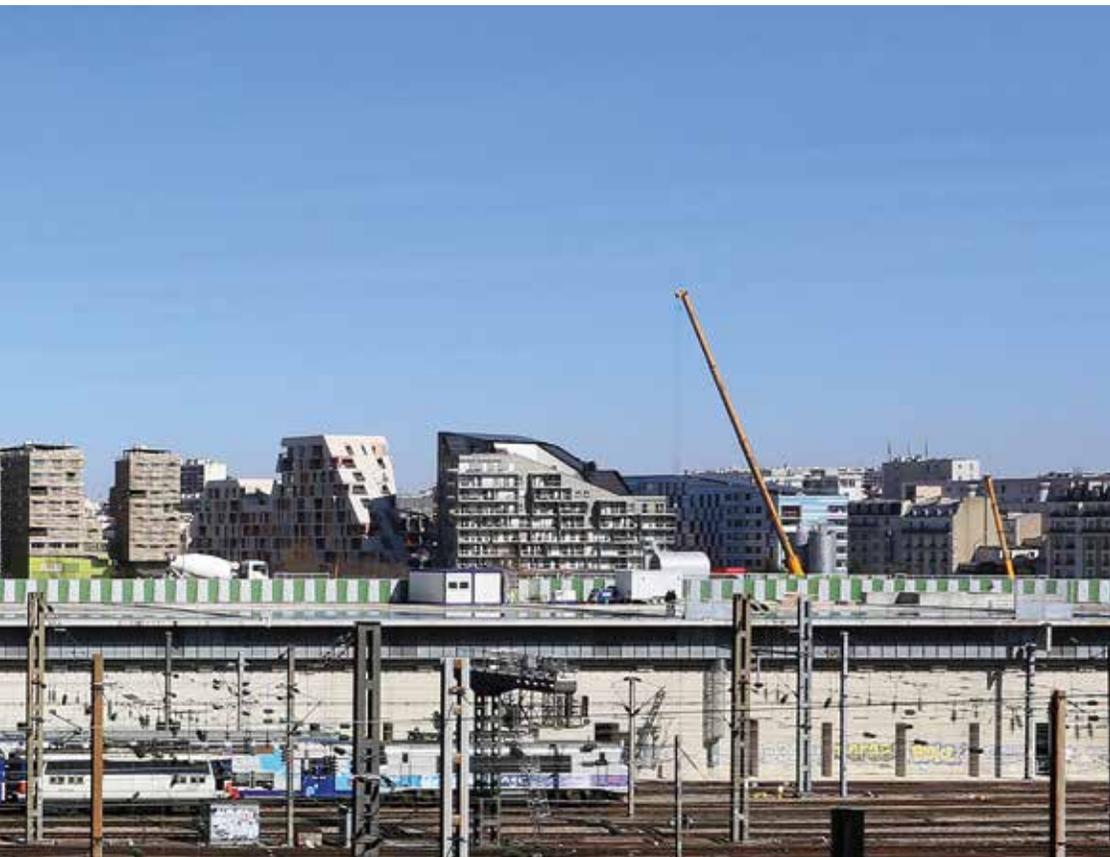




Sommaire

Propos de la Présidente	5
Entretien avec le Directeur Général	6
Chantiers sur tous les fronts	10 - 15
Conception achevée à l'ouest, commercialisation presque bouclée au nord	16 - 17
L'éco-quartier, entre premiers usages et évaluation	22 - 23
Repères 2014	28 - 29
Plan de l'opération et état d'avancement des lots au 31-12-2014	30 - 31
État d'avancement de la commercialisation des charges foncières et de la production de logements	32 - 33
Calendrier et programme	34
Rapport financier	36 - 37
Conseil d'administration	38
Organigramme	39





**Propos
de la Présidente,
Annick Lepetit,
Députée
et conseillère
de Paris**

La fin de l'année 2014 a vu le rythme des travaux s'amplifier, qu'il s'agisse de la construction de logements entre le parc Martin Luther King et l'avenue de Clichy ou des différents chantiers de la Porte de Clichy pour la réalisation de bâtiments emblématiques comme le palais de justice, ou des projets de transports - extension du tramway et de la ligne 14.

La ville animée, active et bien connectée que nous souhaitons est en train de sortir de terre. En attendant, nous devons être attentifs aux nuisances des chantiers pour tous ceux qui habitent les quartiers en travaux. Un ensemble de mesures a été pris pour limiter les nuisances, encadrer les travaux de nuit techniquement indispensables et pour régler, cas par cas, les situations personnelles les plus difficiles. Paris Batignolles Aménagement a joué un rôle essentiel, en lien avec la préfecture de Police, pour améliorer la coordination des chantiers et informer les habitants plus rapidement.

Parmi ces grands travaux, le premier coup de pioche de l'extension de la ligne 14 du métro était sans conteste le plus attendu, même si nous savons aujourd'hui qu'il nous faudra patienter jusqu'en 2019 pour prendre la première rame. Face à ce nouveau calendrier, la mobilisation de l'ensemble des acteurs est indispensable pour obtenir dès l'automne 2017 la mise en place d'une nouvelle offre de transports complémentaire à celle existante.

Depuis près de deux ans, l'atelier des Batignolles encadrait la conception architecturale et urbaine du secteur situé à l'ouest du parc et mobilisait la créativité du grand nombre d'acteurs, élus, architectes, promoteurs, agents de la ville de Paris, habitants, impliqués dans ce travail. Cet exercice de modélisation collective a pris fin en mars 2014, avec le dernier comité de pilotage qui a validé les projets.

Je tiens à saluer cette démarche qui a permis de considérer le projet, de façon innovante, sous l'ensemble des angles qui conditionnent sa réussite, en particulier en accordant autant d'importance aux aspects urbains et architecturaux qu'aux conditions de la vie future des salariés et des habitants. C'est l'un des grands apports de cet atelier que d'avoir ouvert la porte à des pratiques nouvelles, allant des espaces partagés aux toitures d'agrément en passant par l'agriculture urbaine. Nous serons particulièrement attentifs à ce que ces idées se concrétisent et prospèrent à Clichy-Batignolles. Ce sera, avec l'accueil des nouveaux habitants dans un éco-quartier particulièrement ambitieux, un axe important de notre travail en 2015.



Quels ont été les faits marquants de l'année 2014 pour Clichy-Batignolles ?

Au mois de mars 2014 s'est achevé l'atelier des Batignolles, mis en place par mon prédécesseur Didier Bailly comme réponse à la complexité de cette partie du projet que François Grether nomme « la Butte des Batignolles ». Nous avons pu consacrer le reste de l'année, avec nos partenaires opérateurs immobiliers, à amener tous les projets au stade du permis de construire et à préparer les actes authentiques, tout en achevant les travaux d'infrastructure. Tout est prêt désormais pour accueillir les premiers chantiers : nous aurons bientôt oublié à quoi ressemblait la dalle vierge de construction.

Au printemps, nous avons eu le bonheur de voir s'achever la seconde tranche du parc Martin Luther King. On pourrait n'y voir "que" 2,2 ha supplémentaires d'espaces verts, mais nous savons que c'est bien plus que cela. Démarrer ce projet par l'aménagement du parc, dont la première partie a été livrée dès 2007 a été une décision très forte. Ce grand espace vert si attractif a joué un grand rôle dans l'acceptation du projet par les habitants, particulièrement durant les chantiers de construction, qui ont connu cette année une activité des plus intenses.

En effet, l'année 2014 aura connu une amplification sans précédent des travaux. Le long de l'avenue de Clichy, les chantiers avaient déjà démarré en 2013 et se sont pour la plupart poursuivis. Après une interruption de six mois, les engins de chantier du palais de justice se sont remis au travail dès le mois de mars 2014, puis ce fut au tour de la RATP et de la Ville de Paris d'entrer en scène avec le chantier de la ligne 14 du métro, et celui du tramway qui continue de tracer sa voie sur le boulevard Berthier. Je n'oublie pas l'immeuble de la direction de la police judiciaire, DRPJ, dont la construction a démarré en octobre 2014. Clichy-Batignolles est à l'évidence un des plus gros sites de travaux de Paris aujourd'hui.

Comment se présente l'année 2015 ?

À la fin 2015, compte-tenu de nombreux programmes de logements livrés dans l'année, Clichy-Batignolles devrait compter 2 600 habitants, dans un secteur relativement apaisé situé entre le parc et l'avenue de Clichy. Le théâtre des opérations se sera déplacé à l'ouest du parc tandis que nous devrions voir monter très vite le palais de justice. L'année 2015, c'est aussi le lancement des chantiers des ouvrages d'art - deux ponts et une passerelle - qui vont permettre de relier l'opération avec l'ouest et le nord du 17^e arrondissement. 2015 va enfin nous permettre de découvrir les projets innovants imaginés par les candidats de l'appel à projets "Réinventer Paris". Le lot N2 à la Porte de Clichy en fait partie.

Pour Paris Batignolles Aménagement, une nouvelle étape s'engage. Après le temps de la conception, celui de la construction bat son plein tandis que s'ouvre celui de l'accueil des nouveaux habitants, auxquels nous serons très attentifs. Un nouveau défi se profile également, qui porte sur les outils à mettre en œuvre pour évaluer l'opération.



Entretien avec Jean-François Danon, Directeur Général de Paris Batignolles Aménagement

En octobre 2014, Jean-François Danon succédait à Didier Bailly à la direction de la SPLA.



Annick Lepetit, présidente, Jean-François Danon, directeur général de PBA et les architectes des lots O6b, O8 et O9, lors des «Rendez-vous avec la Ville» organisés avec le Pavillon de l'Arsenal



Déjà nombreux en 2013, les travaux se sont intensifiés avec l'entrée en scène de nouveaux acteurs majeurs, la préfecture de police de Paris pour la DRPJ, le STIF et la RATP pour l'extension de la ligne 14 du métro.

Achèvement de la deuxième tranche du parc

En avril 2014, la direction des espaces verts et de l'environnement de la mairie de Paris a livré comme prévu une tranche supplémentaire du parc Martin Luther King. Situé entre la voie de Petite ceinture et le boulevard Berthier, d'où il est accessible, ce nouvel espace de 2,2 ha communique avec la partie sud du parc (6,5 ha, livrée en 2007) par un petit bâtiment appelé Belvédère, qui permet de franchir la voie ferrée. Cette livraison est importante, puisqu'elle intervient à temps pour que les immeubles en construction qui le bordent puissent bénéficier à leur achèvement d'un vis-à-vis de qualité.

Pic d'activité pour les programmes situés du côté de l'avenue de Clichy

Les sept chantiers de logements démarrés en 2013 entre le parc et l'avenue de Clichy se sont poursuivis en 2014, dans un secteur très contraint en termes d'emprise. La direction de l'ingénierie de Paris Batignolles Aménagement - PBA - a assuré la coordination et le contrôle (OPC et CSPS) de l'interface entre ces chantiers, veillant notamment à ce que chacun dispose des emprises nécessaires. L'appel d'offres pour l'aménagement définitif des voies nouvelles Gilbert Cesbron et René Blum a été lancé en vue d'une exécution en 2015, calée sur la livraison des bâtiments. Fin 2015, 10 des 11 programmes de ce secteur auront été livrés. Seul restera à construire le lot E3 (3 700 m² de SDP).

La phase chantier constitue également un temps fort pour le suivi des projets. Des audits vérifient que la réalisation des bâtiments est conforme aux engagements pris par les opérateurs immobiliers au moment de la signature de l'acte authentique, sur les aspects environnementaux et d'insertion sociale. Sept projets ont ainsi été examinés par la direction de l'aménagement. Enfin, une quarantaine de personnes, très attentives, ont pu profiter d'une visite des chantiers et entendre les explications des architectes, entreprises, promoteurs, et bailleurs.

Redémarrage du chantier du palais de justice et entrée en scène de la direction régionale de la police judiciaire

Arrêté en septembre 2013 suite à un recours judiciaire, le chantier du palais de justice (90 000 m² de SDP) a pu reprendre en mars 2014, sous la maîtrise d'ouvrage de la société Arélia dans le cadre du contrat de partenariat public privé passé avec l'Établissement public du palais de justice de Paris.

La préfecture de police de Paris a lancé en octobre la construction de la direction régionale de la police judiciaire (32 000 m² de SDP). Son démarrage a été rendu possible par la livraison, par PBA, des accès au site : la rue Mstislav Rostropovitch et un tunnel destiné à terme à permettre l'accès au parc de stationnement souterrain de la DRPJ.

Chantiers sur tous les fronts





Chantier du Palais de Justice

Ouverture d'un chantier majeur : la ligne 14 du métro

C'est sur le site de la future station de la Porte de Clichy que le chantier de l'extension de la ligne 14 du métro, très attendu, a été officiellement lancé par le STIF et la RATP au printemps 2014. Clichy-Batignolles accueillera deux stations, Porte de Clichy et Pont-Cardinet. Le chantier de cette dernière a entraîné la réinstallation provisoire des équipements sportifs dans la partie nord du parc nouvellement livré.



Une extrême intensité de chantiers autour de la Porte de Clichy

Dans les parties est et nord du site, PBA a assuré l'interface entre les opérateurs immobiliers, la préfecture de police et la mairie de Paris, pour les autorisations d'emprise et de circulation sur l'espace public. PBA a mis en œuvre un ensemble de mesures pour limiter les nuisances des chantiers : charte de la conduite de chantiers, information continue, mise en place de balises acoustiques...

Poursuite des travaux préparatoires à l'ouest du parc

Sur la plateforme du secteur ouest, le long du faisceau ferroviaire de Saint-Lazare, la construction de l'infrastructure de la future voie nord-sud s'est poursuivie avec la pose de remblais et réseaux. En prévision des chantiers des programmes immobiliers qui doivent démarrer en 2015, ainsi que de ceux du pont et de la passerelle avant leur "poussage" au-dessus des voies ferrées, PBA a aménagé une piste de chantier et commencé à déterminer les emprises de chantier.

Des chantiers se terminent...

Le forage du puits de géothermie a été exécuté par Eau de Paris. Holcim a inauguré sa nouvelle centrale à béton, qui alimentera les chantiers de Clichy-Batignolles en limitant les transports par camion.

La phase de conception du secteur Ouest est terminée, la construction des programmes immobiliers pourra démarrer comme prévu en 2015. Autour de la Porte de Clichy, la commercialisation et la conception architecturale des dernières composantes du projet se sont poursuivies.

Clôture de l'atelier des Batignolles lancé en 2011

L'atelier des Batignolles s'est conclu en mars 2014 par la tenue d'une dernière réunion du comité de pilotage après deux ans d'un travail collectif de conception architecturale et urbaine de l'ensemble de 200 000 m² situé en rive du parc et du faisceau ferroviaire. PBA restera mobilisé en 2015 sur deux questions qui comptent parmi les acquis de l'Atelier : les espaces partagés et leurs modalités de gestion ainsi que la place du végétal sur les toitures et terrasses très présent sur ce secteur.

Avec l'atelier s'est également achevée la concertation publique inscrite dans ce processus participatif, dont le bilan a été tiré. L'écrivain Frédérique de Gravelaine, témoin des échanges de l'atelier, a retracé dans un livre paru aux éditions Gallimard les enjeux, les modalités et les apports de la réflexion collective.

Conception achevée à l'ouest, commercialisation presque bouclée au nord

Lots ouest : tous les PC déposés, un acte authentique signé

À l'issue de chacune des phases de l'atelier, les équipes des 11 lots ouest du projet ont pu déposer rapidement leur demande de permis de construire. Ainsi, fin 2014, tous les permis étaient déposés et cinq délivrés. Le premier acte authentique de ce secteur a été signé avec AG2R La Mondiale pour la vente du lot O5, représentant 21 200 m² de bureaux, commerces et services. Les signatures vont se succéder en 2015, année au cours de laquelle les chantiers de cinq programmes doivent démarrer.

Études affinées pour quatre séquences de la voie nord-sud

La voie dite nord-sud, longue de 600 m, qui passe au centre de la Butte des Batignolles, s'évase aux endroits de son interconnexion avec les liaisons est-ouest qui la traversent. C'est le cas au droit des futurs ouvrages de franchissement des voies ferrées et des allées menant au parc, ainsi que devant le pôle culture-loisirs et la résidence pour étudiants et doctorants où une petite place prolonge les espaces commerciaux du lot O1. Quatre séquences se distinguent ainsi, qui ont fait l'objet d'une étude de conception par l'équipe de maîtrise d'œuvre de François Grether et de Jacqueline Osty. Des ambiances différentes seront créées, étroitement liées aux usages propres à chacune.

Désignation de nouveaux opérateurs

Vers la Porte de Clichy, au nord du site, Paris Batignolles Aménagement et les différents maîtres d'ouvrage intervenant sur ce secteur ont avancé dans l'attribution des programmes restant à réaliser.

Cela concerne en particulier deux lots de bureaux. Boulevard Douaumont, le lot N4 (10 500 m² de SDP), avant-dernier lot commercialisé par PBA, a été attribué à Icade. Au voisinage des voies ferrées, RFF, propriétaire du lot N5 (10 000 m² de SDP et un parc de stationnement commercial) a lancé une consultation de promoteurs-architectes qui sera jugée en 2015.

Le projet s'est précisé également en ce qui concerne les services urbains. La SNCF a choisi l'opérateur CIEH Immobilière Elysées Haussmann, pour exploiter la base fret ferroviaire à vocation de logistique urbaine qu'elle doit construire derrière le palais de justice. Le Sycotom a poursuivi sa procédure de dialogue compétitif en vue de choisir un groupement de conception, réalisation, exploitation du centre de tri des déchets en 2015.

Le dernier lot du projet sélectionné pour l'appel à projets "Réinventer Paris"

Face au palais de justice et au pôle multimodal de la Porte de Clichy, le lot N2 (13 000 m² de SDP) est l'un des 23 sites inscrits dans l'appel à projets Réinventer Paris, lancé par la mairie de Paris en novembre 2014. Que le dernier lot de charge foncière du projet soit commercialisé dans ce cadre expérimental souligne à nouveau l'ambition de faire de Clichy-Batignolles un espace privilégié d'innovation.

Poursuite de la conception architecturale et urbaine au nord du site

À la fin 2014, trois des cinq programmes immobiliers attribués dans la partie nord de Clichy-Batignolles disposent d'un projet architectural. Les lots N1 (RIVP) et N4 (Icade) ont fait cette année l'objet de concours à l'issue desquels ont été choisies les agences Ignacio Prego et Thibaud Babled pour le premier, et Corinne Vezzoni pour le second. Des représentants des habitants ont été associés au jury portant sur le lot N4. La conception par Renzo Piano Building Workshop du lot N3 destiné à la Maison de l'Ordre des avocats, s'est faite en concertation avec la RATP qui doit y réaliser un accès à la station de la ligne 14.

Dans le même temps se poursuivaient les études des espaces publics, du parvis du palais de justice et de l'avenue de la Porte de Clichy, en concertation étroite avec les maîtres d'ouvrage des institutions judiciaires afin d'intégrer au mieux leurs contraintes de fonctionnement et de sécurité. Les études ont été avancées au stade avant-projet et présentées au public.



Maquette du secteur ouest présentée
au Comité de Pilotage de mars 2014



Haut de page
 Perspective du lot N1
 RIVP - Ignacio Prego
 et Thibaud Babled

Parvis du palais de justice
 PBA - Moreau Kusunoki

Page de droite
 Perspective du lot n4
 Icade - Corinne Vezzoni et Associés



L'éco-quartier, entre premiers usages et évaluation

Le parc agrandi de Clichy-Batignolles connaît une fréquentation croissante de même que l'événement annuel organisé cette année avec le Pavillon de l'Arsenal. Avec l'évaluation des performances environnementales des premières livraisons, les usages du quartier prennent progressivement une place centrale dans les missions de PBA.

Déjà 650 habitants et un premier commerce

Environ 650 personnes résident aujourd'hui à Clichy-Batignolles qui a connu en 2014 une nouvelle livraison de 50 logements, le lot E7 de La Sablière. Cette année est aussi celle de l'ouverture du premier commerce du projet. Le restaurant Coretta a ouvert ses portes en début d'année au 151 bis, rue Cardinet. Cet établissement est le premier à bénéficier, avec une mezzanine, du volume double hauteur que permet la structure de tous les bâtiments du projet Clichy-Batignolles. Ses grandes baies vitrées offrent une vue généreuse sur le parc.

Installation de la Maison du projet dans un local de Paris Habitat

C'est dans la même rue Cardinet que la Maison du projet, quittant ses locaux provisoires, a réouvert en mai 2014 sur plus de 200 m² en rez-de-chaussée et mezzanine de l'immeuble de Paris Habitat (lot E1), dans un local destiné à terme à accueillir un commerce. Elle y dispose d'un espace d'exposition, d'une salle de conférence et d'une salle de réunion utilisée notamment pour la concertation et les ateliers pédagogiques. Environ 10 500 personnes y ont été accueillies en 2014, dont 800 dans le cadre de délégations professionnelles françaises et étrangères.

En octobre 2014, plus de 10 000 personnes étaient au "Rendez-vous avec la Vi(II)e"

Pour leur sixième édition, les traditionnelles Journées Portes Ouvertes étaient organisées cette année en partenariat avec le Pavillon de l'Arsenal les 10, 11 et 12 octobre 2014, autour d'expositions présentées dans le nouvel espace du Belvédère au cœur du parc, et sous une bulle gonflable créée par l'architecte Hans Walter Müller, posée sur la plateforme du secteur ouest. Sous cette voûte éphémère, La Fabrique des Batignolles se découvrait au moyen de livres, maquettes, vidéos, immersion 3D... illustrant toutes les étapes de fabrication d'un nouveau quartier, de la conception à la réalisation. Cet événement intitulé «Rendez-vous avec la Vi(II)e» a attiré près de 10 000 visiteurs, qui ont participé à quelque 40 visites d'exposition, promenades urbaines ou découvertes de chantier.

Clichy-Batignolles engagé dans la labellisation EcoQuartier

La Ville de Paris et Paris Batignolles Aménagement ont répondu à l'appel à projets lancé par le ministère du Logement et de l'Égalité des territoires en vue d'obtenir le label EcoQuartier pour le projet Clichy-Batignolles (ZAC Clichy-Batignolles et Cardinet-Chalabre). Le ministère a validé une première étape "d'engagement dans la démarche de labellisation", l'obtention du label proprement dit n'intervenant qu'à un stade plus avancé des opérations. Un dossier complémentaire sera donc déposé en 2016.

Clichy-Batignolles sélectionné parmi les territoires à énergie positive

La Ville de Paris compte parmi les lauréats de l'appel à projet Territoires à énergie positive pour la croissance verte lancé par le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Elle bénéficiera à ce titre d'une subvention de 500 000 € du fonds de « financement de la transition énergétique » qui récompense ses politiques ambitieuses en matière de maîtrise de l'énergie et d'agriculture urbaine, avec Clichy-Batignolles comme territoire d'application.

Plus de 200 bénéficiaires du dispositif d'insertion

Paris Batignolles Aménagement a mis en place un dispositif d'insertion obligeant les maîtres d'ouvrage à employer sur leurs chantiers une part de personnels éloignés de l'emploi. Au 31/12/2014, le décompte cumulé des heures ainsi effectuées s'élevait à plus de 84 000 pour 208 bénéficiaires.

Un nouveau plan d'action de développement durable

À mesure que l'éco-quartier avance, l'aménageur se mobilise de plus en plus sur l'évaluation des performances annoncées et l'appropriation du quartier par les habitants dont les modes de vie déterminent la réussite du projet. Ces objectifs ont été intégrés au plan d'action de Paris Batignolles Aménagement. Un audit des constructions réalisées sous l'angle des performances environnementales permettra de renseigner une batterie d'indicateurs et de recueillir la matière d'un retour d'expérience utile pour les opérations futures. Plusieurs volets concernent les usages du quartier : sensibilisation des habitants, espaces partagés, économie sociale et solidaire, insertion sociale.

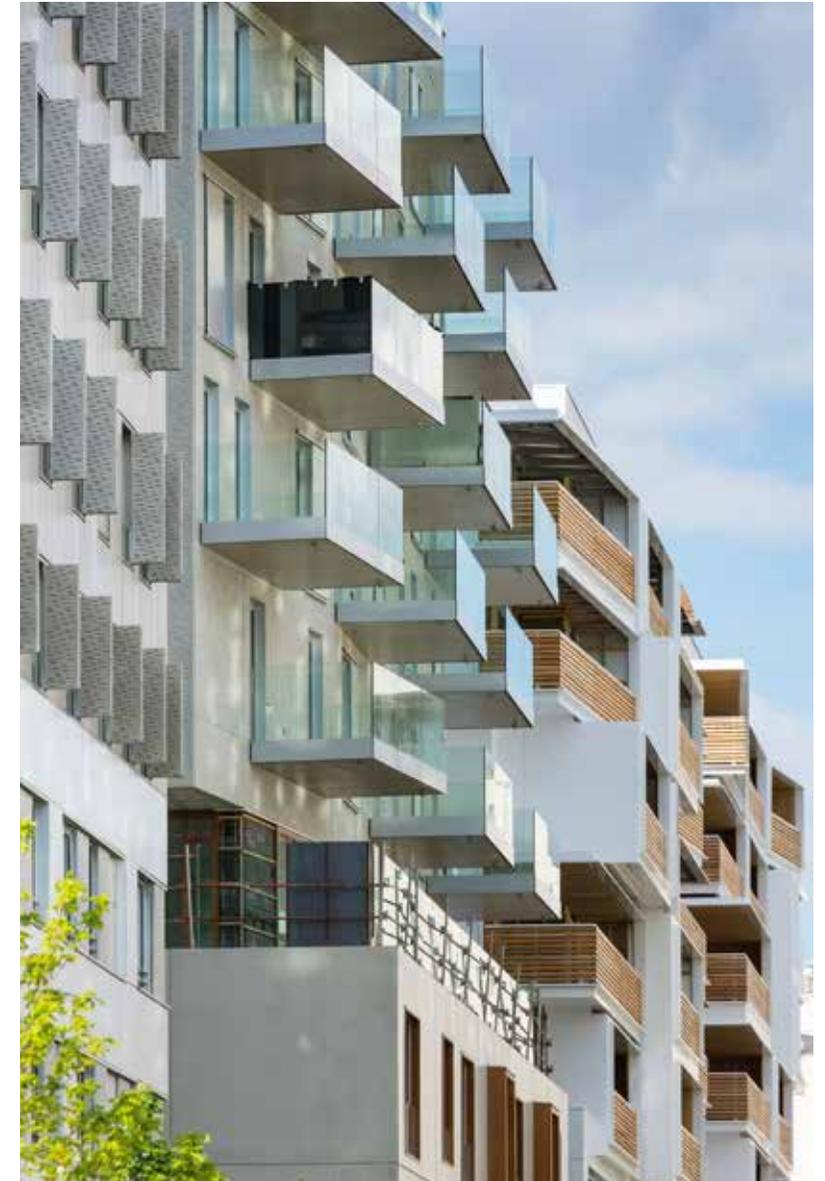


Haut de page
Visite de chantier

Ci-contre
La Maison du Projet ouverte en mai
2014 au 155 bis, rue Cardinet

En haut à droite
Architecture gonflable de Hans
Walter Müller, dressée sur la
plateforme du secteur ouest pour
le « Rendez-vous avec la Vi(II)e »
organisé avec le Pavillon de l'Arsenal

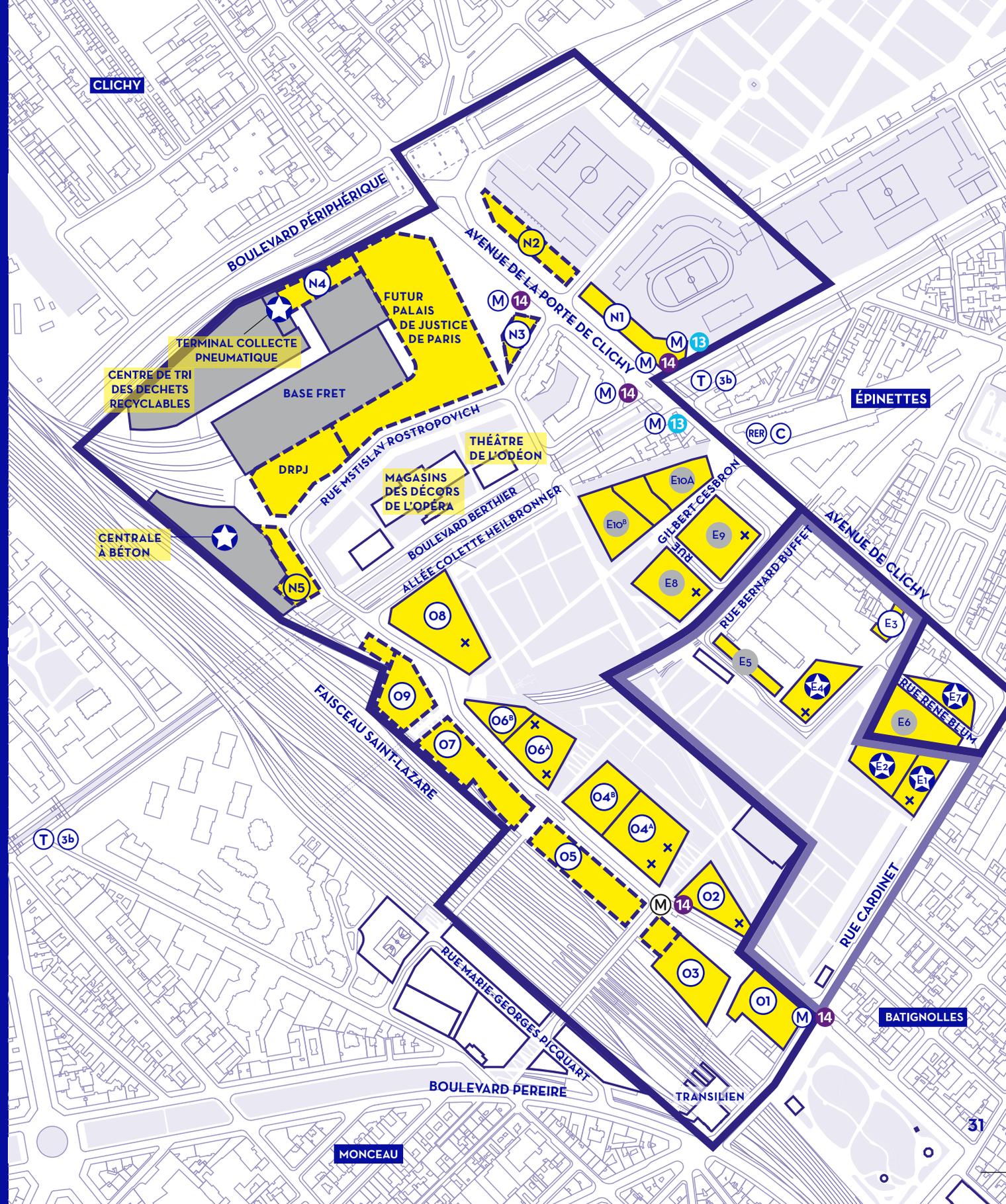






Plan de l'opération et état d'avancement des lots au 31-12-2014

-  ZAC Clichy-Batignolles
-  ZAC Cardinet Chalabre
-  lots logements
-  lots bureaux
-  services urbains
-  livré
-  en chantier
-  attribué
-  commercialisation en cours
-  équipements
3 crèches, 3 groupes scolaires,
1 gymnase + 2 salles de sport,
1 centre d'animation /
maison de quartier
1 école maternelle, 1 PMI



État d'avancement de la commercialisation des charges foncières et de la production de logements

Plus de 95 % des charges foncières commercialisées, dont 100 % des charges foncières de logements (ZAC Clichy-Batignolles et Cardinet Chalabre)

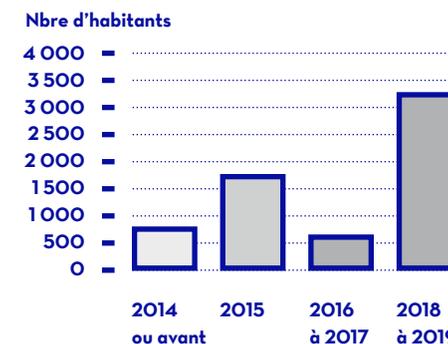
Au 31 décembre 2014, l'ensemble des charges foncières du secteur est de l'opération ont fait l'objet d'actes de vente à l'exception du lot E3 SIEMP sous promesse. Toutes celles du secteur ouest sont sous promesse de vente et le 1^{er} acte du secteur ouest, le lot O5 a été signé fin 2014.

Au Nord toutes les charges foncières sont attribuées sauf le lot N2, aux abords de la Porte de Clichy, qui fait partie de l'appel à projet urbain innovant (APUI) lancé par la Ville de Paris.

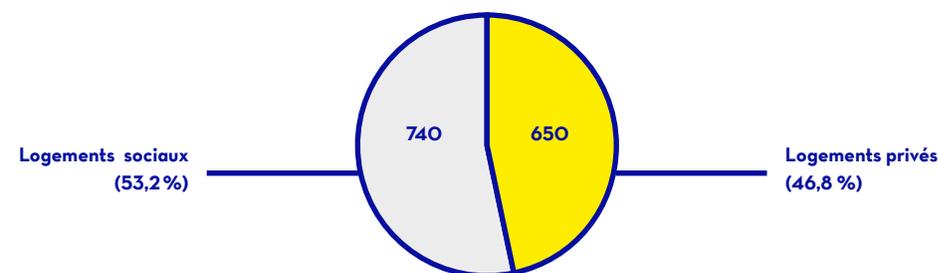
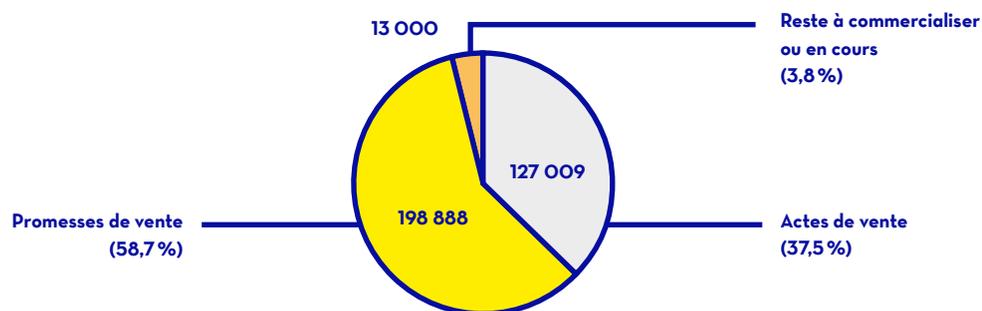
Près de 400 logements sont d'ores et déjà livrés et plus de 1 000 logements sont en chantier, dont un peu plus de la moitié de logements sociaux.

Les logements familiaux représentent 70 % des logements livrés ou en chantier, les autres étant destinés

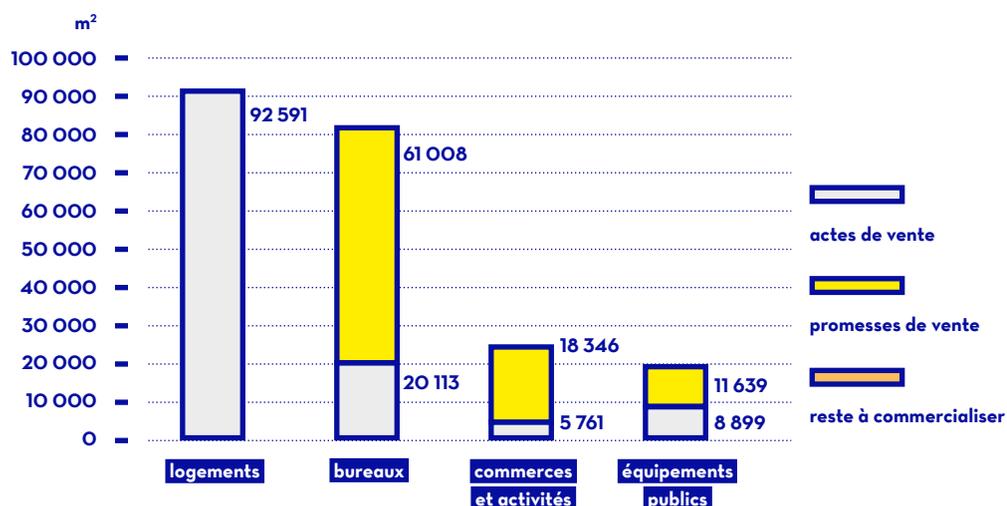
à des publics spécifiques tels que les étudiants et les personnes âgées dépendantes.



Installation des habitants à Clichy-Batignolles

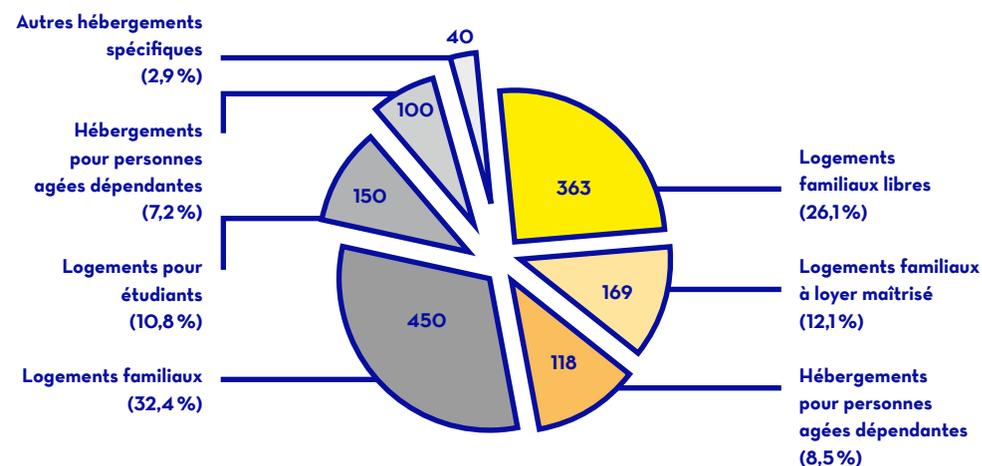


Commercialisation des charges foncières des ZAC Clichy-Batignolles et Cardinet Chalabre au 31-12-2014 (en m²)



Avancement de la commercialisation des charges foncières par type

Répartition des 1390 logements livrés ou en chantier au 31-12-2014



Détail par type de logement

Calendrier

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 travaux des prolongements M14 et T3b

2015

Démarrage des travaux des programmes du secteur ouest et des ouvrages de franchissement du faisceau ferré Saint-Lazare (pont et passerelle) et du boulevard Berthier (pont) + Livraison des derniers immeubles du secteur est (hors lot E3 : 2017)

Programme

(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



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 ville de Paris, les ZAC Clichy Batignolles et ZAC Cardinet Chalabre

Bilan simplifié (K€)

ACTIF	2013	2014
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	71	46
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	74	55
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	69	87
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	214	188
STOCKS ET ENCOURS DONT	411 012	352 855
ZAC CARDINET CHALABRE	-	-
ZAC CLICHY-BATIGNOLLES	411 012	352 855
CRÉANCES ET AVANCES	26 725	30 065
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCES	59	59
TRÉSORERIE YC VMP	116 491	93 909
TOTAL ACTIF CIRCULANT	554 287	476 889
TOTAL ACTIF	554 501	477 077

PASSIF	2013	2014
CAPITAUX PROPRES	6 052	6 077
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5 232	1 718
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	378 752	358 752
DONT ZAC CARDINET CHALABRE	3 005	3 005
ZAC CLICHY BATIGNOLLES	375 747	355 747
AVANCE ET ACOMPTE REÇUES	8 413	16 970
DETTES FOURNISSEURS FISCALES ET SOCIALES	112 064	52 911
DONT ZAC CARDINET CHALABRE	222	14
ZAC CLICHY BATIGNOLLES	111 375	52 478
SOCIÉTÉ	467	419
NEUTRALISATION RÉSULTAT		
CONCESSION	43 988	40 649
TOTAL PASSIF	554 501	477 077

Au 31 décembre 2014, le total du bilan s'établit à 477 M€ contre 554 M€ au 31 décembre 2013.

À l'actif

Les seuls investissements réalisés au niveau de l'actif immobilisé sont le renouvellement d'un poste informatique et l'acquisition d'un logiciel spécifique pour la photothèque pour la direction de la communication.

La diminution des immobilisations incorporelles est liée à l'allongement de la période d'amortissement du prix de cession de l'opération Cardinet Chalabre suite à la prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2016.

Les stocks et encours de concession s'élèvent à 353 M€ à fin 2014 contre 411 M€ à fin 2013. Ils correspondent au stock cumulés en fin d'exercice diminué de celui estimé en fonction de l'avancement comptable des cessions faites et se répartissent pour 353 M€ sur la ZAC Clichy Batignolles et 0 M€ sur la ZAC Cardinet Chalabre (stock ramené à 0 par constitution d'une provision de 1.7 M€ pour charges prévisionnelles)

Les créances et avances s'élèvent à 30 M€ fin 2014 contre 26.7 M€ fin 2013, dont 29.5 M€ sur les opérations d'aménagement correspondant notamment à des créances de TVA non encore appelées sur la participation reçue de la ville de Paris pour 22 M€, à une créance de 5 M€ suite à la cession du lot O5 signée fin 2014 et pour le solde, à des avances faites à la ville de Paris pour des travaux faits en régie et à des provisions de notaires.

A fin 2014 la trésorerie consolidée est de 93.9 M€ contre 116.5 M€ à fin 2013, dont :

- 88.6 M€ sur les opérations d'aménagement dont 5 M€ sur Cardinet Chalabre et 83.6 M€ sur Clichy Batignolles, y compris les comptes à terme à hauteur de 2 M€ sur Cardinet Chalabre et 4 M€ sur Clichy Batignolles

- et 5.3 M€ sur la structure y compris un compte à terme de 2 M€.

Au passif

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

La provision pour charges prévisionnelles de 1.7 M€ est constituée sur l'opération d'aménagement Cardinet Chalabre car le coût de revient calculé en fonction de l'avancement comptable (93.91 %) est supérieur au cumul des charges constatés fin 2014. Les emprunts et dettes financières portent intégralement sur les opérations d'aménagement et diminuent de 20 M€ par rapport à l'exercice 2013 par suite du remboursement de 20 M€ effectué au cours de l'exercice sur Clichy Batignolles.

Les acomptes sur promesse sont en augmentation de 8.5 M€, conséquence des promesses signées en 2014 notamment la seconde phase du secteur ouest de Clichy Batignolles.

Les dettes fournisseurs fiscales et sociales s'élèvent à 52.9 M€ à fin 2014 contre 112 M€ à fin 2013,

principalement sur la ZAC Clichy Batignolles dont notamment 28.5 M€ liés aux acquisitions foncières, 22 M€ liés à la TVA non encore appelée sur la participation reçue de la ville de Paris (contrepartie du même montant à l'actif).

Enfin la neutralisation du résultat correspond à des écritures d'inventaire liées à l'avancement comptable des opérations d'aménagement (34.63 % pour Clichy Batignolles et 93.91 % pour Cardinet Chalabre) selon le résultat intermédiaire.

Compte de résultat (K€)

PRODUITS D'EXPLOITATION	2013	2014
CHIFFRES D'AFFAIRES	107 178	104 489
PRODUCTION STOCKÉE	57 684	- 58 157
REPRISE SUR PROVISIONS	5 162	-
TRANSFERT DE CHARGES	2 148	2 054
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (*)	172 172	48 386

CHARGES D'EXPLOITATION	2013	2014
ACHATS ET CHARGES EXTERNES (*)	170 566	46 772
ZAC CARDINET CHALABRE	22 107	19
ZAC CLICHY BATIGNOLLES	147 917	46 227
STRUCTURE	542	526
FRAIS DU PERSONNEL	1 515	1 535
IMPÔTS ET TAXES	14	31
DOTATIONS AMORTISSEMENTS	76	46
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (*)	172 170	48 383

RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2	3
RÉSULTAT FINANCIER	6	26
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	8	29
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS	4	4
RÉSULTATS APRÈS IS	8	25

Chiffres clés (K€ HT)

ZAC Clichy Batignolles

Montant prévisionnel du bilan : 869 240 K€ HT

CHIFFRES D'INVESTISSEMENTS 2014	46 229
ACQUISITIONS FONCIÈRES	1 510
DONT ÉTUDES - TRAVAUX	34 351
FRAIS DIVERS	3 517
FRAIS FINANCIERS	6 851
PARTICIPATION VILLE VERSÉE AU	
COÛT DES ÉQUIPEMENTS	31 491
SUBVENTION RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS	1 063
CESSIONS 2014	67 844

Au 31 décembre 2014, les produits et charges d'exploitation s'élèvent à 48 M€ contre 172 M€ au 31 décembre 2013.

Ils sont inférieurs à ceux de 2013, car impactés par la variation de la production stockée de -58 M€ qui correspond à la différence entre les dépenses engagées sur les opérations d'aménagement et les produits reçus qui, compte tenu des cessions faites au cours de l'exercice 2014, induisent un déstockage du coût de revient de ces cessions.

Le chiffre d'affaires s'établit à 104 M€ contre 107 M€ au 31 décembre 2013.

Il reflète la réalisation de la cession de la charge foncière du lot O5 secteur ouest sur Clichy Batignolles pour un montant global de 67.8 M€ représentant 20 113 m² de bureaux et 1107 m² de commerces, le versement de la participation de la ville aux équipements publics de la ZAC Clichy Batignolles pour 31.4 M€, la mobilisation de subventions "nouveaux quartiers urbains" auprès de la Région Île-de-France pour 1 M€, 0.66 M€ de produits financiers, le solde, 3.4 M€ étant lié aux écritures de neutralisation du résultat à l'avancement.

Le transfert de charges de 2 M€ correspond aux frais de fonctionnement de l'aménageur.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 48 M€ à fin 2014 contre 172 M€ à fin 2014 dont :

- 2 M€ lié au fonctionnement de la société
- 46 M€ sur les opérations d'aménagement dont essentiellement sur Clichy Batignolles.

Le résultat 2014 s'élève à 24.8 K€ contre 7.8 k€ pour celui de 2013.

ZAC Cardinet Chalabre

Montant prévisionnel du bilan : 66 160 K€ HT

CHIFFRES D'INVESTISSEMENTS 2014	3 534
ACQUISITIONS FONCIÈRES	2 841
DONT ÉTUDES - TRAVAUX	366
FRAIS DIVERS	327
CESSIONS 2014	-

Conseil d'administration

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, conseillère régionale

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

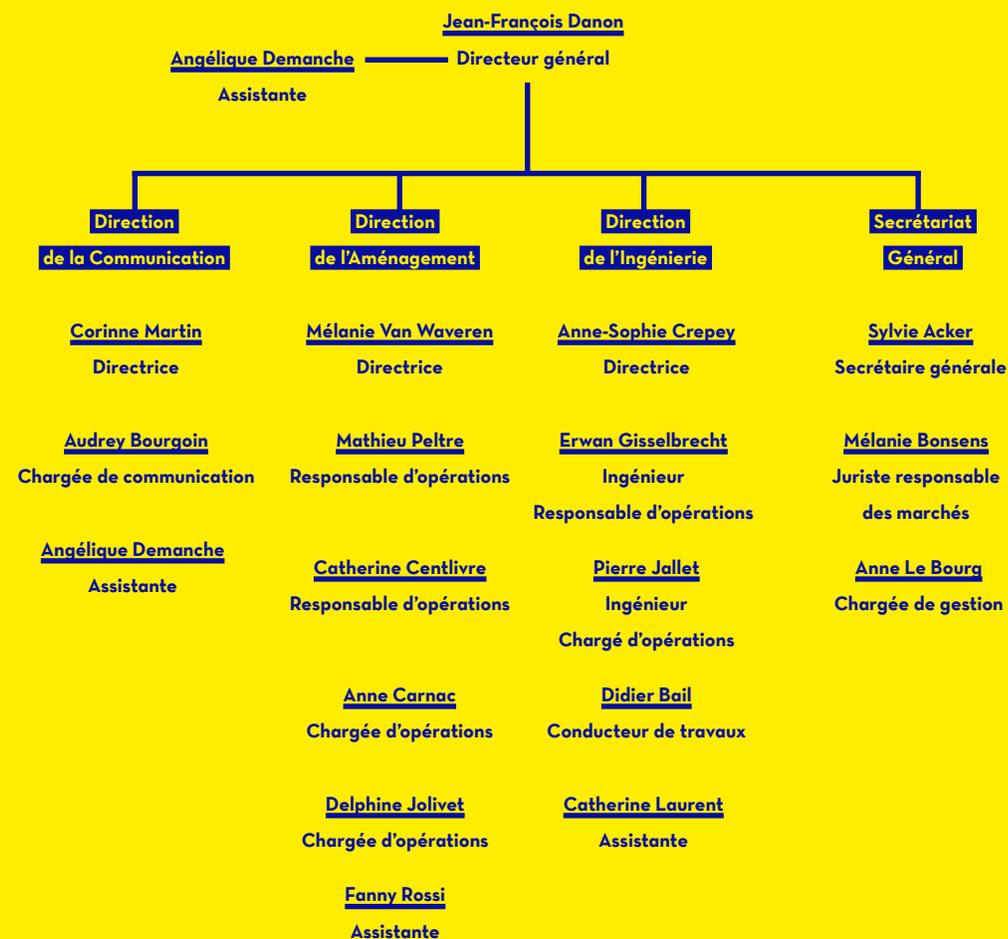
M. Thomas Lauret
Conseiller de Paris

M. Jacques Baudrier
Conseiller de Paris délégué

M^{me} Valérie Nahmias
Conseillère de Paris

M. Jérôme Dubus
Conseiller de Paris

Organigramme



Rédaction

Jeanne Bazard

Design graphique

Pierre Sponchiado

Photographies

Le Bar Floréal - Eric Facon, Laurent Blossier, Sergio
Grazia, Pauline Lavoix, PBA, Jean-Pierre Porcher
- Urbavox

Perspectives

Vectuel - Studiosezz- PBA,

Ignacio Prego - Thibaud Babled, Corinne Vezzoni
et associés, Moreau Kusunoki

Plan / Schémas

Polymago

