention a été signé le 27 mai 2013 actant des évolutions de programme et de participation financière.

L'avenant de sortie a été signé en date du 17 avril 2015 par :

- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)
- La Ville de Paris, représentée par son Maire
- Paris Habitat-OPH
- La SEMAPA
- L'association La Maison des Bout' Chou
- L'association Foncière Logement
- La Caisse des Dépôts et de Consignations

Nature et objet

Cet avenant a pour objectif d'arrêter le calendrier de réalisation des dernières opérations et le programme définitif financé par l'ANRU. La participation financière de l'ANRU s'élève à 1198K€.

5) Avenant n° 2 au traité de concession-ZAC Joseph Bédier- Porte-d'Ivry entre la Ville de Paris et la SEMAPA

Le traité de concession de la ZAC Bédier-Porte-d'Ivry a été signé entre la Ville de Paris et la SEMAPA le 24 janvier 2006 pour une durée de dix ans, soit une échéance de l'opération au 8 février 2016.

L'avenant a été signé en date du 16 octobre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Pralraud.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

L'avenant n° 2 a pour objectif de proroger la concession Bédier-Porte-d'Ivry au 31 décembre 2018 et d'effectuer des améliorations de rédaction et de mise à jour de la concession.

Par ailleurs, dans le cadre de cette prorogation, la SEMAPA est autorisée à imputer en charges de l'opération des frais de fonctionnement complémentaires pour un montant de 320 K€.

6) Mandats d'études préalables sur le secteur Bédier-Chevaleret-Oudiné entre la Ville de Paris et la SEMAPA

Dans le cadre du projet d'aménagement du site Chevaleret-Oudiné, la Ville de Paris a souhaité confier à la SEMAPA un mandat portant sur la conclusion et le suivi de l'exécution des marchés d'études préalables nécessaires à l'évolution de la ZAC Bédier.

Le mandat a été signé en date du 14 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Pralraud.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

Ce mandat a pour objectif de réaliser des études techniques et urbaines sur le périmètre Bédier et Bédier-Chevaleret. Le montant de la rémunération contractuel de la SEMAPA est de 113 K€ HT.

Le contrat de mandat prendra fin le 30 juin 2018.

7) Avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche entre la Ville de Paris et la SEMAPA

Cet avenant s'inscrit dans la prise en compte des retards pris sur la réalisation de la dalle du secteur Masséna et la libération après 2024 du site Bruneseau-Sud par la SNCF.

L'avenant a été signé en date du 14 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Pralraud.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

Cet avenant a pour objet :

- La prorogation de l'opération du 12 janvier 2024 au 30 juin 2028.
- L'adaptation de la « rémunération » de l'aménageur pour tenir compte de la prorogation qui est portée à 251,2 M€.

Cet avenant porte également sur :

- Les conditions de remise des ouvrages réalisés par l'aménageur.
- La participation due par la Ville en remboursement des travaux réalisés par l'aménageur.

8) Concession d'aménagement ZAC Porte de Vincennes Paris 12^e et 20^e entre la Ville de Paris et la SEMAPA

Le Conseil de Paris des 28, 29 et 30 septembre 2015, a confié à la SEMAPA la concession d'aménagement de l'opération « ZAC Porte de Vincennes ».

La convention de concession d'aménagement a été signée en date du 16 décembre 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Pralraud.
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

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

Cette ZAC doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions d'environ 38150 m² de surface de plancher qui se répartissent de la manière suivante :

- 2500 m² environ de surface de plancher d'activités tertiaires/bureaux.
- 6900 m² environ de surface de plancher de commerces/artisanat/services.
- 4050 m² environ de surface de plancher d'équipements publics.
- 2700 m² environ de surface de plancher de logements.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant de 3790 K€.

La concession s'achève au 31 décembre 2022.

9) Cession à la Ville de Paris du poste de contrôle et d'exploitation des tunnels, berges et boulevard périphérique de la Ville de Paris (PCE) -ZAC Joseph Bédier-Porte-d'Ivry

Le PCE du boulevard Périphérique accueille la Section des Tunnels et du boulevard Périphérique de la Direction de la Voirie et des Déplacements de la Ville de Paris et le Service de Circulation du boulevard Périphérique de la Préfecture de Police de Paris. Le PCE est situé dans la ZAC Paris Rive Gauche et fait l'objet d'un relogement dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur Bruneseau, pour permettre la réalisation des travaux et programmes immobiliers prévus par la concession PRG. Le PCE est voué à la démolition et a été reconstitué sur l'emprise foncière de « l'îlot Ouest » de la ZAC Joseph Bédier.

Cette opération est mise à la charge de l'aménageur dans le cadre de l'avenant 1 de la concession d'aménagement de la ZAC PRG, au titre de la reconstruction du PCE Berlier.

Nature et objet

La SEMAPA doit céder à la Ville de Paris cet équipement à l'euro symbolique.

Cette convention n'étant pas encore signée à la date d'émission de notre rapport.

10) Protocole entre la Ville de Paris et la SEMAPA relatif à la mise en oeuvre de la concession d'aménagement de la ZAC Paul Bourget en date du 6 février 2014

Le protocole a été signé en date du 6 mars 2015 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Sébastien Danet
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

Le protocole a pour objet de définir les modalités liées à l'acquisition des terrains compris dans le périmètre de la ZAC et en particulier le calendrier prévisionnel d'acquisition, étant précisé que les paiements de ces emprises à la Ville de Paris seront effectués en 2020 et 2021.

11) Avenant au protocole entre la Ville de Paris et la Société 18/20 Porte d'Italie relatif à l'îlot économique de la ZAC Paul Bourget signé le 8 février 2013

L'avenant au protocole a été signé en date du 23 octobre 2014 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Sébastien Danet
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette
- La société 18/20 Porte d'Italie représentée par la Société Vinci Immobilier Promotion

Nature et objet

La Ville de Paris est propriétaire de biens immobiliers occupés pour partie par VINCI et BRICORAMA qui forment l'îlot économique de la ZAC Paul Bourget d'une emprise de 6 025m². Cet îlot a fait l'objet d'un protocole signé le 8 février 2013 entre la Ville de Paris et la Société 18/20 Porte d'Italie dont l'objet vise à déterminer l'ensemble des conditions préalables à la cession de ces biens afin de réaliser un programme à destination de bureaux, commerces, hôtels et parc de stationnement.

La Ville de Paris ayant confié à la SEMAPA l'aménagement de la ZAC Paul Bourget, l'avenant prévoit une substitution partielle de la SEMAPA dans les droits et obligations de la Ville de Paris dès qu'elle sera devenue propriétaire des biens. La SEMAPA est donc signataire de cet avenant.

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

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

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Praliaux
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

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

À ce titre, la SEMAPA s'engage à réaliser ou à faire réaliser le programme suivant :

- 31 500 m² environ de surface de plancher de logements
- 17 000 m² environ de surface de plancher d'activité/bureaux
- 4 086 m² environ de surface de plancher de commerces
- 9 370 m² environ de surface de plancher Hébergement hôtelier
- 1 000 m² environ de surface de plancher d'équipements publics

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant forfaitaire de 3 360 K€.

La concession s'achèvera au 31 décembre 2021.

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

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

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Claude Praliaux
- La SNCF, représentée par Madame Rachel Picard
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette.

Nature et objet

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

- Le protocole n°1 concernait l'aménagement de la Cour Seine
- Le protocole n°2 a pour objet la réalisation par la SNCF de bureaux dans la Grande Halle Voyageur et l'Embarcadère d'Orléans de la gare d'Austerlitz.
- Le protocole 3 a pour objet de définir le calendrier et l'organisation des deux consultations à lancer par la SEMAPA et la SNCF pour la construction :
 - dans l'îlot A7
 - dans l'îlot A8a

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

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

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

Nature et objet

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

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

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

La convention a été signée en date du 26 mars 2013 par :

- La Ville de Paris, représentée par Monsieur Denis Petel
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

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

À ce titre, la SEMAPA s'engage à réaliser ou à faire réaliser le programme suivant :

- Environ 10 800 m² de surface de plancher de logements;
- Environ 500 m² de surface de plancher de commerces ou de services à rez-de-chaussée ;
- Une école maternelle de 6 classes pour environ 2 000 m² de surface de plancher.

L'aménageur pourra imputer à l'opération ses frais de fonctionnement pour un montant forfaitaire de 1 085 K€.

La concession expirera fin décembre 2018.

16) Convention pour la gestion de l'ouvrage de couverture des emprises ferroviaires dans la ZAC Paris Rive Gauche

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

La convention a été signée par :

- La Ville de Paris, représentée par Madame Véronique Bedague-Hamilius
- La SNCF, représentée par Monsieur Jean Marc Roger
- RFF, représenté par Monsieur Alain Quinet
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

L'objet de la convention est de définir :

- Les obligations respectives de RFF ou de la SNCF et des propriétaires des volumes situés au-dessus du domaine ferroviaire au titre de la gestion des « ouvrages de couverture ».
- Les modalités techniques : la convention définit les opérations de surveillance, d'entretien et de grosses réparations,
- Les dispositions financières : les propriétaires des volumes situés au-dessus du domaine ferroviaire devront s'acquitter d'une redevance pour la surveillance et l'entretien courant des ouvrages de couvertures.

17) Avenant 1 au traité de concession d'aménagement ZAC Paris Rive Gauche entre la VILLE DE PARIS et la SEMAPA.

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

- La Ville de Paris, représentée par Madame Elisabeth Borne
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

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

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

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

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

- La Ville de Paris, représentée par Madame Elisabeth Borne
- La SEMAPA, représentée par Monsieur Jean-François Gueullette

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

- Relogement des services municipaux de la place Yersin
- Réaménagement des espaces publics existants
- Montant de la participation d'équilibre

19) 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.

20) 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 31 mai 2017

COREVISE

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

Fabien CREGUT

Associé

Rapport de l'Organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable, désigné Organisme tiers indépendant par la SEMAPA, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1087, dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31/12/2016 présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion dans la partie « 4. Méthodologie et définitions ».

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité en conformité avec la norme professionnelle de maîtrise de la qualité qui régit notre profession.

Responsabilité de l'Organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE),
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 3 personnes entre le 27/01/2017 et le 10/04/2017 pour une durée d'environ 10 semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'Organisme tiers indépendant conduit sa mission.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE**Nature et étendue des travaux**

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur,
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes :

- au niveau de l'entité, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion,
- nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100% des effectifs et 100% des informations quantitatives environnementales et sociétales.

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Fait à Paris, le 31 mai 2017
L'Organisme tiers indépendant

MBV & Associés

Fabien CREGUT

Associé

Martine Leconte

Associé

(1) **Informations quantitatives sociales** : effectif total et répartition par type de contrat, par genre, par statut, par tranche d'âge, nombre d'embauches et de départs, nombre de jours d'absence, heures de formation ; nombre de salariés handicapés.

Informations quantitatives environnementales : volume d'archives papier et de mobilier abimé recyclé ; nombre de ramettes de papier commandées ; tonnes de magazines et publications émises ; consommation de carburant, d'électricité et de gaz ; émissions de GES.

Informations quantitatives sociétales : nombre de contrats avec de la sous-traitance et montant total de la sous-traitance.

Informations qualitatives : L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement ; Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets ; La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation ; La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables/ Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit ; Les actions de partenariat ou de mécénat ; La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux ; Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.

Conception et réalisation : Opérationnelle

Impression Rose Tramé

Crédits photos:

Couverture : Daniel Rousselot – p.2-3 : Hugo Hébrard – p.4-5 : Nicolas Thouvenin – p. 6 : Claire-Lise Havet – p.7 : Nicolas Thouvenin – p.8-9 : Hugo Hébrard, Nicolas Thouvenin, perspectives : Cab Architectes (mandataire) / Bourbouze & Graindorge / Logis-Transports / SEMAPA (Porte de Vincennes) – Architectes Sophie Delhay pour Paris Habitat-OPH (90 boulevard Vincent Auriol) ; X-TU pour Vinci Immobilier (Paul Bourget) – p.10-11 : Nicolas Thouvenin, Daniel Rousselot – p.12-13 : Nicolas Thouvenin, Hugo Hébrard – p.14-15 : Hugo Hébrard – p.16-17 : C. Simonet / Loukat / Willmotte & Associés pour SDECN – p.20 : Hugo Hébrard, Daniel Rousselot – p.23 : Nicolas Thouvenin – p.26 : XTU et MU-Architecture pour BPD Marignan / SNI – p.29 : Architectes Ignacio Prego et Some Architecture pour ICF la Sablière – p.32 : Daniel Rousselot – p.34 : Hugo Hébrard, Daniel Rousselot - p. 37 : Cab Architectes (mandataire) / Bourbouze & Graindorge / Logis-Transports / SEMAPA – p.39 : JKLN Architecte / Abinal & Ropars pour Paris Habitat - OPH – p.40 : SEMAPA – p.46-47 : Hugo Hébrard – p.48 : SEMAPA – p.61 : Nicolas Thouvenin – p.62-63 : Hugo Hébrard – p. 64 : Nicolas Thouvenin – p.68 : Quillet / Guigou – p.77 : Hugo Hebrard – p.78-79 : LA Architectures et Corentin Desmischelle pour la SEMAPA – p.82-83 : L'Autre Image / Publicis / Tours Duo Paris / Ateliers Jean Nouvel / Ivanhoé Cambridge & Hines – p.105 : Nicolas Thouvenin, Hugo Hébrard – p. 106-107 : Hugo Hébrard.

