

PARIS
BATIGNOLLES
AMÉNAGEMENT

**RAP
PORT
AN
NUEL
2013**

SOMMAIRE

| | |
|---|-------|
| Propos de la Présidente | 5 |
| Entretien avec le Directeur général | 6 |
| Plus de 1000 logements en chantier entre le parc en cours d'agrandissement et l'avenue de Clichy | 10-11 |
| Repères 2013 - cahier central | 13-20 |
| > Plan de l'opération et état d'avancement des lots au 31/12/2013 | 14-15 |
| > État d'avancement de la commercialisation des charges foncières et de la production de logements | 16-17 |
| > Présentation des lots | 18-19 |
| > Calendrier et programme | 20 |
| Entre le parc et le faisceau Saint-Lazare : achèvement de l'infrastructure et fin de la commercialisation des charges foncières | 22-23 |
| Des Maréchaux à Clichy : démarrage des travaux et mise au point des espaces publics | 24-25 |
| Adaptation de la communication et de la concertation à l'avancement du projet | 26-27 |
| Rapport financier | 28-29 |
| Conseil d'administration | 30 |
| Organigramme | 31 |





D

éjà plus de 1 000 logements en chantier à Clichy-Batignolles, soit le tiers du programme total de l'opération. Tout est en place pour que les livraisons s'accélèrent à partir de 2014, et que de nouveaux chantiers démarrent sur la future Butte des Batignolles. Ce fait mérite d'être souligné car loger nos concitoyens a été et reste l'une des motivations majeures du projet Clichy-Batignolles. Je suis heureuse de voir cet objectif avancer rapidement vers sa concrétisation. Heureuse aussi de constater que les livraisons de l'année écoulée concernent notamment des logements sociaux pour étudiants, l'une des populations qui éprouvent le plus de difficultés à se loger à Paris.

La mairie de Paris a également souhaité faire de Clichy-Batignolles un quartier respectueux de l'environnement. De ce côté aussi, les choses avancent. Le parc Martin Luther King, dont les travaux d'extension ont été menés cette année, est un modèle de protection de la nature en ville. Sa contribution à la biodiversité se mesurera à l'échelle de la Métropole. C'est aussi à Clichy-Batignolles que la collecte pneumatique des ordures ménagères fait sa première apparition à Paris. Elle a été mise en service dès 2013 pour les premiers habitants. Enfin les études réalisées avec Eau de Paris pour la création du réseau de géothermie vont permettre de lancer le forage des puits d'ici la fin de l'année.

Ce projet est aussi celui des habitants des quartiers voisins qui bénéficient dès aujourd'hui des équipements publics créés à Clichy-Batignolles, avec l'ouverture, en septembre 2013, de l'école rue Bernard Buffet, de la crèche rue Cardinet et la mise en service d'une nouvelle cuisine centrale qui alimente les écoles de l'arrondissement. D'autres équipements suivront, telle la future Maison de quartier, dont le programme et le mode de fonctionnement ont été largement concertés avec des jeunes de 13 à 18 ans. Mais l'événement le plus attendu est sans nul doute l'arrivée de la ligne 14 du métro, qui va désaturer la ligne 13. Je me réjouis donc que PBA ait pu mener à bien, en 2013, les travaux de voirie préparatoires au démarrage de ce grand chantier en 2014.

Désormais, plusieurs rues nouvelles portent le nom d'une personnalité de l'histoire récente, dont la mairie de Paris a voulu ici saluer la mémoire. Encore un signe, s'il en fallait un, que la greffe de ce nouveau morceau de Paris est bel et bien en train de s'opérer sous nos yeux.



Annick Lepetit
Présidente de Paris Batignolles Aménagement
Députée et conseillère de Paris

**ENTRETIEN
AVEC
DIDIER BAILLY**

**DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PARIS
BATIGNOLLES
AMÉNAGEMENT**

**QUELS SONT LES FAITS
MARQUANTS DE 2013 ?**

L'année 2013 a vu se poursuivre ou s'achever des actions qui étaient déjà bien engagées en 2012. Du côté de l'avenue de Clichy, les mises en chantier se sont confirmées et nous avons aujourd'hui plus de 1000 logements en chantier. Entre le parc et le faisceau ferroviaire, ce secteur de l'opération que François Grether a le premier appelé la Butte des Batignolles devient lui aussi de plus en plus concret : la dalle, ouvrage exceptionnel dont la construction a duré 30 mois, est terminée ; toutes les charges foncières sont commercialisées et la conception architecturale des projets est bien avancée. Enfin, sur la partie de l'opération située au nord du boulevard Berthier, les travaux ont également commencé, notamment ceux du futur palais de justice.

**PBA VIENT D'ACHEVER
SON TROISIÈME EXERCICE,
EST-CE UNE ÉTAPE
IMPORTANTE ?**

Au cours de ces trois ans, nous avons fait évoluer le projet pour intégrer le futur palais de justice, et donner forme, à l'ouest, à un morceau de ville particulièrement dense et mixte sur un site très contraint. Ni l'un ni l'autre n'allaient de soi ! La méthode inédite imaginée sous l'impulsion d'Anne Hidalgo pour le secteur ouest, celle de l'atelier de conception, a porté ses fruits. Aujourd'hui, nous avons non seulement mobilisé des opérateurs immobiliers sur l'ensemble des 11 lots, mais aussi accompagné la moitié des projets environ au stade du permis de construire, et nous avons pu contrôler et optimiser la cohérence des projets les uns par rapport autres dans un temps très court. Manifestement, cette approche intéresse d'autres responsables de projets métropolitains qui travaillent sur des sites comparables.

Nous avons également respecté le calendrier coordonné des travaux et des libérations foncières, ce qui nous a permis d'acquiescer la totalité des ex-emprises ferroviaires. La maîtrise foncière de l'opération est d'ailleurs quasiment achevée. S'agissant de la commercialisation, outre l'un des quatre lots au nord confié à la RIVP et qui sera parmi les derniers à sortir de terre étant donné le programme très chargé de travaux dans ce secteur, nous avons commercialisé tous les lots des secteurs est et ouest de l'opération, soit 90% des droits à construire de la ZAC Clichy Batignolles, à comparer à 9,9% en 2010. Tout ceci entraîne une activité non négligeable pour les acteurs immobiliers, les maîtres d'œuvre et les entreprises du bâtiment.

**QUELS SONT LES ENJEUX
DE L'ANNÉE À VENIR ?**

Nous allons continuer à travailler sur tous les fronts, mais je citerai en particulier le secteur de la Porte de Clichy. Outre la construction du palais de justice, l'année 2014 verra les études d'espaces publics se poursuivre et de nouveaux chantiers importants s'engager ici, notamment ceux de la DRPJ, du tramway et de la ligne 14 du métro. Cela n'est pas forcément la partie la plus médiatisée de notre travail, mais nous sommes depuis 2 ans très mobilisés sur la coordination des travaux à venir dans ce secteur. En 2013, nous avons réalisé l'essentiel des travaux préparatoires de voirie et de libération d'emprises indispensables pour la suite tant au nord qu'à l'ouest de l'opération. Nous serons forcément de plus en plus mobilisés sur la coordination des chantiers, qui donneront naissance à des équipements majeurs pour le quartier et la Métropole du Grand Paris.



Didier Bailly,
Directeur général de la SPLA
Paris Batignolles Aménagement



**PLUS DE 1000
LOGEMENTS
EN CHANTIER
ENTRE LE PARC
EN COURS
D'AGRANDISSEMENT
ET L'AVENUE
DE CLICHY**

La réalisation de ce secteur, le plus avancé, s'est poursuivie à bon rythme en 2013. Après Nexity en 2012, Paris Habitat a livré le deuxième programme immobilier de l'opération, comprenant 62 logements sociaux, une crèche et deux locaux commerciaux ; la RIVP a achevé quant à elle une résidence sociale pour étudiants de 150 logements, un groupe scolaire de 12 classes et une cuisine centrale.

Sept autres lots, soit plus de 1000 logements, étaient en chantier fin 2013. Le dernier à entrer en construction sera celui de la SIEMP pour 49 logements sociaux et plusieurs commerces. Ce bailleur a retenu en juillet l'agence d'architecture Bigoni Mortemard, à l'issue d'un concours de maîtrise d'œuvre organisé avec la mairie de Paris et PBA.

PBA a réalisé les aménagements nécessaires à la desserte des chantiers et des équipements. Les voies nouvelles concernées ont en outre reçu de la mairie de Paris leur dénomination. Il s'agit de la rue Gilbert Cesbron, qui desservira les lots E8 à E10, et de la rue Bernard Buffet, aménagée au droit du groupe scolaire et de la résidence pour étudiants.

Parallèlement, les services municipaux poursuivaient l'aménagement de la seconde tranche du parc Martin Luther King, située entre la Petite Ceinture et le boulevard Berthier. PBA a assuré la libération foncière permettant la construction d'un accès en promontoire, par la démolition d'un immeuble situé 13 boulevard Berthier.

DES RUES ATTRIBUÉES À DES PERSONNALITÉS AYANT MARQUÉ L'HISTOIRE CONTEMPORAINE

Signe de l'entrée du projet urbain dans le « présent » de la ville, plusieurs voies nouvelles ont reçu le nom d'une personnalité dont la mairie de Paris a voulu honorer la mémoire, dont de nombreux artistes : le peintre Bernard Buffet, la résistante Colette Heilbronner, l'écrivain Gilbert Cesbron, le violoncelliste, pianiste et chef d'orchestre Mstislav Rostropovitch, le chorégraphe et critique d'art René Blum.

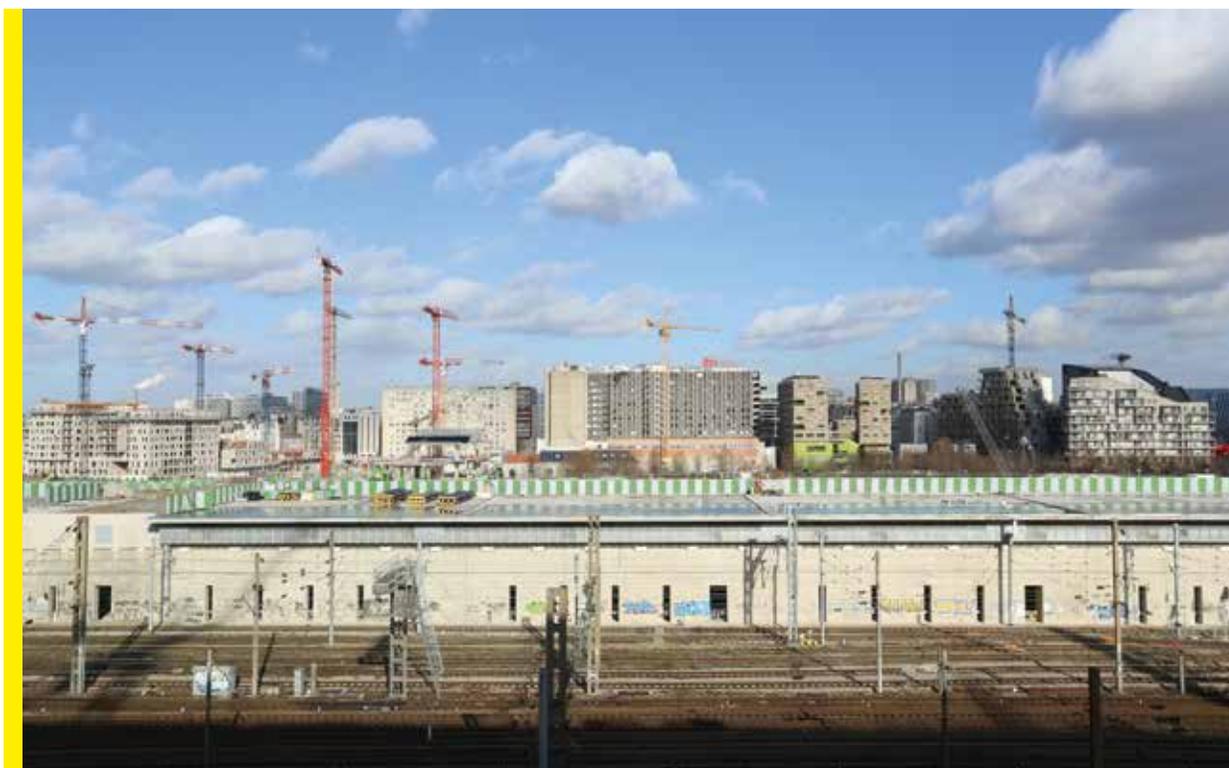
OUVERTURE DU PREMIER COMMERCE

Le restaurant Coretta a ouvert ses portes au rez-de-chaussée de l'immeuble livré par Paris Habitat au 151 rue Cardinet. Le second local commercial accueillera dans un premier temps la Maison du projet de Clichy Batignolles, relocalisée ici pour libérer les emprises nécessaires au démarrage des travaux de la RATP (station Pont Cardinet) en 2014.



PREMIÈRE RENTRÉE À CLICHY-BATIGNOLLES

La crèche de la rue Cardinet, le groupe scolaire et la cuisine centrale de la rue Bernard Buffet étaient opérationnels pour permettre aux enfants des quartiers environnants d'y effectuer leur rentrée 2013, et aux écoles de l'arrondissement de recevoir les quelque 1500 repas servis dans leurs cantines. En octobre, c'était aux étudiants de prendre possession de leur logement dans la nouvelle résidence sociale de la RIVP gérée par le CROUS.



VERS UN PARC AGRANDI

Conformément au calendrier opérationnel, calé sur les libérations foncières, les travaux de la deuxième tranche du parc engagés en 2012 se sont poursuivis sans encombre durant toute l'année, pour une ouverture au printemps 2014. Ces nouveaux aménagements apporteront 2,2 ha supplémentaires d'espaces verts et d'équipements ludiques, accessibles directement depuis le boulevard Berthier.



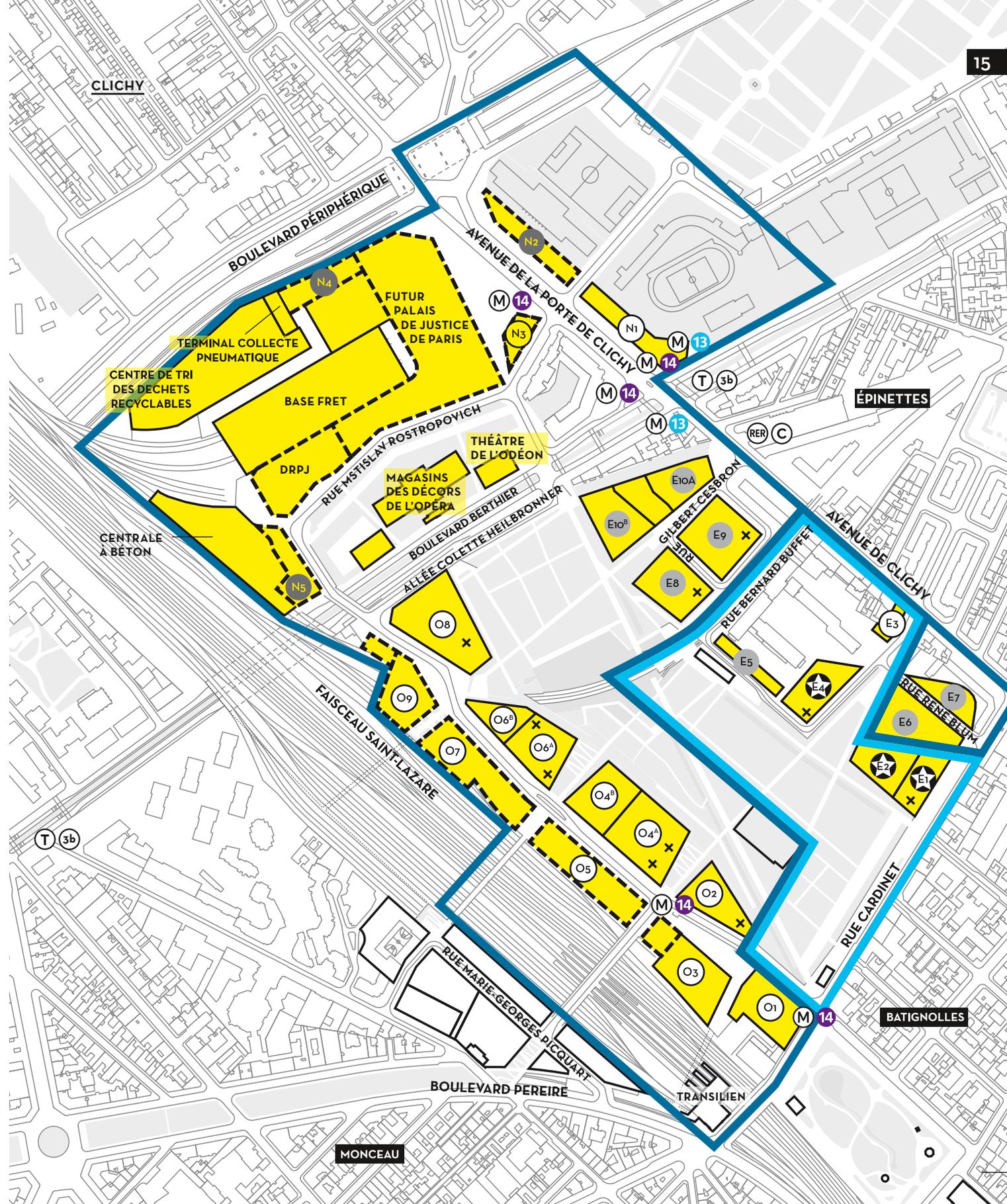
RE

PÈR

ES

2013

PLAN DE L'OPÉRATION
ET ÉTAT D'AVANCEMENT
DES LOTS AU 31 / 12 / 2013



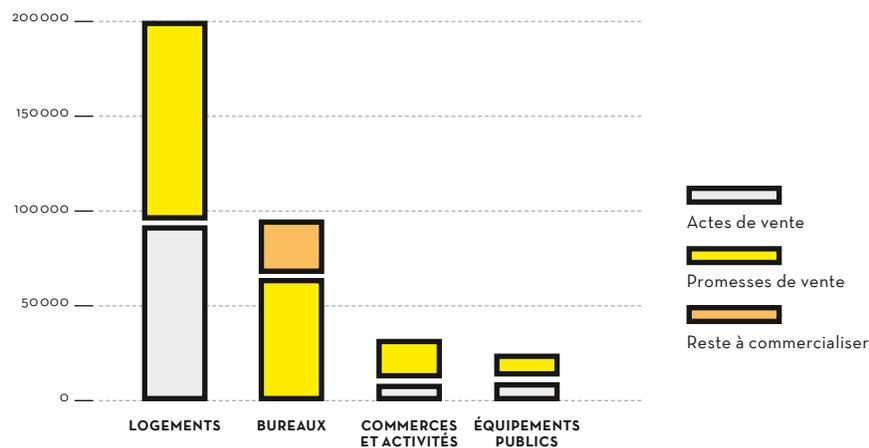
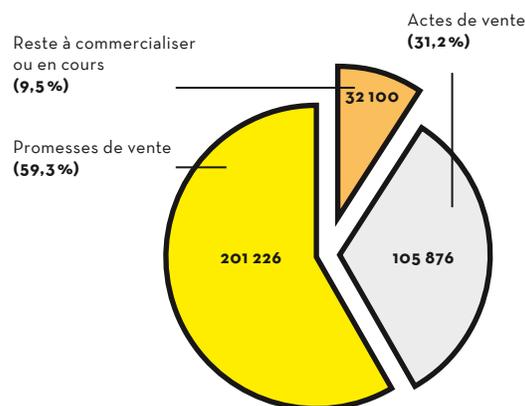
**ÉTAT D'AVANCEMENT
DE LA COMMERCIALISATION
DES CHARGES FONCIÈRES
ET DE LA PRODUCTION
DE LOGEMENTS**

Plus de 90 % des charges foncières commercialisées, dont 100 % des charges foncières de logements (ZAC Clichy-Batignolles et Cardinet Chalabre)

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des charges foncières du secteur est de l'opération ont fait l'objet d'actes de vente à l'exception du lot E3 SIEMP sous promesse. Toutes celles du secteur ouest sont sous promesse de vente et le lot N1 au nord a été confié à la RIVP.

Seules restent à commercialiser les charges foncières de bureaux des abords de la Porte de Clichy, dont celles des lots N2 et N4 qui seront mises sur le marché en 2014.

COMMERCIALISATION DES CHARGES FONCIÈRES DES ZAC CLICHY BATIGNOLLES ET CARDINET CHALABRE AU 31/12/2013 (EN M²)

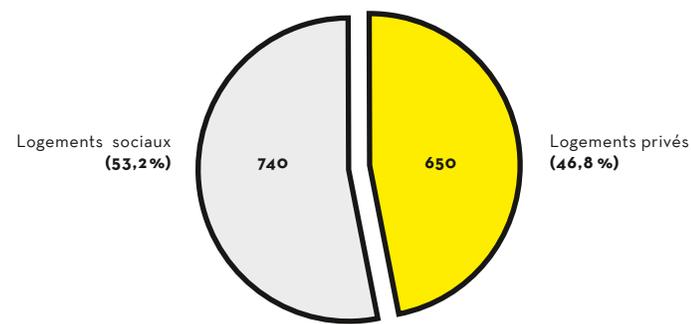


AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION DES CHARGES FONCIÈRES PAR TYPE

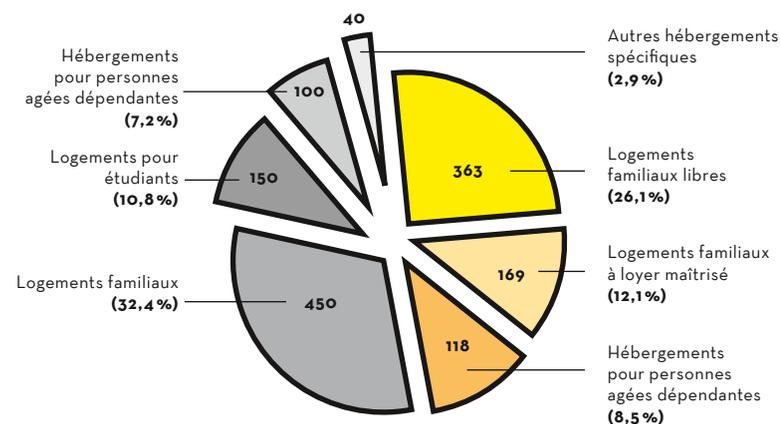
Près de 1 400 logements livrés ou en chantier, dont plus de la moitié sociaux.

Si un peu plus de 300 logements sont d'ores et déjà livrés, plus de 1000 logements supplémentaires sont en chantier, dont un peu plus de la moitié sont des logements sociaux.

Les logements familiaux représentent 70% des logements livrés ou en chantier, les autres étant destinés à des publics tels que les étudiants et les personnes âgées dépendantes.



RÉPARTITION DES 1390 LOGEMENTS LIVRÉS OU EN CHANTIER AU 31/12/2013



DÉTAIL PAR TYPE DE LOGEMENT

PRÉSENTATION DES LOTS



LIVRÉS

LOT E2

Logements en accession 6 129 m²
Logements sociaux 1 180 m²
Opérateur Nexity Seeri
Architecte Périphériques

LOT E1

Logements sociaux 4 388 m²
Crèche 937 m²
Commerces / services 490 m²
Opérateur Paris Habitat
Architecte Franklin Azzi Architecte

LOT E4

Logements étudiants 3 932 m²
Groupe scolaire 4 359 m²
Opérateur RIVP
Architecte Philéas K Architecte

EN CHANTIER

LOT E6

Livraison 2014
Logements en accession 6 416 m²
EHPAD 6 048 m²
Logements sociaux 3 485 m²
Centre culturel et commerces 1 834 m²
Opérateurs Vinci + Orpéa
Architectes BP Architecture,
Atelier du Pont

LOT E7

Livraison 2014
Logements sociaux 3 755 m²
Opérateur La Sablière
Architecte Antonini et Darmon

LOT E5

Livraison 2015
Logements en accession 7 817 m²
Activité hôtelière 960 m²
Opérateur Vinci
Architecte Francis Soler

LOT E8

Livraison 2015
Logements locatifs libres 7 151 m²
Logements à loyer maîtrisé 4 793 m²
FAM 3 691 m²
PMI 284 m²
Commerces / services 139 m²
Opérateurs Sodearif, Cogedim
Architectes Gausa + Raveau + Avenir
Cornejo

LOT E9

Livraison 2015
Logements sociaux 8 592 m²
Groupe scolaire 3 319 m²
Commerces / services 497 m²
Opérateur RIVP
Architecte Babin Renaud

LOT E10A

Livraison 2015
Commerces / services 1 181 m²
Logements à loyer maîtrisé 7 533 m²
Opérateur SNI
Architecte MAAST

LOT E10B

Livraison 2014

Logements sociaux 11 313 m²
EHPAD 6 251 m²
Commerces / services 331 m²
Opérateur Paris Habitat
Architectes TOA, AASB

ATTRIBUÉS

LOT E3

Logements sociaux 3 285 m²
Commerces / services 400 m²
Opérateur SIEMP
Architecte Bigoni Mortemard

LOT 01-03

Logements sociaux 6 000 m²
Logements à loyer maîtrisé 6 200 m²
Logements en accession 3 100 m²
Logements étudiants 4 600 m²
Résidence doctorale 3 200 m²
Pôle commercial interquartier 9 000 m²
Bureaux 4 800 m²
Opérateur Bouwfonds Marignan
et Groupe Financière Duval
Architectes Le Penhuel, Saison Menu
et Sud Architectes

LOT 02

Logements sociaux 3 400 m²
Logements en accession 6 600 m²
Crèche 800 m²
Commerces 300 m²
Opérateur Emerige
Architectes Biecher et Mad

LOT 04A

Logements sociaux 11 200 m²
Groupe scolaire gymnase,
salles de sport 6 800 m²

Commerces / services 150 m²
Opérateur Paris Habitat
Architectes Brisac Gonzalez
et Antoine Regnault

LOT 04B

Logements à loyer maîtrisé 3 500 m²
Logements en accession 8 700 m²
Commerces / services 400 m²
Opérateur Kaufman & Broad
Architectes Aavp + Aires Mateus

LOT 05

Bureaux 20 100 m²
Commerces / services 1 100 m²
Opérateur Sefri Cime
Investisseur AG2R/La Mondiale
Architectes Viguier & Associés
et Agence Search Architectes

LOT 06A

Logements sociaux 5 500 m²
Résidence Sociale 1 500 m²
École maternelle + crèche 3 200 m²
Commerces / services 200 m²
Opérateur 3F
Architectes Querkraft Architekten,
Sam Architecture

LOT 06B

Logements à loyer maîtrisé 3 800 m²
Logements en accession 3 800 m²
Commerces / services 400 m²
Opérateur OGIC+Demathieu Bard
Immobilier
Architectes Fresh Architectures +
Itar Architectures

LOT 07

Bureaux 23 000 m²
Commerces / services 1 200 m²
Opérateur Emerige
Investisseur BNP Paribas Cardiff
Architectes Chartier-Dalix + Brenac &
Gonzalez

LOT 08

Logements sociaux 11 000 m²
Logements à loyer maîtrisé 5 000 m²
Logements en accession 7 300 m²
Pôle culture / loisirs / commerces /
cinéma 7 salles 3 600 m²
Maison de quartier 1 100 m²



Commerces 1 000 m²
Opérateurs Sodearif + Nexity
Opérateur Cinéma SNES
(Société Nouvelle d'Exploitation
et de Spectacles)
Architectes TVK + Tolila Gilliland

LOT 09

Bureaux 15 800 m²
Commerces / services 1 200 m²
Opérateur Bouygues Immobilier
Co-investisseurs Caisse des Dépôts
et Bouygues Immobilier
Architectes Baumschlager Eberte,
Scape

LOT N1

Logements à loyer maîtrisé 3 000 m²
Logements sociaux 2 400 m²
Commerces 450 m²
Logements étudiants 2 900 m²
Centre d'hébergement 1 200 m²
Centre de santé 600 m²
Opérateur RIVP
Architectes à désigner en 2014

COMMERCIALISATION EN COURS

LOT N3

Projet de la Maison de l'Ordre
des Avocats
Architectes RPBW
Programme à finaliser
Bureaux 6 000 m²
Commerces 150 m²

COMMERCIALISATION 2014

LOT N2

Bureaux 14 500 m²
Commerces / services 900 m²

LOT N4

Bureaux 10 500 m²

LOT N5

Lot commercialisé par RFF
Bureaux 8 500 m²

2005 Création de la ZAC
Cardinet Chalabre

2007 Création de la ZAC
Clichy-Batignolles
+ Ouverture de la première tranche
du parc

2009 Décision d'implanter
le futur palais de justice de Paris
à Clichy-Batignolles

2010 Création de la SPLA
Clichy-Batignolles
+ Premiers chantiers de construction
d'immeubles

2011 Révision simplifiée du PLU
Nouveau dossier de réalisation de
la ZAC Clichy-Batignolles, traité de
concession d'aménagement

2012 Signature par l'Etat du contrat
de PPP relatif au palais de justice
+ Commercialisation des lots et
conception urbaine et architecturale
de la phase 1 du secteur ouest

2013 Commercialisation des lots et
conception urbaine et architecturale
de la phase 2 du secteur ouest
+ Achèvement de la grande dalle du
secteur ouest

2014 Ouverture de la deuxième
tranche du parc. Démarrage des tra-
vaux des prolongements M14 et T3b

2015 Démarrage des travaux
des programmes du secteur ouest
+ Livraison des derniers immeubles
du secteur est (hors lot E3 : 2016)

À partir de 2017

- Livraison du palais de justice
et de la DRPJ
- Mise en service du T3 et de la ligne
14 prolongés
- Livraison du secteur ouest et réali-
sation de la dernière tranche du parc
- Livraison des derniers programmes
du secteur nord
- Livraison du parvis du palais de
justice de Paris et aménagement de
la Porte de Clichy
- Livraison des pont et passerelle
de franchissement du Faisceau
St-Lazare

(CLICHY-BATIGNOLLES / CARDINET CHALABRE,
HORS SAUSSURE)

50 ha

10 ha

CONSACRÉS AU PARC MARTIN LUTHER-KING

3 100

LOGEMENTS DONT LA MOITIÉ DES SURFACES AU MOINS
RÉSERVÉE À DIFFÉRENTES FORMES DE LOGEMENTS
SOCIAUX

111 000 m²

DE BUREAUX

120 000 m²

POUR LE FUTUR PALAIS DE JUSTICE DE PARIS ET
LA DIRECTION RÉGIONALE DE LA POLICE JUDICIAIRE

31 000 m²

DE COMMERCES ET SERVICES

38 000 m²

D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

490 000 m²

DE PLANCHER AU TOTAL



ENTRE LE PARC ET LE FAISCEAU SAINT-LAZARE : ACHÈVEMENT DE L'INFRASTRUCTURE ET FIN DE LA COMMERCIALISATION DES CHARGES FONCIÈRES

La grande dalle livrée. Depuis le début de l'année 2011, les grues s'activaient dans ce secteur qui borde le faisceau ferroviaire Saint-Lazare pour construire la grande dalle qui donnera sa hauteur à la future Butte des Batignolles. Au terme de 30 mois de travaux, l'ouvrage de 550 m de long, élevé à 10 m au-dessus du sol ferroviaire, s'achevait au printemps 2013. Le calendrier a été respecté, avec ses livraisons par tranches permettant à la SNCF et RFF de relocaliser sous le volume leurs installations techniques et libérer ainsi les terrains nécessaires à la poursuite de l'aménagement du parc. Ces libérations ont aussi permis à PBA de se rendre propriétaire des dernières emprises et de solder le protocole foncier qui le liait, avec la mairie de Paris aux opérateurs ferroviaires.

Les travaux de la plateforme de la future chaussée ont été engagés pour permettre aux engins de chantier des programmes immobiliers de circuler sur la dalle dès 2014. L'accès s'effectue par un pont provisoire mis en place cette année. Moins visible, la construction

d'un ouvrage destiné à accueillir un parking souterrain (qui fera partie du parking prévu sous le lot O1) a également été lancée.

Tous les partenaires immobiliers mobilisés. Parallèlement aux travaux d'infrastructure s'est poursuivie la mise au point des programmes de ce morceau de ville, exceptionnel tant par sa situation surélevée entre parc et voie ferrée que par sa taille, sa densité et sa mixité programmatique. La commercialisation avait été engagée sur une première tranche de 100 000 m² à la toute fin de 2011, les opérateurs retenus et leurs maîtres d'œuvre ayant été invités à mettre au point leur programme en participant à un atelier collectif de conception aussi riche qu'inédit. Sur cette première phase, qui prévoyait que les demandes de permis de construire soient déposées en 2013, le planning a été tenu.

Ce processus a été reconduit sur la seconde phase, de 80 000 m², plus mixte encore que la précédente. Lancée en décembre 2012 au SIMI, la consultation en vue de la cession de charges foncières a abouti au choix de quatre opérateurs (promoteurs et investisseurs) en mai 2013. Chacun a ensuite recruté, dans le cadre d'un appel à candidatures ayant suscité environ 300 dossiers, son équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre (architectes, paysagistes et bureaux d'études développement durable). Les équipes étaient alors au complet pour que s'ouvre en juin un nouveau cycle de travail, avec les représentants de la mairie de Paris, de PBA, de l'APUR et l'architecte urbaniste coordonnateur, François Grether. L'opérateur du multiplexe de cinéma (7 salles), la SNES, a également été sélectionné début 2013 à l'issue d'une consultation lancée fin 2012.



EQUIPES ENGAGÉES SUR LA SECONDE TRANCHE DU SECTEUR OUEST

- OGIC/DEMATHIEU BARD IMMOBILIER, avec Fresh Architectures, Itar Architectures, Base et Egis Concept pour le lot O6B : 3 760 m² de logements en accession, 3 760 m² de logements à loyers maîtrisés et 480 m² de commerces
- SODEARIF/NEXITY, avec TVK, Tolila + Gilliland, Praxys et Franck

- Boutté pour le lot O8 : 11 000 m² de logements sociaux, 5 050 m² de logements à loyers maîtrisés, 7 350 m² de logements en accession, une maison de quartier de 1 000 m², un pôle culture-loisirs de 4 840 m² (dont cinéma)
- EMERIGE - (BNP PARIBAS CARDIF investisseur) avec Chartier-Dalix, Brenac & Gonzalez, OLM et Alto Ingénierie pour le lot O7 : 23 050 m² de bureaux et 1 150 m² de commerces
- BOUYGUES IMMOBILIER/CAISSE

- DES DEPOTS (co-investisseurs) avec Baumschlager Eberle, Scape, Latz+Partner et Energelio pour le lot O9 : 15 800 m² de bureaux et 1 200 m² de commerces
- IMMOBILIÈRE 3F, avec Querkraft Architekten, Sam architecture, Atelier Roberta et GEC Ingénierie pour le lot O6A (public) : 5 500 m² de logements sociaux, une résidence sociale de 1 500 m², une école maternelle, une crèche et 200 m² de commerces.



LES OUVRAGES DE FRANCHISSEMENT DES VOIES AU STADE DE L'AVANT-PROJET

La mairie de Paris a précisé, avec Marc Mimram pour la future passerelle, et avec l'agence londonienne Wilkinson Eyre pour le futur pont, tous deux retenus sur concours en début d'année, les projets de ces ouvrages qui franchiront le faisceau ferroviaire pour relier la Butte des Batignolles au secteur Saussure.

DES MARÉCHAUX À CLICHY : DÉMARRAGE DES TRAVAUX ET MISE AU POINT DES ESPACES PUBLICS

PLUSIEURS ÉQUIPEMENTS DE GRANDS SERVICES URBAINS LIVRÉS

Le secteur situé entre le boulevard Berthier et le boulevard périphérique accueille différentes installations techniques. Le terminal de collecte pneumatique des ordures ménagères est opérationnel depuis fin 2013. Le SYCTOM a par ailleurs choisi les 5 candidats du dialogue compétitif pour la construction du centre de tri des déchets recyclables. La SNCF a lancé la consultation d'opérateurs pour la construction et l'exploitation de la base fret. La centrale béton a rejoint son emplacement définitif en bordure du faisceau ferroviaire.

LES SIÈGES DES INSTITUTIONS JUDICIAIRES EN BONNE VOIE

Les travaux du futur palais de justice de Paris ont démarré en juin 2013. Suspendus quelques mois du fait d'un recours contre le contrat de partenariat public privé liant le ministère de la Justice à la société Arelia, son maître d'ouvrage, ils ont pu reprendre en 2014. La préfecture de police de Paris a quant à elle attribué un marché de conception, réalisation, aménagement, exploitation, maintenance au groupement CBC/Valode & Pistre, portant sur le siège de la DRPJ. La demande de permis de construire a été déposée.

En 2013, c'est au tour du secteur nord de l'opération Clichy Batignolles d'entrer en chantier. Les travaux se sont en partie déroulés sur l'espace public, avenue de la Porte de Clichy. Conduits par PBA, ils ont principalement consisté à dévier des réseaux souterrains et à libérer les emprises nécessaires au chantier de la station Porte de Clichy de la ligne 14. La coordination des maîtrises d'ouvrage, déjà étroite en 2012, s'est intensifiée cette année afin de régler les nombreuses interfaces de projets et de chantiers.

PBA a également réalisé plusieurs aménagements de voirie, sur une partie de la rue André Suarès et sur l'ancienne voie dite du Bastion, renommée Mstislav Rostropovitch, et démarré la construction d'un tunnel d'accès au futur parc de stationnement souterrain de la DRPJ depuis le boulevard Berthier.

Les projets de deux espaces publics majeurs ont été retenus à la suite des deux jurys présidés par Annie Lepetit. Ce choix fait suite aux consultations restreintes de maîtrise d'œuvre lancées en 2012. L'avenue de la Porte de Clichy doit se transformer en une grande avenue parisienne arborée, agréable au piéton jusque sous le boulevard périphérique pour assurer un lien paisible avec Clichy. Sa réalisation a été attribuée à Anyoji Beltrando avec Espinas y Tarraso et la paysagiste Hélène Saudecierre. Le parvis du futur palais de justice a quant à lui pour fonction d'accueillir les très nombreux usagers et riverains de cette institution, mais aussi de concilier l'échelle humaine du piéton et l'échelle monumentale de l'édifice (160m). Ce second projet revient à Moreau Kusunoki Architectes avec la

paysagiste Emma Blanc. Pour le parvis comme pour les voies d'accès au palais de justice et à la DRPJ, l'aménageur a été fortement mobilisé sur la conciliation de contraintes de sécurité fortes avec l'objectif de qualité et d'aménité urbaine qui caractérise l'opération Clichy Batignolles dans son ensemble.

Les programmes immobiliers du secteur nord sont, fin 2013, les derniers restant à attribuer. Hors le lot N5 situé sur du foncier RFF et le lot N1 confié à la RIVP, PBA commercialisera les lots tertiaires N2 et N4 (soit environ 26 000 m² de tertiaire), le lot N3 étant destiné à la Maison de l'Ordre des Avocats. Dans la perspective de la vente des charges foncières à partir de 2014, les études de faisabilité ont été réalisées et les cahiers des charges préparés.



ADAPTATION DE LA COMMUNICATION ET DE LA CONCERTATION À L'AVANCEMENT DU PROJET

CLICHY-BATIGNOLLES SUPPORT PÉDAGOGIQUE

Les dispositifs "jeunes publics" ont confirmé leur intérêt. Invités à réfléchir avec PBA et le CAUE 75 aux espaces publics et aux continuités entre Paris et Clichy, une quinzaine d'élèves du lycée Balzac, option cinéma, ont matérialisé leurs propositions dans des films. L'association Ateliers Ville a également poursuivi ses ateliers pédagogiques dans une quinzaine de classes du 17^e arrondissement.

Actions récurrentes et outils permanents. PBA était présent cette année encore au MIPIM, au SIMI et à Expo Real à Munich, avec Paris Développement et la Mairie de Paris. La cinquième édition de la Journée portes ouvertes s'est tenue en juin, avec le soutien de plusieurs maîtres d'ouvrages partenaires et la participation de 15 associations du quartier.

Plusieurs outils de communication ont été actualisés ou enrichis. C'est notamment le cas des maquettes, conçues pour répondre à trois besoins : informer le public de la Maison du projet, celui des salons professionnels, et simuler l'insertion urbaine des projets. La maquette virtuelle du projet a été complétée, et dotée d'une nouvelle interface pour faciliter la consultation. Une nouvelle maquette au 1/1000^e, programmatique, a été réalisée pour être présentée sur les salons et complète les informations à la Maison du projet. La charte graphique de l'opération, conçue en 2009, a elle aussi été adaptée, en vue notamment d'actualiser l'information sur les palissades de chantier.

Nouveaux enjeux, nouveaux outils. Un site internet entièrement repensé et un journal ont vu le jour cette année. L'un comme l'autre procèdent de la volonté de mieux donner à voir tant les réalisations en cours que ce que sera le quartier futur. Cette nouvelle approche éditoriale permet de passer progressivement d'une communication de projet urbain, fondée sur des intentions urbanistiques, à une communication de quartier en voie de réalisation, envisagée de préférence sous l'angle des usages.

La communication a dû également se préparer à l'entrée en phase de réalisation du secteur nord de l'opération, dont les chantiers commencent à impacter directement l'espace public et feront bientôt intervenir plusieurs maîtres d'ouvrage importants (Arelia, CBC, RATP, STIF, Ville de Paris). Un travail préparatoire a été engagé avec eux dans la perspective d'une communication coordonnée sinon partagée à l'échelle du secteur de la Porte de Clichy. Une nouvelle forme d'échange avec les habitants a également été initiée : les ateliers de suivi de chantier. Deux réunions ont permis d'informer les riverains du programme de travaux et de leurs conséquences possibles sur leur vie quotidienne.



CHIFFRES CLÉS

- 12 600 visiteurs à la Maison du projet (+ 60 %)
- 40 délégations françaises et étrangères
- 88 400 visiteurs sur le site internet (+ 20 %)
- 13 Info Chantiers
- 10 ateliers de concertation
- 4 Jurys (passerelle, pont, parvis, avenue de Clichy)

Poursuite de la concertation avec les habitants, notamment les jeunes. Autour de la Butte des Batignolles comme du secteur de la Porte de Clichy, l'association des habitants à la conception ou au choix des projets s'est poursuivie.

- Comme chaque année depuis 2010, des habitants ont ainsi pu s'exprimer lors des différentes phases des jurys de concours d'architecture ou d'aménagement d'espaces publics.
- En 2012 sur la première tranche du secteur ouest, les ateliers citoyens ont permis d'organiser un véritable dialogue entre les habitants et « ceux qui font la ville », notamment autour de la question des usages. Un atelier conçu pour les jeunes a également été animé par le CAUE 75 autour des espaces partagés.
- Le projet de maison de quartier, intégré au lot immobilier O8, a fait l'objet d'une concertation approfondie, avec plusieurs groupes de jeunes âgés de 13 à 18 ans, ainsi que les personnes ressources en charge de la jeunesse du 17^e arrondissement pour le fonctionnement, d'aménagement, de gestion et de partage de ce futur équipement en a permis d'établir le cahier des charges transmis aux architectes.



RAPPORT FINANCIER

Le bilan et le compte de résultat contiennent à la fois des éléments relatifs au fonctionnement propre de la société et aux deux opérations d'aménagement concédées par la mairie de Paris, les ZAC Clichy Batignolles et Cardinet Chalabre.

BILAN SIMPLIFIÉ (K€)

| ACTIF | 2012 | 2013 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 110 | 71 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 75 | 74 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 46 | 69 |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ | 231 | 214 |
| STOCKS ET ENCOURS | 353 328 | 411 012 |
| DONT ZAC CARDINET CHALABRE : | 9 995 | - |
| ZAC CLICHY-BATIGNOLLES : | 343 333 | 411 012 |
| CRÉANCES ET AVANCES | 26 093 | 26 725 |
| CHARGES CONSTATÉES D'AVANCES | 54 | 59 |
| TRÉSORERIE YC VMP | 125 358 | 116 491 |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT | 504 833 | 554 287 |
| TOTAL ACTIF | 505 064 | 554 501 |

| PASSIF | 2012 | 2013 |
|--|----------------|----------------|
| CAPITAUX PROPRES | 6 044 | 6 052 |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | 5 232 |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES | 367 641 | 378 752 |
| DONT ZAC CARDINET CHALABRE | 3 007 | 3 005 |
| ZAC CLICHY-BATIGNOLLES | 364 634 | 375 747 |
| AVANCE ET ACOMPTES RECUES | 7 438 | 8 413 |
| DETTES FOURNISSEURS FISCALES ET SOCIALES | 105 790 | 112 064 |
| DONT ZAC CARDINET CHALABRE | 6 | 222 |
| ZAC CLICHY-BATIGNOLLES | 105 790 | 111 375 |
| SOCIÉTÉ | 462 | 467 |
| NEUTRALISATION RÉSULTAT CONCESSION | 18 151 | 43 988 |
| TOTAL PASSIF | 505 064 | 554 501 |

Au 31 décembre 2013, le total du bilan s'établit à 554 M€ contre 505 M€ au 31 décembre 2012.

À L'ACTIF

Les seuls investissements réalisés au niveau de l'actif immobilisé sont le renouvellement d'une partie du parc informatique et l'acquisition de logiciel spécifique.

Les stocks et encours de concession s'élevaient à 411 M€ en 2013 contre 353 M€ en 2012. Ils correspondent au stock cumulé en fin d'exercice diminué de celui estimé en fonction de l'avancement comptable des cessions réalisées qui se répartissent pour 411 M€ sur la ZAC Clichy Batignolles et 0 M€ sur la ZAC Cardinet Chalabre (stock ramené à 0 par constitution d'une provision pour charges prévisionnelles de 5 M€).

Les créances et avances s'élevaient à 26,7 M€ fin 2013 contre 26 M€ fin 2012, dont 26,5 M€ sur les opérations d'aménagement correspondant notamment à des créances de TVA sur participation, à une créance ville suite à une cession signée fin 2013 encaissée début 2014 et à des avances faites dans le cadre des marchés de travaux.

Fin 2013 la trésorerie consolidée est de 116 M€ contre 125 M€ fin 2012, dont

- 101 M€ Sur les opérations d'aménagement 8 M€ sur Cardinet Chalabre et 103 M€ sur Clichy

Batignolles

- et 5 M€ sur la structure.

AU PASSIF

Les capitaux propres évoluent peu par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour charges prévisionnelles de 5 M€ est constituée sur l'opération d'aménagement Cardinet Chalabre car le coût de revient calculé en fonction de l'avancement comptable (94,35%) est supérieur au cumul des charges constatées fin 2013.

Les emprunts et dettes financières portent intégralement sur les opérations d'aménagement et évoluent de 11 M€ par rapport à l'exercice 2012 notamment sur Clichy Batignolles.

Les acomptes sur promesse sont en augmentation de 1 M€ conséquence des promesses signées en 2013.

Les dettes fournisseurs, fiscales et sociales s'élevaient à 112 M€ à fin 2013, principalement sur la ZAC Clichy Batignolles dont 94 M€ lié aux acquisitions foncières.

Enfin la neutralisation du résultat correspond à des écritures d'inventaire liées à l'avancement comptable des opérations d'aménagement (22,34% pour Clichy Batignolles et 94,35% pour Cardinet Chalabre) selon le résultat intermédiaire.

Au 31 décembre 2013, les produits et charges d'exploitation s'élevaient à 172 M€ contre 103 M€ au 31 décembre 2012.

Les produits sont supérieurs en 2013 à ceux de 2012, car impactés par la variation de la production stockée de + 72 M€, laquelle correspond à la différence entre les dépenses engagées sur les opérations d'aménagement et les produits reçus, qui, compte tenu des cessions réalisées au cours de l'exercice 2013, induisent un déstockage du coût de revient de ces cessions.

Le chiffre d'affaires s'établit à 107 M€ à fin 2013 contre 115 M€ fin 2012. Il reflète la réalisation des cessions de charges foncières des lots E8-E9 sur Clichy Batignolles et E5 sur Cardinet Chalabre pour un montant global de 77 M€ M€ représentant environ 37 300 m², le versement de la participation de la ville aux équipements publics de la ZAC Clichy Batignolles pour 54 M€, la mobilisation de subventions nouveaux quartiers urbains auprès de la Région Ile de France pour 1,5 M€, le solde - 25,5 M€ étant lié aux écritures de neutralisation du résultat à l'avancement.

La provision pour charges prévisionnelles de 5 M€ est liée à l'opération d'aménagement Cardinet Chalabre et correspond à la neutralisation de la dotation pour charges prévisionnelles constatées sur l'exercice 2013, calculée en fonction de l'avancement comptable de cette opération.

Le transfert de charges correspond aux frais de fonctionnement de l'aménageur En légère baisse en 2013 par rapport à 2012 suite à un départ d'un ingénieur remplacé au début 2014.

Les charges d'exploitation s'élevaient à 172 M€ fin 2013 contre 103 M€ à fin 2012 dont :

- 2 M€ lié au fonctionnement de la société

- 170 M€ sur les opérations d'aménagement dont :

. 147 M€ sur Clichy Batignolles

. 22 M€ sur Cardinet Chalabre

Le résultat 2013 s'élève à 8 k€ contre 36 k€ pour celui de 2012.

COMPTE DE RÉSULTAT (K€)

| PRODUITS D'EXPLOITATION | 2012 | 2013 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| CHIFFRE D'AFFAIRES | 115 469 | 107 178 |
| PRODUCTION STOCKÉE | - 14 507 | 57 684 |
| REPRISE SUR PROVISIONS | 302 | 5 162 |
| TRANSFERT DE CHARGES | 2 188 | 2 148 |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION | 103 452 | 172 172 |

| CHARGES D'EXPLOITATION | 2012 | 2013 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| CHARGES EXTERNES | 101 815 | 170 566 |
| DONT ZAC CARDINET CHALABRE | 2 132 | 22 107 |
| ZAC CLICHY-BATIGNOLLES | 99 132 | 147 917 |
| STRUCTURE | 551 | 542 |
| FRAIS DU PERSONNEL | 1514 | 1515 |
| IMPÔTS ET TAXES | 49 | 14 |
| DOTATIONS AMORTISSEMENTS | 75 | 76 |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION | 103 453 | 172 170 |

| | | |
|-------------------------------|-----------|----------|
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | -1 | 2 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 55 | 6 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | 54 | 8 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | - | - |
| IMPÔTS SUR LE BÉNÉFICE | 18 | - |
| RÉSULTAT APRÈS IS | 36 | 8 |

CHIFFRES CLÉS SUR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

ZAC CLICHY BATIGNOLLES

MONTANT PRÉVISIONNEL DU BILAN : 869 240 K€ HT

| CHIFFRE D'INVESTISSEMENT 2013 | 147 916 |
|-------------------------------|---------|
| DONT ACQUISITIONS FONCIÈRES | 104 429 |
| TRAVAUX | 32 359 |
| FRAIS DIVERS | 3 135 |
| FRAIS FINANCIERS | 7 993 |

PARTICIPATION DE LA VILLE 54 087

AU COÛT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

SUBVENTION RÉGION ÎLE-DE-FRANCE 1 498

NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS

CESSIONS 2013 51 778

ZAC CARDINET CHALABRE

MONTANT PRÉVISIONNEL DU BILAN : 66 162 K€ HT

| CHIFFRE D'INVESTISSEMENT 2013 | 11 644 |
|-------------------------------|---------------|
| DONT ACQUISITIONS FONCIÈRES | 10 777 |
| ÉTUDES TRAVAUX | 577 |
| FRAIS DIVERS | 290 |
| CESSION 2013 | 25 039 |

CONSEIL D'ADMINISTRATION
2010 - MARS 2014

4 ADMINISTRATEURS
REPRÉSENTANT
LE DÉPARTEMENT
DE PARIS

- M^{ME} **ISABELLE GACHET**
Adjointe au maire de Paris
- M. **JEAN-YVES MANO**
Adjoint au maire de Paris
- M. **YVES CONTASSOT**
Conseiller de Paris
- M. **JÉRÔME DUBUS**
Conseiller de Paris

NOUVEAU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
AU 6 JUIN 2014

4 ADMINISTRATEURS
REPRÉSENTANT
LE DÉPARTEMENT
DE PARIS

- M. **PATRICK KLUGMAN**
Adjoint à la maire de Paris
- M. **DIDIER GUILLOT**
Conseiller de Paris
- M^{ME} **SANDRINE MEES**
Conseillère de Paris
- M^{ME} **BRIGITTE KUSTER**
Maire du 17^e arrondissement
de Paris

6 ADMINISTRATEURS
REPRÉSENTANT
LA VILLE
DE PARIS

- M^{ME} **ANNICK LEPETIT**
Députée et conseillère de Paris,
Présidente du conseil d'administration
- M^{ME} **ANNE HIDALGO**
Première adjointe au maire de Paris
- M. **JEAN-PIERRE CAFFET**
Conseiller de Paris
- M. **PIERRE MANSAT**
Adjoint au maire de Paris
- M^{ME} **BRIGITTE KUSTER**
Maire du 17^e arrondissement
de Paris
- M. **HERVÉ BENESSIANO**
1^{er} adjoint à la maire du 17^e
arrondissement de Paris

6 ADMINISTRATEURS
REPRÉSENTANT
LA VILLE
DE PARIS

- M^{ME} **ANNICK LEPETIT**
Députée et Conseillère de Paris,
Présidente du Conseil d'Administration
- M^{ME} **AFAF GABELOTAUD**
Conseillère de Paris
- M. **THOMAS LAURET**
Conseiller de Paris
- M. **JACQUES BAUDRIER**
Conseiller de Paris délégué
- M^{ME} **VALÉRIE NAHMIAS**
Conseillère de Paris
- M. **JÉRÔME DUBUS**
Conseiller de Paris

ORGANIGRAMME AU 1^{ER} JUIN 2014



Rédaction
Jeanne Bazard
Design graphique
Bornstein & Sponchiado
Photographies
Le Bar Floréal : Jean-Christophe Bardot,
Eric Facon, Mara Mazzanti
Philippe Guignard - Air Images, Sergio
Grazia, Jean-Pierre Porcher - Urbavox
Perspectives
Vectuel - Studiosezz- PBA,
Marc Mimram Architecte,
Anyoji Beltrando - My Lucky Pixel
Plan / Schémas
Polymago

