RAPPORT D'ACTIVITÉ

VIRY
FAYAT GROUP

ÉDITO DU PRÉSIDENT

La Semavip s'apprête à fêter son trentième anniversaire. En trois décennies, au service de Paris et de ses habitants, le chemin parcouru est impressionnant. Intervenant à l'origine sur quelques terrains situés le long de la rue Manin dans le 19e arrondissement, la Semavip a progressivement élargi son champ d'action à tout le Nord et l'Est de Paris. Pour coller au plus près des spécificités de son territoire de référence, la Semavip a su adapter à chaque fois son organisation et ses manières de travailler. De la reconversion de grandes emprises périphériques à la lutte contre l'habitat indigne, en passant par la création de filiales spécialisées (ParisNordEST pour l'entrepôt Macdonald et Solarvip pour le photovoltaïque), elle a ainsi engrangé une grande variété de compétences techniques, foncières et juridiques.

« LA SEMAVIP, 30 ANS AU SERVICE DE PARIS ET DE SES HABITANTS »

Les résultats sont là, visibles par tous. Le Bassin de la Villette est devenu un des lieux les plus appréciés de notre Ville ; le quartier de la Réunion, la rue de l'Ourcq et Château Rouge ont été rénovés sans perdre leur identité faubourienne ; un quartier parisien est né à la Porte des Lilas, reléguant l'échangeur du boulevard Périphérique au rang de mauvais souvenir. Enfin, de part et d'autre du Boulevard Macdonald dans le 19e arrondissement, avec l'entrepôt reconverti et la ZAC Claude Bernard, un pole métropolitain d'envergure a émergé. À la fin de l'année 2015, lors de la mise en service de la Gare Rosa Parks voisine, il n'y aura pas moins de 5000 nouveaux habitants et 5000 employés présents quotidiennement sur un territoire perçu il y a encore quelques années comme un no man's land, coupé de toutes les dynamiques parisiennes.

Le vaste projet Paris Nord Est, dont le périmètre a été élargi par la Maire de Paris Anne Hidalgo, est l'une des grandes opportunités de développement de Paris dans la Métropole. Dans une ville où le foncier reste rare, ce territoire, avec ses centaines de milliers de m² constructibles, est une chance unique.

Avec son installation en décembre 2014 dans l'immeuble-pont de l'entrepôt Macdonald, la Semavip est au cœur de Paris Nord Est. Comment mieux signifier l'envie et la capacité des équipes de la Semavip d' être utiles au développement de ces nouveaux secteurs ? Avec le vice-président Eric Lejoindre, Maire du 18e arrondissement de Paris, nous saluons l'engagement des équipes de la Semavip qui contribuent chaque jour à la transformation du Nord et de l'Est de Paris.

François Dagnaud
Président de la Semavip,
Maire du 19e arrondissement

ENTRETIEN AVEC MARIE-ANNE BELIN

Retour sur l'année 2014 avec
Marie-Anne Belin, directrice générale
de la Semavip.

La fin de l'année 2014 a été marquée par l'installation de la Semavip dans les locaux de l'immeuble-pont de l'opération de reconversion de l'entrepôt Macdonald, au cœur de son territoire d'intervention.

Dès l'origine, le Masterplan de l'entrepôt Macdonald prévoyait la mise en œuvre d'un programme immobilier particulier qui devait assurer une liaison bâtie entre les parties Est et Ouest créées par la coupure du tramway T3. Par sa position, en surplomb de la future place centrale, la réalisation d'un tel ouvrage était évidemment conditionnée par les travaux du tramway. Projet atypique, pensé pour accueillir du public, l'immeuble-pont n'a pourtant pas trouvé d'investisseur à la fin de l'année 2010, au moment où la décision de sa construction devait être engagée.

Avec l'accord de ses actionnaires (la Ville de Paris et la Caisse des Dépôts), la Semavip se porte acquéreur en janvier 2011 du programme. La structure de l'immeuble-pont est levée le 27 mai 2011, permettant aux travaux du tramway de se poursuivre selon le calendrier escompté.
Il y a eu ensuite la désignation de l'architecte en charge de l'aménagement des bureaux, qui s'est déroulé en 8 mois et l'organisation du déménagement de l'ensemble de la société implantée sur deux sites. Depuis le 15 décembre 2014, les équipes de la Semavip sont réunies dans ce très bel espace architectural et fonctionnel.

Au cours de cette année, il y a eu d'autres moments importants à Macdonald : la livraison du programme tertiaire le 30 Juin 2014 dans le strict respect des délais, la mise en exploitation de la voie de livraison souterraine, l'installation du système de sécurité incendie et l'achèvement des espaces extérieurs au droit des bureaux. La conclusion d'une promesse de vente en juillet 2014 (depuis réitéré par acte authentique en février 2015) pour les 32 000 m² de commerces est une autre étape décisive dans la vie du projet Macdonald.
Le développement et la livraison de ces surfaces (en mars 2016) sont essentiels pour la réussite de la reconversion de l'entrepôt et l'instauration d'une vie de quartier. Au total, plus de six ans se sont écoulés depuis les premières réflexions sur la programmation commerciale.

« PLUS DE 110 MILLIONS € DE PROMESSES ET D'ACTES DE VENTE ONT ÉTÉ SIGNÉS EN 2014 »

Outre la reconversion de l'Entrepôt Macdonald, quel bilan peut-on dresser pour les autres opérations de la Semavip en 2014 ?

En regardant l'année dans son intégralité, 2014 a été tout d'abord marqué par le maintien d'un beau niveau de commercialisation et la conclusion de dossiers complexes.
Au total, plus de 110 Millions € de promesses et d'actes de vente ont été signés en 2014, dont 66 Millions € par la filiale de la Semavip, la SAS ParisNordEST qui est en charge de la reconversion de l'Entrepôt Macdonald.
On peut, par exemple, citer la cession foncière destinée à accueillir trois résidences rue Gaston Tessier dans le 19e arrondissement à l'ouest de la future gare Rosa Parks, qui a permis le démarrage de l'opération à la fin 2014.
Cette première signature sera suivie par la conclusion avant l'été 2015 de la vente du foncier de la parcelle Est de Gaston Tessier (pour un programme tertiaire de 17 000 m²).

Sur la ZAC de la Porte Pouchet, l'achèvement fin 2014 des travaux du programme mixte regroupant les Transports Automobiles Municipaux (TAM), l'annexe des pompiers et le stade Max Rousié reconstitué est une réelle satisfaction.
Projet clef dans le complexe mécanisme de déplacements et de relogements sur site, le programme des TAM s'est traduit par un chantier compliqué, dont la Semavip a assuré la maîtrise d'ouvrage. Depuis ce début d'année 2015, pompiers de Paris et agents municipaux ont pris possession de ces nouveaux locaux fonctionnels, qui leur offrent des conditions de travail optimisées.
Une nouvelle phase de l'opération Pouchet peut ainsi débuter avec le remodelage progressif de l'ilot Borel, réorganisé autour de cet espace public fédérateur que sera la future Place Pouchet.

À Paul Meurice, l'année 2014 a permis avec les autorités administratives de définir les modalités de dépollution des emprises anciennement occupées par les services municipaux. Le calendrier opérationnel de l'ensemble du secteur est ainsi recalé et définitivement arrêté.
Parallèlement, le dialogue compétitif lancé par la Semavip pour désigner l'opérateur de l'ensemble immobilier du lot J a été clôturé. Apparaissant de prime abord comme une procédure très formaliste, celle-ci a pourtant permis aux équipes en lice de bien comprendre les attentes fonctionnelles de la Direction de la Propreté et de l'Eau pour les équipements réalisés en VEFA dans le futur bâtiment du lot J.

Enfin, à Claude Bernard, l'année 2014 a notamment été rythmée par la livraison de la première partie du réaménagement des berges du Canal Saint-Denis, l'ouverture de la Forêt Linéaire et le lancement des travaux de construction des deux passerelles. Avec la réalisation de ces espaces publics, habitants et utilisateurs tertiaires s'approprient encore davantage ce nouveau quartier.

2014 marque également la dernière année de la Concession Publique d'Aménagement du secteur Château Rouge. Que retenez-vous des 12 années d'intervention de la Semavip ?

La mise en œuvre de l'opération Château Rouge répondait à une demande politique forte de la Ville de Paris, celle de résorber ces poches d'insalubrité dans Paris intra-muros. Pour avoir été témoin de l'état de certains immeubles en état de péril, il y avait une réelle urgence à intervenir.
Durant ces douze années, à l'inverse de la tabula rasa, nous avons développé une approche fine, impliquant un important travail de remembrement foncier dans le respect du parcellaire faubourien d'origine. Dans ce milieu urbain très densément peuplé, il a fallu mettre au point des techniques de déconstruction qui impactaient peu la vie quotidienne des habitants.
Des solutions inédites, à l'image de du procédé de résine expansée pour consolider les bâtiments existants ou du « mur d'eau » pour contenir les poussières générées par les démolitions, ont été ainsi expérimentées pour la première fois à Château Rouge. Un travail équivalent a été conduit par la Semavip pour reloger plus de 480 foyers ou créer une nouvelle dynamique commerciale dans les pieds d'immeuble.

Comme sur nos autres opérations, l'aménagement de Château Rouge est révélateur du niveau de complexité propre aux interventions urbaines dans la zone dense parisienne.
Il convient donc de saluer une nouvelle fois l'engagement continu des équipes de la Semavip pour mener ces belles opérations jusqu'à leur terme.

FRANCHIR LE PÉRIPHÉRIQUE

Par son ancrage territorial dans les arrondissements du Nord et de l'Est parisiens, la Semavip intervient depuis de nombreuses années sur ces secteurs en lisière, adossés aux communes limitrophes de Paris. Enserrés par les grandes infrastructures de transport, ces territoires ont servi d'espace de relégation pour nombre d'activités rejetées hors du centre de la Capitale. La coupure physique entre la Ville de Paris et les communes de première couronne était bien souvent manifeste.

INSÉRER LE BOULEVARD DANS LES PROJETS URBAINS

Pour la Semavip, l'intégration du Boulevard Périphérique a donc été un enjeu majeur dans les projets urbains développés. Selon les possibilités laissées par la topographie, l'infrastructure a pu être couverte, à l'instar de la Porte des Lilas, ou, à l'inverse, insérée dans le nouveau quartier, comme à la Porte Pouchet, où un vaste espace public est créé sous le viaduc du périphérique. Les barrières générées par le Périphérique ont ainsi été progressivement estompées, permettant de créer les conditions nécessaires à l'émergence de quartiers à part entière.

1. Porte des Lilas avant la couverture du périphérique
2. Porte des Lilas après : un jardin, un cinéma, un cirque et une gare de bus sur la couverture du périphérique
3. Porte Pouchet : le périphérique est inséré dans le paysage en créant un vaste espace public sous le viaduc.

4. Perspective de la passerelle périphérique ZAC Claude Bernard, dessinée par Daniel Vaniche, reliant Paris à Aubervilliers | **5.** Passerelle de franchissement de la darse du Millénaire ZAC Claude Bernard, dessinée par Explorations architecture, reliant le parc tertiaire au centre commercial du Millénaire | **6.** Pose de la passerelle de franchissement du périphérique ZAC Claude Bernard le 14 mai 2015 dans la nuit | **7.** Vue du futur passage de la gare RER Rosa Parks depuis la place centrale de l'entrepôt Macdonald.

UNE NOUVELLE TRAVERSÉE MÉTROPOLITAINE

Avec la pose dans la nuit du 14 Mai 2015 de la passerelle de franchissement du Boulevard Périphérique, l'axe métropolitain Nord-Sud figurant dès 2003 dans les premières études urbaines de François Leclercq sur Paris Nord-Est prend enfin forme.
Une longue traversée est ainsi créée entre la Résidence Michelet, le pôle multimodal Rosa Parks, l'esplanade central de l'entrepôt Macdonald, le parvis du multiplexe Claude Bernard, le Parc du Millénaire et Aubervilliers.
Ce territoire fragmenté trouve aujourd'hui une cohésion d'ensemble, en s'inscrivant dans une dynamique métropolitaine.

CONSTRUIRE DES LOGEMENTS POUR TOUS

Ce sont quasiment 3000 logements qui auront été livrés entre 2011 et 2015 sur les différents secteurs aménagés par la Semavip. Dans la majorité des opérations d'aménagement, un équilibre délicat est atteint entre logements sociaux d'un côté (représentant plus de 50 % des programmes construits), accession de l'autre, avec toute la gamme complète des typologies (logements familiaux, foyers jeunes travailleurs, étudiants migrants seniors et hébergement d'urgence). Afin de répondre à la demande des foyers à revenus moyens, plus de 320 logements locatifs intermédiaires ont été également développés sur ces différents secteurs.

1. Logements d'hébergement d'urgence et foyer pour migrants seniors à Paul Meurice.
2. Un immeuble de logements mélangeant accession et social sur Claude Bernard.

Compte tenu de la variété des opérations de la Semavip (de la transformation de grandes emprises en périphérie de Paris à l'intervention dans un tissu faubourien dégradé), elle a été confrontée à une grande diversité de problématiques en matière de logements.
La société a été ainsi amenée a développer des programmes à grande échelle (le quartier Claude Bernard / Macdonald représente à terme plus de 1500 nouveaux logements)
tout en travaillant sur les parcelles très réduites de Château Rouge. Avec l'usage de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (notamment à Claude Bernard), la Semavip a pu mettre en œuvre avec plusieurs investisseurs des immeubles mixtes mêlant locatifs sociaux et accessions, plutôt que de singulariser les immeubles par catégorie de logements.

12 ANS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE À CHÂTEAU ROUGE

Au 31 décembre 2014, la Concession Publique d'Aménagement a pris fin. En 12 ans d'intervention, les poches d'insalubrité qui balafraient le quartier ont disparu. Pour arriver à ce résultat, un minutieux travail d'accompagnement des habitants a permis de reloger les 484 foyers concernés. Au total, la Semavip a pris possession de 53 bâtiments dans le secteur. A leur place, 39 opérations de construction ou de réhabilitation ont été engagées, soit 535 nouveaux logements sociaux qui répondent aux normes actuelles de qualité environnementale et de confort, dans le respect de l'identité faubourienne du quartier.

3. à 6. Quatre exemples de constructions de logements à Chateau Rouge respectant l'identité faubourienne du quartier
3. 11-13 rue Léon, Paris Habitat / Lair et Roynette architectes
4. 22-24 rue Myrha AFL / D. Kahane architecte
5. 42-44 rue Myrha RIVP / LLTR
6. 55 rue Myrha Batigère / UAPS
7. Vue du chantier des 1126 logements construits sur l'entrepôt macdonald mai 2015
8. Cour des logements de l'entrepôt macdonald en 2014

PRODUIRE À GRANDE ÉCHELLE : 1126 LOGEMENTS À L'ENTREPÔT MACDONALD

L'année 2014 a été marquée par l'achèvement du gros œuvre des différents programmes de logements. Avec la pose des éléments de façade, les prescriptions du Masterplan d'OMA et Floris Alkemade sont devenus visibles, se déclinant différemment sur chaque programme. Commune à tous les types de logements, une même qualité architecturale se retrouve ainsi sur tous les plots. Entre mai et juillet 2015, ce sont ainsi 1126 logements (dont 637 sociaux, 211 à loyers maîtrisés et 278 en accession libre) qui seront livrés, représentant à terme plus de 3500 nouveaux habitants.

FAIRE ÉMERGER UN PÔLE TERTIAIRE DANS LE NORD-EST PARISIEN

Longtemps à l'écart des dynamiques tertiaires parisiennes, un pôle tertiaire d'envergure s'est progressivement constitué dans le Nord-Est de Paris. Difficilement imaginable il y a encore quelques années, les arrondissements du Nord et de l'Est de Paris sont devenus des prospects recherchés par les opérateurs immobiliers.
Ces nouveaux immeubles tertiaires présentent à la fois des grandes qualités spatiales et des loyers attractifs, dans des quartiers à la desserte sans cesse améliorée.
Les surfaces de bureaux et d'activité économique développées par la Semavip sur les opérations de la Porte des Lilas-Paul Meurice, Claude Bernard, Macdonald, Porte Pouchet et Gaston Tessier représentent plus de 200 000 m², soit une masse critique suffisante pour entrainer de nouvelles installations tertiaires et consolider ce pole émergent.

1. Atrium central des bureaux BNP Paribas MAC19 à Macdonald | **2.** Le parc tertiaire autour du quartier Claude Bernard Macdonald représente 300 000 m2.

UNE MIXITÉ DE FONCTIONS AUTOUR DES NOUVEAUX PROGRAMMES TERTIAIRES

A l'inverse de certaines zones tertiaires monofonctionnelles, la Semavip a cherché à inclure les surfaces de bureaux dans un projet urbain plus large, qui offre toute la variété des quartiers parisiens centraux.
Ainsi, à Claude Bernard Macdonald, les 4000 utilisateurs tertiaires se mêlent aux nouveaux habitants et bénéficient de toutes les facilités d'une vie de quartier parisien, avec les commerces en pieds d'immeuble, les berges réaménagées du Canal Saint-Denis ou les 14 salles de cinéma du multiplexe UGC.
Dans la concurrence accrue entre les différents projets tertiaires développés en Ile de France, cette meilleure intégration urbaine des surfaces de bureaux à Claude Bernard, Pouchet ou Lilas est un argument de taille.

3. Perspective de la nouvelle adresse tertiaire donnant sur le périphérique de la Porte Pouchet, K x B / Leclercq architecte | **4.** RIE mutualisé entre les 3 immeubles de bureaux de la ZAC Claude Bernard | **5.** Entrée des bureaux de la ZAC Claude Bernard | **6.** Pépinière d'entreprises RIVP à Macdonald / Odile Decq architecte
7. Entrée des bureaux de la ZAC Claude Bernard | **8.** Pépinière d'entreprises lot J à Paul Meurice, ALSEI / AZZI architecte.

PROMOUVOIR DE NOUVELLES FA ONS DE TRAVAILLER

Si la majorité des programmes développés sur les opérations de la Semavip regroupent des surfaces tertiaires classiques, des expériences sont menées avec la mise en œuvre de programmes alternatifs.
Elles intègrent les nouveaux modes de travail, qui cherchent à s'affranchir des cadres tertiaires classiques (souvent corsetés dans des baux 3/6/9 ans).
Une grande modularité et souplesse sont ainsi proposées aux utilisateurs qui peuvent louer toute une variété de surfaces pour le temps souhaité.
Ces « Tiers Lieux » sont tant des initiatives publiques (avec l'incubateur de 15 000m² de la RIVP à Macdonald qui accueillera à terme plus de 1100 utilisateurs, en priorité des jeunes entreprises innovantes) que privés (avec le programme d'hôtel d'entreprises à Paul Meurice qui proposera à partir de 2018 plus de 3000 m² de surface de co-working).

RÉUSSIR LA VILLE DENSE

A l'heure où les parcelles disponibles se raréfient dans Paris Intra-Muros, une certaine inventivité foncière est à déployer pour mettre en œuvre les opérations d'aménagement parisiennes. Sur certains secteurs de la Semavip (notamment à Porte Pouchet et Paul Meurice), le foncier est à inventer. En effet, les services municipaux, souvent installés en périphérie, occupent de larges emprises et les infrastructures comme les faisceaux ferrés ou le boulevard Périphérique génèrent des espaces sans réel statut.

Ces recompositions foncières sont couplées avec la mise au point de solutions architecturales et urbaines originales, où peuvent cohabiter plusieurs fonctions dans un même ensemble immobilier dense. Comme avec les services des Transports Automobiles Municipaux (TAM) à Pouchet ou le Lot J à Meurice, ces remembrements ne se font pas au détriment des services de la Ville de Paris, qui sont relogés sur site, en leur offrant une qualité d'usage qu'ils n'avaient pas jusque-là.

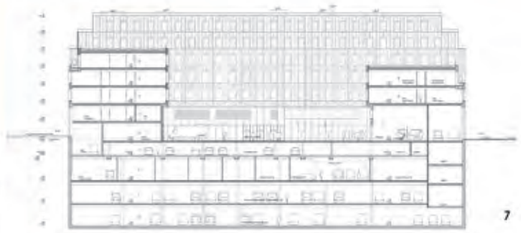
LE PROGRAMME MIXTE DES TAM/POMPIERS/ STADE ROUSIÉ

Ce programme, sous la maîtrise d'ouvrage de la Semavip, est une pièce maitresse dans le complexe mécanisme de déplacements et relogements des services municipaux de la Porte Pouchet. Cet équipement (réalisé par Bruno Mader) regroupe en effet les Transports Automobiles Municipaux sur plusieurs niveaux d'infrastructure ainsi qu'une annexe de la Caserne Pompiers Champerret. Edifié à l'ancien emplacement du stade de football Max Rousié, le programme accueille à son sommet l'équipement sportif reconstitué. Permettant de rationaliser les emplacements fonciers disponibles dans le périmètre de la ZAC, le bâtiment a également été conçu pour offrir des conditions de travail optimisées par rapport aux anciens locaux des TAM et des pompiers. L'ouvrage a été remis à la Ville de Paris en février 2015.

1. et 2. A la porte Pouchet, le stade a été reconstitué sur les parkings des TAM et des Pompiers pour optimiser le foncier
3. A la porte Pouchet, les parkings des TAM en sous-sol beneficient d'entrée directe de lumiere
4. A la porte Pouchet, vue façade sud du batiment mixte TAM et Pompiers.

IMBRIQUER DES FONCTIONS DIFFÉRENTES AU SEIN D'UN MÊME IMMEUBLE

Le futur bâtiment édifié sur le lot J à Paul Meurice (construit en partie sur le talus du boulevard périphérique) illustre parfaitement le mécanisme complexe de déplacements/relogements propres aux « opérations-tiroirs » supervisés par la Semavip.
Afin d'optimiser le foncier disponible, un programme privé d'hôtel d'entreprises (6300 m²) vient ainsi se superposer aux équipements municipaux de la DPE (5400 m²) reconstitués. Préalablement, le déplacement et le relogement de ces équipements auront permis d'engager la construction de nouveaux logements sur la parcelle ainsi libérée par la DPE.
Face à une telle imbrication et aux contraintes techniques liées aux équipements de la DPE, l'agence Franklin Azzi Architecture (sous la maîtrise d'ouvrage d'ALSEI) a réussi à insuffler une grande légèreté au projet d'immeuble.
Un socle vitré, correspondant au Rez-de-chaussée et au 1er étage, vient ceinturer l'ensemble de l'immeuble.
Le soubassement parait ainsi évidé et semble porter le reste du bâtiment.



5. Claude Bernard, une mixité programmatique au sein de chaque immeuble
6. Perspective du Lot J : programme mixte pépinière d'entreprises et locaux DPE de la ville, rue Paul Meurice
7. Coupe du Lot J, rue Paul Meurice | **8.** Lot J mixte Paul Meurice, vue cour de service de la direction de la propreté (DPE)

LA NATURE EN VILLE

Malgré le contexte très urbain dans lequel elle intervient, marqué par la proximité de grandes infrastructures de transport et le passé industriel des emprises, la Semavip cherche à insérer dans les projets le maximum d'espaces végétalisés.
Ce sont autant de respirations dans des opérations qui se distinguent dans, bien des cas, par leur forte densité. Ainsi, à titre d'exemple, Claude Bernard figure sur la liste des 13 premiers écoquartiers français, une gestion des friches urbaines a été mise en place à Château Rouge et le quartier de la Porte Pouchet est entièrement réorganisé autour d'un vaste espace vert.
Au total, entre 2015 et 2020, ce ne sont pas moins de 17 000 m² de toitures végétalisées et 25 000 m² d'espaces verts en pleine terre qui seront réalisés.

1. Jardin Serge Gainsbourg aménagé par la Semavip sur la couverture du périphérique à la Porte des Lilas | **2.** Cœur d'îlot planté sur des logements à Château Rouge 16-18 Rue Laghouat **3. et 4.** Jardin partagé de l'association "La goutte Verte" sur un terrain en friche dans l'attente du démarrage de la construction sur Château Rouge

UN ÉCOQUARTIER DANS PARIS NORD-EST

L'opération Claude Bernard fait partie des treize premiers EcoQuartiers français, dévoilée en Septembre 2013 par le ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement.
Du recours à la géothermie profonde (forage à 1600 m de profondeur dans le Dogger), représentant une économie de 10 000 tonnes de CO^2 par an en passant par l'évacuation des déblais de chantier par voie fluviale, qui a permis d'éviter la présence de 80 camions semi-remorques de 25 tonnes par jour, les préoccupations environnementales ont été prises en compte très en amont.
Un certain nombre d'expériences pilotes, notamment dans la relation contractuelle avec les opérateurs, ont été mises en place avec l'élaboration de clauses de séquestre leur imposant le respect de certains seuils "incompressibles" en matière de performance énergétique.

LA PLACE POUCHET, UN ESPACE VERT FÉDÉRATEUR

Désignés par la Semavip, les paysagistes de l'agence TER (associée à l'agence MCBAD architecte pour le centre social et culturel) réaliseront la future Place Pouchet, élément emblématique du programme de la ZAC. Dans un quartier qui se distinguait jusque là par une pénurie d'espace public, ce vaste espace fédérateur (plus de 16 000 m²) viendra combler ce manque. Egalement porteur d'une forte dimension intercommunale, le projet facilitera les cheminements piétons vers Clichy et Saint-Ouen, en estompant la barrière formée par le boulevard Périphérique.
Au sud du Périphérique, une vaste pelouse d'environ 4500 m² se développera jusqu'au boulevard Bois le Prêtre, offrant un espace récréatif de qualité aux habitants. Dans la partie nord, un deuxième jardin (d'environ 6000 m²), très planté, viendra s'inscrire dans le prolongement du Parc François Mitterrand situé à Saint-Ouen.

5. Forêt linéaire aménagée en aval du boulevard périphérique sur la ZAC Claude Bernard / Arpentère paysagiste | **6.** Jardin sud de la place Pouchet
7. Jardin nord de la place Pouchet Agence TER paysagiste

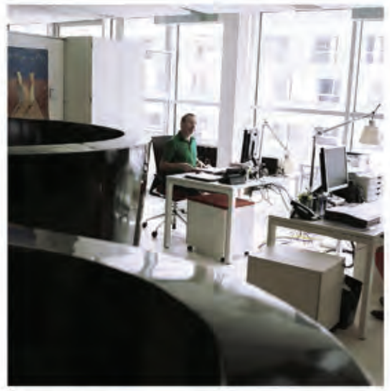
LA SEMAVIP, UN OUTIL INSTALLÉ AU CŒUR DE SON TERRITOIRE

Au cours de son existence, la Semavip a déménagé à plusieurs reprises. L'emménagement au mois de décembre 2014 de ses équipes dans les locaux de l'immeuble-pont a une valeur symbolique forte. Premier utilisateur tertiaire à s'installer dans l'entrepôt Macdonald reconverti, la Semavip se trouve au cœur de Paris Nord-Est, son territoire de référence, et à proximité des futurs développements du Nord et de l'Est de Paris.

L'IMMEUBLE PONT, UN PROGRAMME EMBLÉMATIQUE

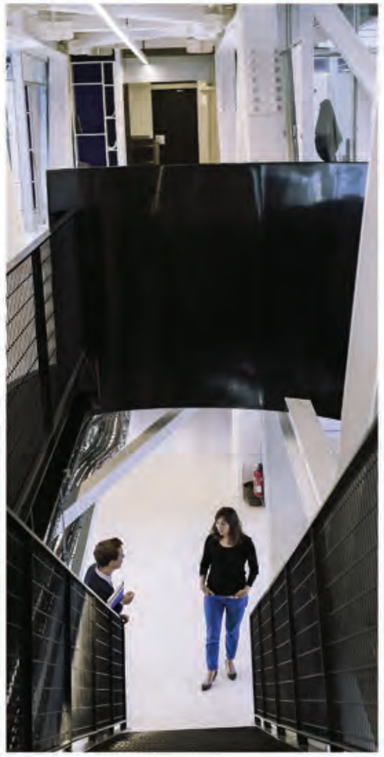
La levée et la pose le 27 Mai 2011 en moins d'une trentaine de minutes des 130 tonnes de la structure de l'Immeuble-Pont ont été une des premiers signes tangibles de la transformation de l'entrepôt Macdonald. Pièce maîtresse du projet de reconversion, l'immeuble-pont assure la continuité des 610 mètres de la façade originelle et permet de conserver cette impression de linéarité.
En surplomb du tracé du tramway et de la vaste esplanade au cœur de l'entrepôt, le montage des façades s'est articulé avec le chantier du tramway et sa mise en service en décembre 2012.

Images. Bureaux Semavip.



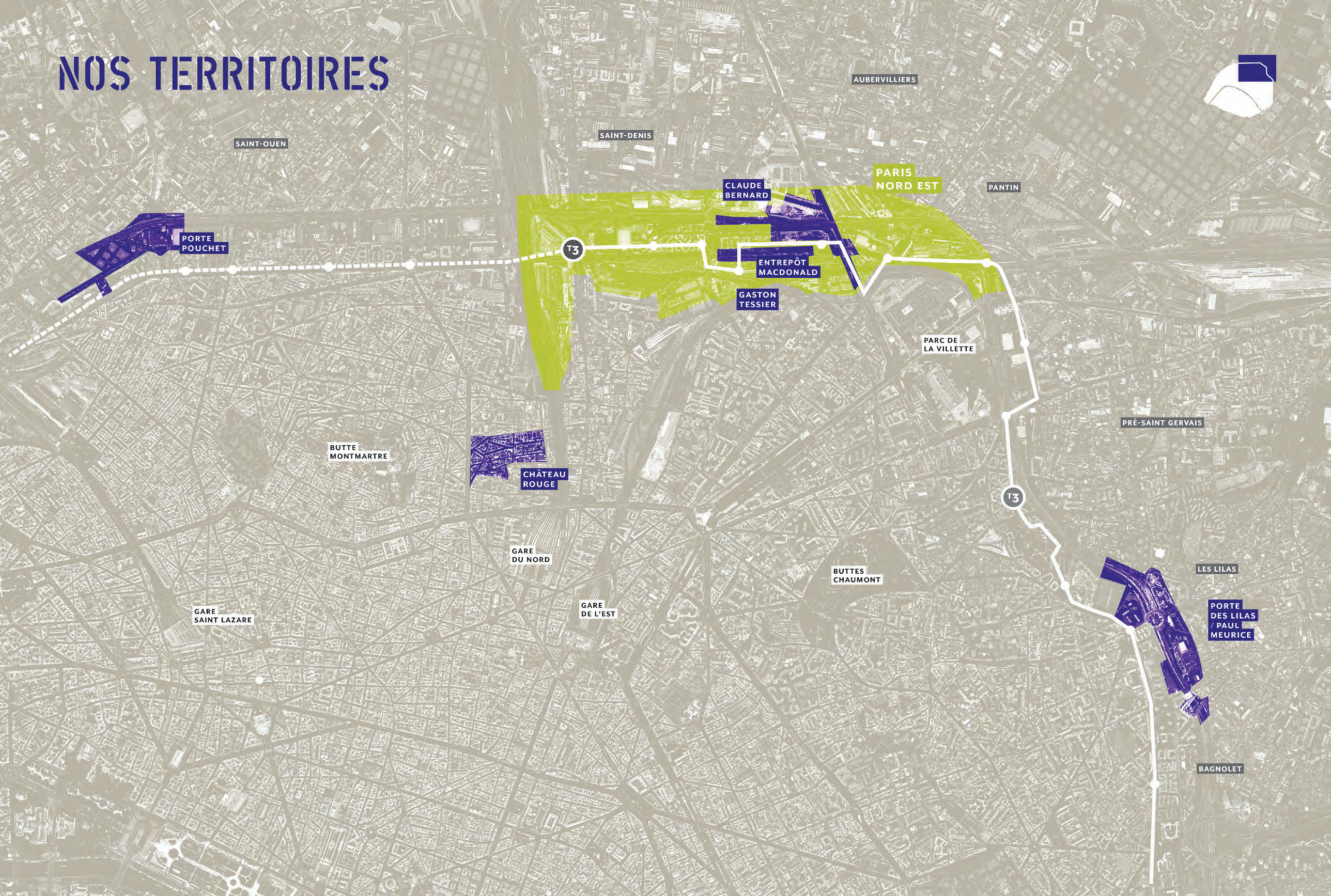
DES CONDITIONS DE TRAVAIL OPTIMALES

Ne cherchant pas à dissimuler la structure technique de l'immeuble, l'agence Lobjoy-Bouvier a organisé l'aménagement intérieur des locaux de la Semavip autour d'une trémie centrale qui reprend les formes iconiques du vase d'Alvar Aalto. Baignés de lumière et offrant des conditions optimales, les locaux peuvent accueillir jusqu'à 55 postes de travail. L'immeuble regroupe également l'équipe de la SAS ParisNordEST (dont la Semavip est l'un des Associés avec la Caisse des Dépôts) et de l'ASL (Association Syndicale Libre) en charge de la gestion de l'ensemble immobilier Macdonald. L'aménagement de l'immeuble-pont est réversible et pourra accueillir, selon l'évolution du quartier, un programme recevant du public.



NOS TERRITOIRES

NOS TERRITOIRES



PARIS NORD-EST

TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN DE DEMAIN

Vaste projet métropolitain de 200 hectares compris entre les portes de la Chapelle et de la Villette, Paris Nord-Est est le territoire de référence de la Semavip. Sur chaque secteur de Paris Nord-Est où elle opère, elle a développé une approche spécifique: dans le cadre d'une ZAC à Claude Bernard, par le biais d'un partenariat à Macdonald ou comme développeur immobilier à Gaston Tessier.

CLAUDE BERNARD

19e PARIS

CONSTRUIRE UN ÉCO-QUARTIER DANS UN NŒUD D'INFRASTRUCTURES

La présence de grandes infrastructures et la richesse programmatique voulue pour le premier quartier du territoire **Paris Nord-Est** imposaient une réflexion renouvelée sur **la densité et la compacité.** Les immeubles de bureaux viennent ainsi constituer une barrière acoustique pour les logements ouvrant sur le Boulevard Macdonald. Ces quatre plots mixtes se distinguent par leur extrême compacité et la coexistence de plusieurs fonctions au sein de chaque bâtiment (des logements, un EHPAD et des activités peuvent ainsi se superposer en couches successives). Claude Bernard a été labélisé **éco-quartier** en 2013.

BILAN 2014

Sur le secteur du **Quai de la Charente**, livraison du lot D2, programme comprenant une crèche de 60 berceaux (permettant d'accueillir 20 enfants en situation d'handicap) et 91 logements sociaux, sous la maîtrise d'ouvrage de la RIVP, réalisé par l'agence Margot-Duclot.

Démarrage de la construction du lot D1, programme de **88 logements à loyers maîtrisés** (par les architectes Badia Berger pour SNI). Pour ce lot, la Semavip assure une mission d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour le compte de SNI.

Fin de la première phase des travaux d'**aménagement des berges du Canal Saint-Denis** en avril (paysagistes Gautier+Conquet).

Démarrage du **chantier de construction de la passerelle** de franchissement du boulevard Périphérique (conçue par Daniel Vaniche – DVVD).

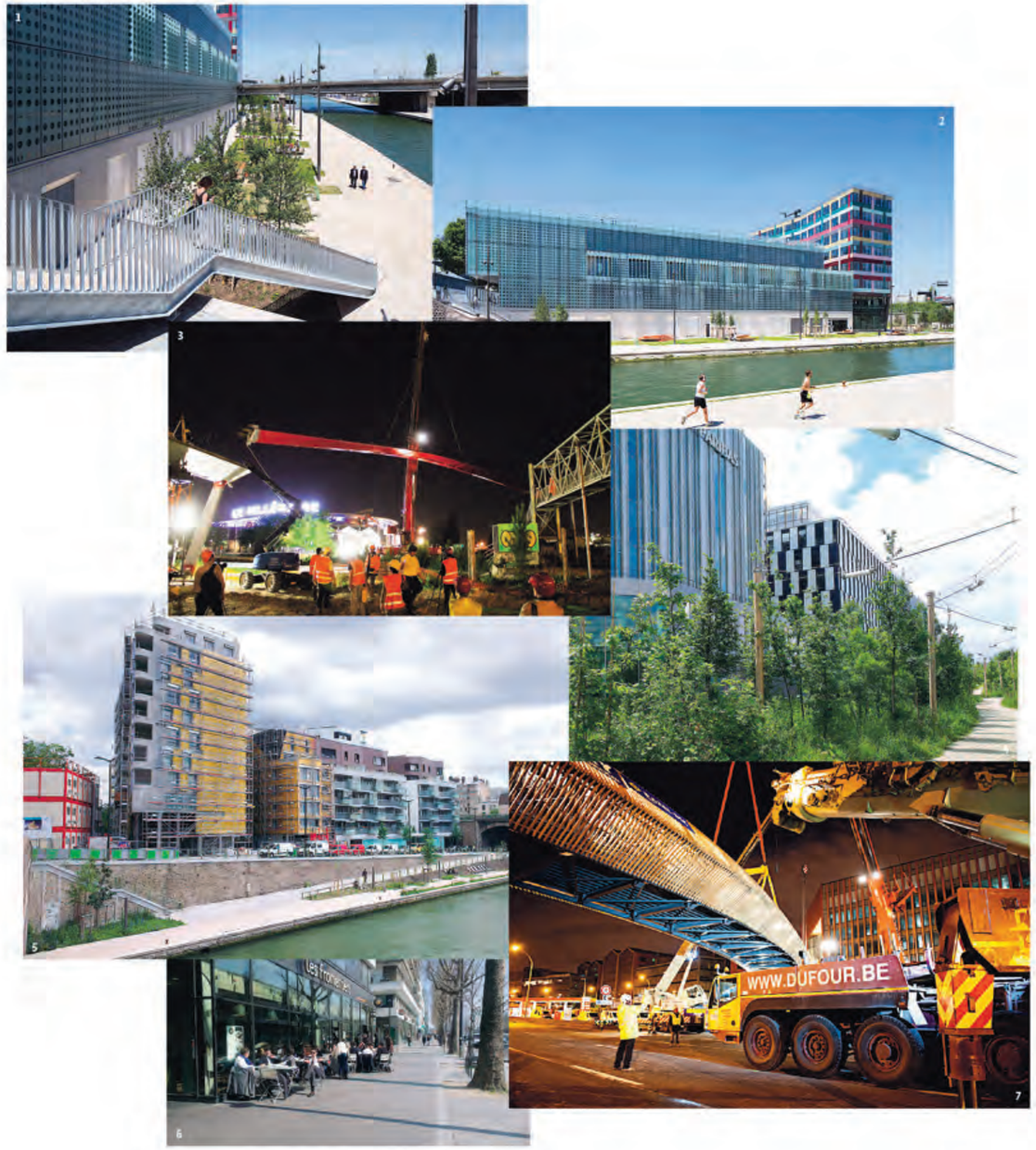
Démarrage du **chantier de construction de la passerelle** de franchissement de la Darse du Millénaire (conçue par Explorations Architecture).

PERSPECTIVES 2015

Pose et ouverture au public des deux passerelles de franchissement du Boulevard Périphérique et de la Darse du Millénaire .

Achèvement et livraison du lot D1, dernier lot immobilier de la ZAC.

A l'achèvement de la passerelle de la Darse du Millénaire, démarrage de la seconde phase des travaux de **réaménagement des berges du Canal Saint Denis**.



PROGRAMME

- 460 logements dont 50 % sociaux (34 000 m²)
- 40 000 m² de bureaux
- 6 200 m² pour un EHPAD (100 lits)
- 6 100 m² d'activités artisanales et de services
- 1 500 m² de commerces en pied d'immeubles
- Aménagement des berges du canal Saint-Denis sur 2 hectares
- 5 000 m² d'équipements publics (crèche de 60 berceaux et école de 12 classes)
- 4 ha d'espaces verts créés : la « forêt linéaire » et une réserve naturelle de part et d'autre du périphérique
- 10 000 m² de cinéma (14 salles)
- Construction d'une passerelle de franchissement du boulevard périphérique
- Démolition / reconstruction de la passerelle de franchissement de la darse du Millénaire
- Un parc de stationnement mutualisé implanté sous deux lots de bureaux de la ZAC Claude Bernard

BUDGET

147,8 millions d'euros ttc

SURFACE

103 000 m² shon environ

ARCH. COORDONNATEUR

François Leclercq

PAYSAGISTE

Agence Ter

1. et 2. Aménagement des berges du Canal Saint-Denis par les paysagistes Gautier + Conquet
3. Pose de la passerelle darse du millénaire dessinée par Explorations architecture
4. Forêt linéaire entre le périphérique et les bureaux par Arpentère paysagiste
5. Dernier chantier de construction lot D1 88 logements à loyers maîtrisés SNI / Badia Berger architectes | **6.** Une vie de quartier est née dans la ZAC Claude Bernard
7. Pose de la passerelle périphérique dessinée par Daniel Vaniche

ENTREPÔT MACDONALD

19e PARIS

TRANSFORMER UN ENTREPÔT DE 600 M DE LONG EN QUARTIER MÉTROPOLITAIN

Épine dorsale du territoire Paris Nord-Est, l'entrepôt Macdonald a été partiellement évidé en son centre pour créer patios et cœurs d'ilots. Comme l'avait imaginé Rem Koolhaas, une quinzaine de projets, représentant plus de 165 000 m² de nouveaux programmes, viennent se poser sur l'**existant conservé**.
Conçus par **quinze architectes différents**, les plots s'accrochent au socle sans que l'impression de continuité de la façade originelle de 610 mètres de long soit perdue ou altérée.
Un morceau de ville est ainsi recréé dans ce qui était l'une des plus grandes structures logistiques parisiennes.

BILAN 2014

Livraison du programme de bureaux par la SCCV Macdonald Bureaux et mise en service de la voie de livraison par la SAS ParisNordEST le 30 juin 2014.

Réalisation de la première phase des travaux des espaces extérieurs, au droit du programme de bureaux, sous maîtrise d'ouvrage Semavip pour le compte de la SAS ParisNordEST.

Signature d'une promesse de vente pour les surfaces commerciales, le 16 juillet, entre la SAS ParisNordEST et la SCI Macdonald commerces (constituée de la Caisse des Dépôts et d'Altaréa). Désignation de l'entreprise pour la réalisation de l'ensemble du linéaire de façades commerciales.

Signature de l'acte de vente pour le parking public (586 places pour véhicules légers et 71 places pour les deux roues motorisées) entre la SAS ParisNordEST et la Caisse des Dépôts. Poursuite des travaux d'aménagement du parking supervisés par la Semavip pour le compte de la SAS ParisNordEST.

Signature de l'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de l'immeuble pont, entre la SAS ParisNordEST et la Semavip. Réalisation des travaux en conception-réalisation par le groupement Lobjoy-Bouvier et Claisse Entreprise. Emménagement de la Semavip dans l'immeuble-pont le 15 décembre.

PERSPECTIVES 2015

Arrivée des employés de BNP Paribas dans le programme de bureaux de l'entrepôt en janvier.

Livraisons des 1126 logements (à partir de mai)

Livraison de la pépinière d'entreprises à l'automne.

Livraison par la SAS ParisNordEST de la coque brute du centre social, du PC Sécurité, des patios Est et Ouest et de la Crèche.

Achèvement des travaux d'infrastructure par la SAS ParisNordEST pour la livraison des parkings à l'été.

Poursuite par la SAS ParisNordEST des travaux d'aménagement des espaces extérieurs et de la réalisation du linéaire commercial de façade (en fonction des dates de livraison des différents programmes).

Suivi par la SAS ParisNordEST des engagements contractuels avec la SCI Commerces jusqu'à leur ouverture en mars 2016.

PROGRAMME
- 26 000 m² de bureaux
- 32 500 m² de commerces
- 16 000 m² d'activités
- 16 300 m² d'équipements publics
- 74 300 m² de logements (50 % sociaux, 25 % locatifs intermédiaires et 25 % en accession à la propriété)

SURFACE
165 000 m² shon

MASTERPLAN
Agence OMA (Rem Koolhaas et Floris Alkemade)

ARCH. COORDONNATEURS
Floris Alkemade et Xaveer de Geyter (faa+xdga)

ARCHITECTES
Logements Familiaux
Floris Alkemade / XDGA, Christian de Portzamparc, Nicolas Michelin, Gigon et Guyer, Raphaëlle Hondelatte, Brenac-Gonzalez, Julien de Smedt, Mia Haag
Résidences étudiantes et Foyers de Jeunes travailleurs
AUC (Djamel Klouche), Stéphane Maupin
Bureaux
Marc Mimram, François Leclercq
Activités
Odile Decq
Commerces
Floris Alkemade
Équipements Publics
Kengo Kuma
Immeuble Pont
Floris Alkemade / XDGA pour la structure et Lobjoy & Bouvier pour l'aménagement intérieur
Parking
Thierry Beaulieu

Appel à projets Nouveaux Quartiers Urbains

1. Vue du chantier de la pépinière d'entreprises RIVP / Odile Decq | 2. Vue de la cour du collège de l'entrepôt conçu par Kengo Kuma | 3. Vue du chantier de la façade sud des logements | 4. Vue du chantier de la cour intérieure de logements | 5. Vue des logements en construction depuis le cours d'Aubervilliers | 6. Vue intérieure du gymnase de l'entrepôt macdonald / Kengo Kuma architecte
7. Vue des équipements publics depuis la ZAC Claude Bernard

GASTON TESSIER

19e PARIS

DÉVELOPPER DEUX IMMEUBLES À L'ENTRÉE DE LA GARE RER

Situés rue Gaston Tessier, ces deux immeubles, regroupant quatre programmes différents, sont au cœur d'un **nouveau pôle multimodal parisien** d'envergure.
De part et d'autre du parvis de la future gare RER E Rosa Parks, ils disposeront d'un accès direct et de plain-pied vers la vaste esplanade piétonne, au sud de l'entrepôt Macdonald, où s'arrêteront les lignes de tramway T3 et T8. Ayant initié les études architecturales de ces deux projets, la Semavip en a assuré la commercialisation.
C'est un mode d'intervention nouveau pour la Semavip dans Paris Nord-Est : celui de **développeur immobilier.**

BILAN 2014

Lot 1 (parcelle Ouest)
Délivrance du permis de construire en juin 2014 pour un projet mixte de 3 résidences.
Vente à Sodéarif de l'emprise foncière.
Démarrage du chantier de construction pour une livraison des trois programmes entre 2016 et 2017.

Lot 2 (parcelle Est)
Poursuite de la commercialisation du programme tertiaire.

PERSPECTIVES 2015

Lot 1
Poursuite du chantier de la résidence étudiante privée et lancement de la construction du programme de résidence de tourisme et du foyer pour jeunes actifs.

Lot 2
Vente du lot 2 à Sodéarif et démarrage des travaux à l'été, pour une livraison en 2017.

PROGRAMME

Lot 1
Sur la parcelle Ouest, un premier immeuble résidentiel comprenant : une résidence de tourisme de 135 chambres, une résidence étudiante privée de 270 chambres et un foyer de jeunes actifs de 110 chambres.
Architecte : Agence Vincent Brossy et associés

Lot 2
Sur la parcelle Est, un second immeuble de 17 000 m² de bureaux
Architecte : Ateliers 234

SURFACE

30 000 m² SHON

OPÉRATEURS

Semavip / Sodéarif

1. Vue de la pointe du lot 2 depuis la rue Gaston Tessier | **2.** Vue du lot 1 depuis la gare côté rue Gaston Tessier | **3.** Cérémonie de la première pierre du lot 1 en présence de François Dagnaud Maire du 19e arrondissement et président de la SEMAVIP le 16 avril 2015 | **4.** Vue du passage de la gare RER et du lot 2 de bureaux depuis l'entrepôt Macdonald | **5.** Vue du lot 1 depuis la rue de Crimée | **6.** Vue du lot 2 depuis la gare côté rue Gaston Tessier | **7.** Vue du pied d'immeuble du lot 1.

POUCHET ET LILAS

AMÉNAGER DEUX PORTES PARISIENNES

Entrées de la Capitale, les Portes Pouchet et des Lilas étaient, par bien des aspects, des territoires de frange, trop longtemps marginalisées, qui se trouvaient exclus des dynamiques du centre de Paris.

Alors que les livraisons se succèdent, ces deux portes deviennent progressivement des quartiers à dimension intercommunale, qui se distinguent par la qualité de leurs espaces publics et la variété des programmes développés.

gauche, Vue aérienne de la porte Pouchet | **droite,** Vue aérienne de la porte des Lilas / Paul Meurice

PORTE POUCHET

17e PARIS

INSÉRER LE PÉRIPHÉRIQUE DANS UN PROJET URBAIN INTERCOMMUNAL

La Porte Pouchet était très marquée par la présence du Boulevard Périphérique et l'occupation par les services municipaux de vastes emprises. Afin de pallier au manque d'urbanité du site, d'introduire une diversité de programmes et de **renforcer les liens avec les communes voisines** de Saint-Ouen et Clichy, ces services urbains ont été progressivement **déplacés et relogés sur site**. Avec le foncier ainsi libéré, un **vaste espace public** est notamment créé, entouré par un nouveau programme tertiaire et une résidence de tourisme. Avec le viaduc du boulevard Périphérique mis en valeur, la future Place Pouchet deviendra une nouvelle porte d'entrée parisienne.

BILAN 2014

Poursuite et achèvement des travaux de construction de l'équipement mixte TAM/BSPP/Stade Max Rousié à la fin de l'année 2014 (architecte Bruno Mader).

Achèvement par Paris Habitat de la démolition de la tour Borel et de la troisième cage d'escalier de la barre Borel (à proximité immédiate du boulevard Périphérique. Début des travaux de réhabilitation et de construction de la barre Borel (architectes Robain et Guieysse).

Délivrance des permis de construire des programmes de résidence de tourisme (Hardel et le Bihan pour le Groupe Financière Duval) et de bureaux (François Leclercq pour Kaufman et Broad) le 26 juin.

Remise de l'AVP (avant projet) des maitres d'œuvre de la place Pouchet et du centre social (les paysagistes TER associés aux architectes MCBAD) en juin.

Tenue d'une réunion publique le 16 Septembre

Poursuite des travaux de construction de la future crèche de 66 berceaux de la rue Rebière (intégrée dans un ensemble de 20 logements sociaux réalisé par Paris Habitat, Belus et Henocq Architectes).

PERSPECTIVES 2015

Livraison de l'équipement mixte TAM/BSPP/Stade Max Rousié en Février

Livraison de la crèche de 66 berceaux située Rue Rebière qui viendra remplacer la crèche actuelle située boulevard Bois-le-Prêtre

Démarrage du chantier de la Préfourrière qui libérera une partie de l'emprise nécessaire à la réalisation de la place.

Achèvement du remodelage de la barre borel par Paris Habitat

Commercialisation du volume situé sous le périphérique (lot 4.4)

PROGRAMME

- 290 logements neufs
140 logements sociaux et 50 privés rue Rebière, création de 30 logements dans le cadre de la réhabilitation de la barre Borel, 50 logements sur la parcelle de l'ancienne crèche, 20 logements au dessus de la nouvelle crèche, réhabilitation de la Tour Bois-le-Prêtre
- Relocalisation de services urbains
Le garage des Transports Automobiles Municipaux (TAM), l'annexe de la caserne de pompiers de Champerret, la préfourrière
- Réaménagement du stade Rousié
- Construction d'une crèche
- Création d'un square devant la nouvelle crèche
- Création de la Place Pouchet et d'un équipement social et culturel
- Des bureaux (23 000 m² SDP)
- Une résidence hôtelière de 145 chambres (4 650 m²)
- Des commerces en rez-de-chaussée
- Réalisation d'une nouvelle voie vers Saint-Ouen et aménagement de voiries

BUDGET

118 millions d'euros TTC

SURFACE

72 000 m2 SHON

ARCHITECTES COORDONNATEURS

M. Guthmann / Trévelo et Viger-Kohler

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

1. Perspective de la résidence de tourisme, CFA / Groupe financière Duval Hardel et Le Bihan architecles | **2.** Chantier de la crèche logements et square, Paris Habitat / Belus et Henocq architectes | **3.** Chantier de la barre Borel, Paris Habitat Robain et Guieysse architectes | **4.** Ouverture de la nouvelle voie Nord Sud à l'Est de la future place Pouchet | **5.** Vue du quartier Borel du mail Bréchet du chantier de la barre et de l'équipement TAM-Pompiers-Stade | **6.** Programme mixte TAM Pompiers et Stade, Semavip / Bruno Mader architecte | **7.** Perspective de la place Pouchet depuis le boulevard Bois-le-Prêtre, Semavip / Agence TER/MCBAD | **8.** Perspective du lot de bureaux, Kaufman x Broad / F. Leclercq architecte.

PAUL MEURICE

20e PARIS

PROLONGER LES DYNAMIQUES DE LA NOUVELLE PORTE DES LILAS

Venant s'inscrire dans la continuité géographique et programmatique de l'opération de la Porte des Lilas, les programmes développés le long de la Rue Paul Meurice confirment la **vocation tertiaire du nouveau quartier** avec la construction de nouvelles surfaces de bureaux tout en rééquilibrant l'offre résidentielle avec l'engagement de 300 **logements**. Entre le lancement d'importants travaux de dépollution et le relogement sur site de différents services municipaux, la mise en œuvre de ce secteur, pourtant de taille réduite, est révélatrice de la complexité propre à l'aménagement en **zone dense de la métropole parisienne**.

BILAN 2014

Délivrance du permis d'aménager pour les lots B-I et J ainsi et les voiries V10 et V11, le 24 juin 2014 par la Ville de Paris. Acquisition des terrains concernés par la Semavip le 29 septembre 2014.

Signature, le 22 décembre, d'une promesse de vente avec Nexity Immobilier d'Entreprises et Crédit Agricole Immobilier d'Entreprises pour le lot tertiaire B-I (qui ont désigné l'agence d'architecture Baumschlager Eberle le 03 juillet pour la conception de l'immeuble).

Achèvement de la procédure de dialogue compétitif concernant le lot J. Signature le 30 décembre 2014 entre la Semavip et ALSEI d'une promesse synallagmatique d'acquisition en VEFA portant sur deux équipements de la DPE et signature d'une promesse synallagmatique de vente pour la cession de droits à construire d'un programme d'hôtel d'entreprise privé (l'ensemble immobilier est conçu par Franklin Azzi Architecture).

Construction et livraison du Centre de Valorisation des déchets et d'Apport en Encombrants (en conception réalisation par le groupement formé notamment de CBI et DS architectes). Il a ouvert au public le 15 Octobre.

Définition de la méthode de remise en état des sols des parcelles D et E occupées précédemment par la déchetterie et la station service de la DPE.

PERSPECTIVES 2015

Signature, en janvier, d'un avenant à la Concession Publique d'Aménagement du secteur Paul Meurice entre la Ville de Paris et la Semavip, prolongeant la durée de la concession au 30 juin 2020 et intégrant l'impact des travaux de remise en état des sols

Démarrage des travaux de remise en état des sols des parcelles D-E.

Conclusion de trois promesses unilatérales d'achat pour les lots de logements sociaux D1,D2, D3, avec les trois bailleurs (Paris Habitat, Elogie et RIVP).

Dépôt et délivrance des permis de construire des lots B/I et J et signature des actes de vente.

Etudes sur l'aménagement paysager de la bande plantée de la Rue Paul Meurice et des futures Voies V10/V11.

PROGRAMME

Logements
- 16 400 m² * de logements (social, étudiant et en accession)

Équipements Publics
- 5 400 m² * pour l'unité fonctionnelle de la Direction de la Propreté et de l'Eau relogée
- Crèche de 900 m² *
- PMI de 250 m² *
- Centre de Valorisation et d'Apport des Encombrants : 1 500 m² au sol.
- Gymnase et un espace jeunes de 3 250 m² SHON
- Centre d'adaptation psychopédagogique de 500 m² SHON
- Centre d'accueil d'urgence de 6 500 m² SHON
- Foyer de travailleurs (jeunes et migrants) d'environ 240 chambres

bureaux
- Hôtel d'entreprises de 6 300 m² *
- Bureaux de 22 100 m² *

commerces
450 m² *

* m² SDP

BUDGET

80 millions d'euros TTC d'investissement

SURFACE

53 300 m² SDP environ

ARCH. COORDONNATEUR

BRS Architectes

1. Nouvelle déchetterie, CVAE lot J1 | **2.** Lot D3 résidence étudiante RIVP / Nicolas REYMOND architecte | **3.** Perspective du lot B-I de bureaux depuis la rue Paul Meurice NEXITY et Crédit Agricole Immobilier / Baumschlager Eberle architecte | **4.** Perspective du lot B-I de bureaux depuis le périphérique | **5.** Perspective Lot D1 foyer de vie et centre d'accueil de jour Paris Habitat / Lambert Lénack architectes | **6.** Perspective du lot J mixte pépinière et locaux DPE depuis le périphérique ALSEI / F. AZZI Architecte | **7.** Perspective Lot D2 logements sociaux et PMI Elogie / SOA Architecte

CHÂTEAU ROUGE

18e PARIS

REDONNER VIE À UN FAUBOURG PARISIEN DÉGRADÉ

Situé au pied de la Butte Montmartre, le quartier de Château Rouge se distingue par son **tissu faubourien dense et ancien**. Faute d'entretien, les immeubles se sont progressivement dégradés, créant une véritable poche d'**insalubrité** au cœur de Paris.
Face à cette situation intolérable, la Semavip a développé, en 12 ans, une intervention immeuble par immeuble, **en adéquation avec le tissu bâti** préexistant et la grande présence humaine. Afin de **diversifier l'offre commerciale**, les pieds d'immeuble ont été tout particulièrement ciblés par la Semavip avec la mise en place de mécanismes économiques incitatifs.

BILAN 2014

Lancement de quatre chantiers de construction :
- au 4 Léon (par AFL et Fondamental Architecture), 5 logements sociaux,
- au 2 Erckman Chatrian (par Batigère et Hervé d'Aviau de Ternay), 53 logements pour migrants séniors,
- au 49 Myrha (par RIVP et MAD Architectes), 8 logements sociaux dans cet immeuble réhabilité,
- au 70 Myrha (par RIVP et Antoine Regnault) 13 logements sociaux.

Livraison des immeubles du 37 et 42-44 Myrha (respectivement 4 et 9 logements sociaux, réalisés par NBNW et LLTR) sous maîtrise d'ouvrage RIVP en octobre 2014.

Signature de l'acte de vente du 22-24 Cavé (avec Paris Habitat pour 35 logements étudiants) et des trois dernières promesses de vente avec l'AFL pour le 25 rue Stephenson (29 logements sociaux et un centre d'accueil petite enfance), le 44 rue Polonceau (8 logements sociaux) et le 5 rue Richomme (5 logements sociaux).

PERSPECTIVES 2015

Echéance de la Concession Publique d'Aménagement au 31 décembre 2014. Jusqu'au transfert des immeubles, terrains et baux à la Ville de Paris, la Semavip continuera d'assurer un certain nombre de missions (notamment la gestion des terrains, la conclusion des ventes pour les terrains sous promesses et la communication auprès des riverains).

PROGRAMME
- 484 foyers relogés
- 53 immeubles acquis (pour démolition ou réhabilitation)
- 535 logements sociaux créés
- 44 locaux en pieds d'immeuble créés (services, associatifs, commerces)
- 15 000 m² de travaux de voiries

BUDGET
65,6 millions d'euros TTC

SURFACE
36000 m² SHON

ARCH. COORDONNATEURS
Atelier Treuttel-Garcias-Treuttel et Franck Boutté

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

1. Animation de friches par l'association Art Exprim, sculpture sur bois
2. Livraison de 4 logements au 37 rue Myrha (NBNW / RIVP) | **3.** Livraison de 9 logements au 42-44 rue Myrha (LLTR / RIVP) | **4.** Perspective des 14 logements prévus au 5/7 myrha - 3c Affre (Atelier Tequi / Batigère) | **5.** Perpective de la résidence étudiante prévue au 22-24 rue Cavé (R. Gabrion / Paris Habitat OPH) | **6.** Vue de la nouvelle rue Myrha
7. Perspective des 13 logements prévus au 70 rue Myrha (A. Regnault / RIVP)

2

NOTRE ACTIVITÉ

ORGANIGRAMME

EN DATE DU 30 JUIN 2015

FRAN OIS DAGNAUD
président

ÉRIC LEJOINDRE
vice-président

MARIE-ANNE BELIN
directrice générale

FABIENNE DENIS
Assistante Direction Générale

S.A.S. PARISNORDEST
MARIE-ANNE BELIN
Associé SEMAVIP
ERIC DE SUSANNE
Directeur délégué chargé des travaux
CATHERINE DEPONT
Représentant Associé Vie Sociale
VINCENT HÉRITIER
Représentant Associé Communication

S.A.S. SOLARVIP
MARIE-ANNE BELIN
Président SEMAVIP
THIERRY CUGNET
Directeur Comité Technique

VINCENT HÉRITIER
Chargé de mission Développement SOLARVIP, Gaston Tessier

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
CATHERINE DEPONT

RESSOURCES HUMAINES VIE SOCIALE / DROIT COMMUNICATION

CATHERINE DEPONT
Secrétaire Générale

VIRGINIE BEIGNON
Juriste

LUC MILAN
JACQUELINE MADOLA
Marchés

JENNY WONG
Communication

FABIENNE DENIS
Vie Sociale, Personnel, CAO, Formation

GESTION / FINANCES

OLIVIER BRIS
Responsable Administratif et Financier

YAMINA TALEB
Gestion, Clôtures d'opérations

DIDIER JAMOTEAU
Comptable

ANITA DJADA
JACQUELINE MADOLA
Accueil

DIRECTION OPÉRATIONNELLE
THIERRY CUGNET

AMÉNAGEMENT
Claude Bernard, Porte Pouchet, Paul Meurice, Château-Rouge

THIERRY CUGNET
Directeur opérationnel

FLORENCE GOUPY
Claude Bernard

VINCENT HÉRITIER
Paul Meurice

CAMILLE TESTUD
Porte Pouchet, Château Rouge

MARIE ROCHER
Études, Responsable SMQE ISO 9001/14001

ALIÉNOR RIGAUX
Château-Rouge, Paul Meurice

NATHALIE BRESNU
Équipements, Mandats

BÉATRICE JERMIDI
Opérations Paul Meurice, Château-Rouge

CLAUDINE TIRADO
Opérations Claude Bernard, Porte Pouchet

CONSTRUCTION
Macdonald, Équipements Publics

JEAN-PIERRE NICOD
Directeur

CLÉMENT GUARD
OLIVIER HEILES
Commercialisation Macdonald

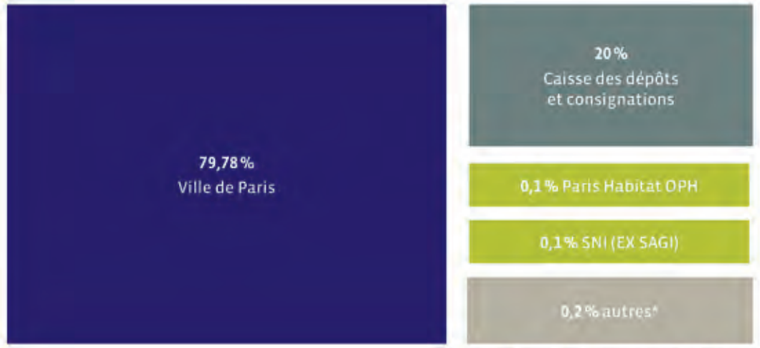
ELSA SAUTTER
Projet urbain Macdonald

SYLVIE LEFEBVRE
JÉRÔME IKKAWI
ARASH EZAMI
BENOÎT DE VIGUERIE
VANESSA TAILLAND
MARGAUX PENEAU
Travaux Macdonald

VIRGINIE LEFÈVRE
Gestion Macdonald

MARIAM SITEU
NAÏMA DERRAR
VÉRONIQUE ABDELLALI
ANITA DJADA
Opération Macdonald

L'ACTIONNARIAT SE COMPOSE DE



* CCIP, BNP PARIBAS, Astria, Hélène Schwoerer, Sarah Scassola

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EST REPRÉSENTÉ PAR

RENOUVELÉ LE 10 JUIN 2014

		REPRÉSENTANTS, FONCTIONS
	Ville de Paris	M. DAGNAUD, maire du 19e arrondissement, président
		M. LEJOINDRE, maire du 18e arrondissement, vice-président
		M. BAUDRIER, conseiller de Paris
		M. BOURNAZEL, conseiller de Paris, conseiller régional
		Mme BOUYGUES, conseillère de Paris
		M. DUBUS, conseiller de Paris
		M. JOMIER, adjoint à la maire de Paris
		M. NORDMAN, conseiller de Paris
		Mme ONGHENA, conseillère de Paris
		M. WEHRLING, conseiller de Paris
Autres administrateurs	Paris Habitat-OPH	Mme BARRY DELONGCHAMPS directrice de l'aménagement et du renouvellement urbain
	SNI	M. CURSENTE, directeur de l'établissement Ile de France
	CDC	M. PARDIJON, directeur territorial de Paris et de l'Essonne
	BNP Paribas	M. LAROQUE-PONT, président du directoire de BNP Paribas Real Estate
	CCIP	M. IRION, vice-président
	ASTRIA	M. DARSE, directeur de la maîtrise d'ouvrage
	Personnes physiques	Mme HÉLÈNE SCHWOERER Mme SARAH SCASSOLA

Censeurs
Me Vandini
de la direction
de l'urbanisme
de la ville de Paris
et Me Mondy
de la direction
des finances
de la ville de Paris.

Commissaire aux comptes
Primexis Audit,
M. Jolly

CHIFFRE D'AFFAIRES ET INVESTISSEMENT

La répartition du chiffre d'affaires et du chiffre d'investissements de la Semavip est ventilée selon trois types d'opération, dans le cadre contractuel et légal : concession d'aménagement, convention de prestations de services et convention de mandats.

La répartition de son chiffre d'affaires et de son chiffre d'investissements sur 2014, selon le type défini ci-dessus, est la suivante :

MONTANT EN K€ HT	2014
Chiffre d'affaires global	17 870
CA des concessions d'aménagement	2 705
CA des prestations de services	2 171
CA des opérations propres	12 994
Chiffre d'investissements total	39 541
Chiffre d'investissements concessions	38 592
Chiffre d'investissements mandats	949

BILAN SIMPLIFIÉ EN K€

AU 31 DÉCEMBRE 2014

2014	ACTIF	Immobilisations incorporelles	30
		Immobilisations corporelles	5153
		Immobilisations financières	323
		Stock et en cours	49 701
		Créances	12 629
		Trésorerie	85 863
		Charges constatées d'avance	148
		Total actif	153 847
	PASSIF	Capitaux propres	4848
		Provisions pour charges à venir	26 199
		Dettes	45 684
		Produits constatés d'avance	77 116
		Total passif	153 847

MONTANT DU BILAN : 153 847 K€

AU 31 DÉCEMBRE 2014

L'ACTIF SE DÉCOMPOSE EN

5 506 K€	148 341 K€
au titre de l'actif immobilisé, dont : • 322 k€ d'immobilisations financières correspondant aux participations au capital de la SAS Solarvip • 4 949 k€ d'immobilisations corporelles correspondant à l'immeuble-pont	**au titre de l'actif circulant, dont :** • 136 560 k€ sur les opérations d'aménagement • 1 734 k€ sur les opérations en mandats • 5 389 k€ sur le fonctionnement de la société • 4 658 k€ sur les opérations propres

LE PASSIF SE DÉCOMPOSE EN

4 848 K€	26 199 K€
de capitaux propres dont : • 7 763 k€ de capital divisé en 2 616 822 actions	**de provisions dont :** • 711 k€ pour risques sur le fonctionnement de la société • 25 488 k€ pour charges à venir sur les opérations d'aménagement
45 684 K€	**77 116 K€**
de dettes dont : • 34 335 k€ sur les opérations d'aménagement • 1 734 k€ sur les mandats • 5 762 k€ sur le fonctionnement de la société • 3 852 k€ sur les opérations propres	**de produits constatés d'avance dont :** • 76 637 k€ sur les opérations d'aménagement • 379 k€ sur les opérations propres et la société

COMPTE DE RÉSULTAT

SIMPLIFIÉ EN K€

2014	Total produits d'exploitation	68 816
	Total charges d'exploitation	68 701
	Résultat d'exploitation	115
	Produits financiers	31
	Charges financières	1 006
	Résultat financier	-975
	Résultat courant avant impôts	-859
	Produits exceptionnels	0
	Charges exceptionnelles	26
	Résultat exceptionnel	- 26
	Impôt sur le bénéfice	0
	Résultat	-885

à gauche. Porte Pouchet : équipement mixte TAM / Pompiers / Stade
MOA : Semavip / Bruno Mader architecte.

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ EN K€ – SUITE

LES PRODUITS D'EXPLOITATION S'ÉLÈVENT À 68 816 K€			
17 870 K€	24 396 K€	26 542 K€	7 K€
au titre du chiffre d'affaires 2013 dont : • 2 705 k€ sur les opérations d'aménagement • 2 171 k€ sur des prestations vendues par la société	au titre de la production stockée	au titre des reprises d'amortissement et provisions, transfert de charges dont : • 24 495 k€ sur les opérations d'aménagement • 2 047 k€ sur le fonctionnement de la société	au titre des autres produits

LES CHARGES D'EXPLOITATION S'ÉLÈVENT À 68 701 K€		
42 K€ sur les opérations propres	64 081 K€ sur les opérations d'aménagement	4 578 K€ sur le fonctionnement de la société

RÉFÉRENCES
AMÉNAGEMENTS

INTERVENTION SUR PRÈS DE 350 HECTARES DANS PARIS INTRA-MUROS

NOM DES OPÉRATIONS	SHON	INVESTISSEMENT TTC
Zac Manin-Jaurès	140 000 m²	124 000 k€
Zac Dorian	32 900 m²	46 300 k€
Zac Flandre-Nord	21 355 m²	21 900 k€
Zac Tage-Kellermann	75 000 m²	52 900 k€
Zac Moskowa	49 600 m²	70 600 k€
Zac Flandre-Sud	38 000 m²	52 900 k€
Zac Bassin de la Villette	157 000 m²	117 500 k€
Les Hauts de Malesherbes (Zac Porte d'Asnières)	73 000 m²	58 000 k€
Zac Réunion	58 000 m²	100 600 k€
Zac Porte des Lilas	125 000 m²	106 600 k€
Château Rouge	34 500 m²	65 580 k€
Ourcq-Jaurès	38 500 m²	55 685 k€
Zac Claude-Bernard	103 000 m²	147 794 k€
Zac Cardinet-Chalabre	35 000 m²	66 781 k€
Zac Porte Pouchet	72 000 m²	118 016 k€
Paul Meurice	58 760 m²*	79 812 k€
Entrepôt Macdonald	164 800 m²	240 000 k€
Zac Clichy-Batignolles	341 450 m²	860 000 k€
Total	1 617 865 m²	2 384 968 k€

* 53 300 m² SDP

à droite.
Hall du gymnase de l'entrepôt Macdonald reconverti en morceau de ville.
Kengo Kuma architecte

GLOSSAIRE

ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
ASL	Association Syndicale Libre
BSPP	Brigade des sapeurs-pompiers de Paris
CPA	Concession publique d'aménagement
CVAE	Centre de valorisation et d'apports des encombrants
DPE	Direction de la Propreté et de l'Eau
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
GPRU	Grand projet de renouvellement urbain
PC	Permis de construire
PMI	Protection Maternelle et Infantile
SAS	Société par Actions Simplifiée
SCI	Société Civile Immobilière
SDP	Surface de plancher
SHON	Surface hors œuvre nette
TAM	Transports automobiles municipaux
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
ZAC	Zone d'aménagement concerté

Conception éditoriale et rédaction
Semavip | Jenny Wong et Vincent Héritier
Conception et réalisation graphique
Polymago
Impression
l'Artesienne

Crédits photos
Couverture : Sergio Grazia | p.1 : Nathalie Prébende | p.2 : Portrait : Mairie du 19e, Image de fond : Baptiste Lobjoy | p.5 : Portrait : Julien Daniel, Image de fond : Sergio Grazia | p.6-7 : 1 et 2/AIR IMAGE-Philippe Guignard, 3/Semavip/Infime, 4/DVVD, 5/Jenny Wong, 6/Nathalie Prébende, 7/atelier 2/3/4 | p.8-9 : 1/AIR IMAGE-Philippe Guignard, 2/Sergio Grazia, 3/Lair et Roynette/D. Boureau, 4/Jenny Wong, 5/ LLTR/David Foessel, 6/J. Leroy-scc-DU, 7/haut : Cyrille Weiner, bas : AIR IMAGE-Philippe Guignard 8/Hanna Darabi | p.10-11 : 1/Hanna Darabi, 2/AIR IMAGE-Philippe Guignard, 3/K&B-Infime, 4/Jenny Wong, 5/GPicard-JLeroy-DU, 6/Jenny Wong, 7/GPicard-JLeroy-DU, 8/FAA-ALSEI | p.12-13 : 1 à 5/Sergio Grazia, 6 à 8/FAA/ALSEI | p.14-15 : 1/AIR IMAGE-Philippe Guignard, 2/Antonin Chaix, 3 à 5/Semavip, 6 et 7/Agence TER | p.16 : haut, gauche et droite : Julien Daniel, bas : Baptiste Lobjoy | p.17 : gauche : Baptiste Lobjoy, droite : Julien Daniel | p.18-19 : Hanna Darabi | p.22-23 : AIR IMAGE-Philippe Guignard | p.25 :1 et 2/Michel Denancé, 3/Bernard Berge, 4 à 6/Jenny Wong, 7/Nathalie Prébende | p.27 : 1 à 3, 6 et 7/Cyrille Weiner, 4 et 5/Hanna Darabi | p.29 : 1,4 et 6/Atelier 2/3/4, 2,5 et 7/Brossy et associés, 3/Jenny Wong | p.30-31 : AIR IMAGE-Philippe Guignard | p.33 : 1,7 et 8/Infime, 2,3 et 4/Jenny Wong, 5 et 6/Sergio Grazia | p.35 : 1/Jenny Wong, 2/Nicolas Reymond, 3 et 4/Baumschlager Eberle/Nexity-Crédit Agricole Immobilier, 5/Lambert Lénack, 6/FAA/ALSEI, 7/SOA | p.37 : 1,2 et 6/ Jenny Wong, 3/LLTR/David Foessel, 4/Louis Tequi, 5/Raphael Gabrion, 7/Antoine Regnault | p.38-39 : Nathalie Prébende | p.40 : Julien Daniel | p.44 : Sergio Grazia | p.47 : Cyrille Weiner | Dos de couverture : Nathalie Prébende.

société d'économie mixte d'aménagement de la ville de Paris
12 passage Susan Sontag CS 10034 75927 Paris Cedex 19
tél. 01 53 26 87 00 fax. 01 42 05 02 96 www.semavip.fr

ECOPASS
ISO 9001
ISO 14001