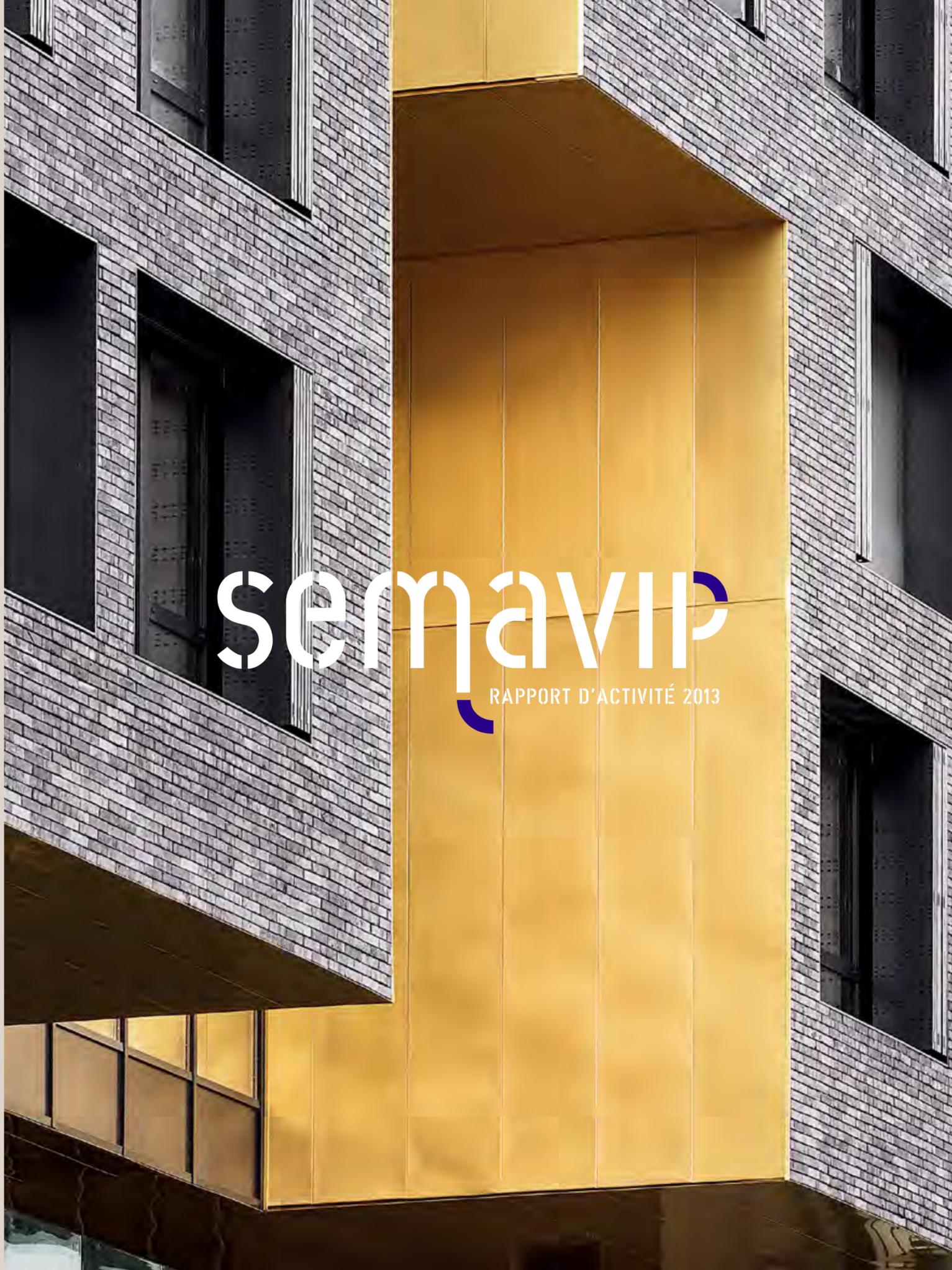
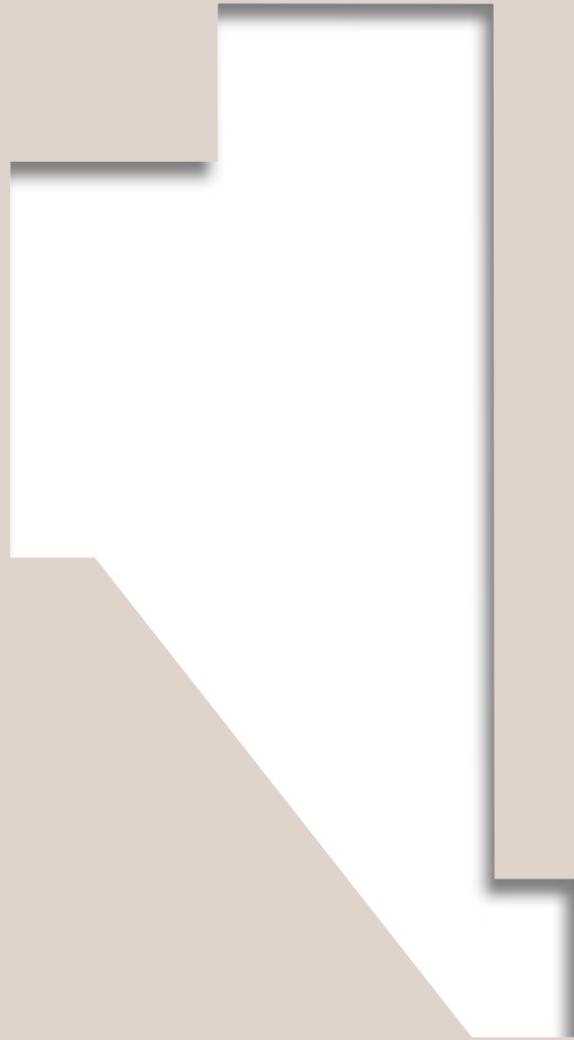




semaVIP

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013



semavip

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013



En un peu plus d'une décennie, les confins du Nord et de l'Est Parisiens, trop longtemps marginalisés, ont été progressivement réinvestis et ont connu une spectaculaire métamorphose. Comme en attestent les photographies rassemblées dans ce nouveau rapport d'activité, le chemin parcouru depuis 2001 est impressionnant.

La Porte des Lilas est devenue un quartier parisien à part entière où les stigmates de l'ancien échangeur routier ont été effacés. Intolérables dans Paris intra muros, les poches d'insalubrité à Château Rouge et Ourcq-Jaurès ont progressivement disparu. Enfin, l'ensemble formé par Claude Bernard et l'Entrepôt Macdonald est en passe de devenir un pôle métropolitain de premier ordre. À ce titre, la reconnaissance de l'opération Claude Bernard parmi les treize premiers ÉcoQuartiers français, dévoilée en Septembre 2013 par le ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, vient récompenser le travail réalisé.

Au moment où j'accède à la Présidence de la Semavip, je tiens donc à saluer l'engagement de mon prédécesseur Roger Madec et sa détermination sans faille à porter ces territoires. Sous sa présidence, la Semavip a évolué considérablement, en devenant un outil opérationnel adapté à la variété des problématiques urbaines rencontrées dans le Nord et l'Est de Paris. Pour intervenir sur ces territoires, qui sont, dans leur grande majorité, d'anciennes franges urbaines marquées par les infrastructures de transport et un lourd passé industriel, les équipes de la Semavip ont su mobiliser une large palette de savoir-faire tant d'un point de vue juridique, foncier ou technique.

En ce tout début de nouvelle mandature, la Maire de Paris, Anne Hidalgo, a réaffirmé l'importance stratégique du grand territoire Paris Nord Est pour le devenir de Paris et de la métropole. Plusieurs centaines de milliers de m² sont encore à développer sur les différents secteurs de Paris Nord Est. Les grands enjeux urbains de la nouvelle mandature, avec en premier lieu la création de nombreux logements et le rééquilibrage économique entre Ouest et Est de Paris, trouveront naturellement une réponse sur ce territoire.

Fort de son expérience et de sa connaissance du terrain, la Semavip apparaît aujourd'hui comme un acteur majeur, pour poursuivre les transformations annoncées. La présence à mes côtés d'Éric Lejoindre, Maire du 18^e Arrondissement de Paris, que j'ai souhaité désigner vice-président de la Semavip, vient confirmer l'ancrage territorial de la Semavip et sa légitimité à intervenir dans le Nord et l'Est de Paris.

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

**« Un outil au service
des grandes ambitions
du Nord et de l'Est
de Paris »**

**Retour sur l'année 2013
avec Marie-Anne Belin,
directrice générale de la Semavip**

**Que reprenez-vous de cette année 2013 ?
Quels en sont les faits marquants pour la Semavip
et ses deux filiales ?**

C'est d'abord un chiffre, celui de la commercialisation, avec plus de 130 Millions d'euros de promesses et d'actes de vente signés, dont 23 Millions d'euros conclus par la SAS ParisNordEST dans le cadre de l'opération Macdonald. Dans le contexte difficile de cette année 2013, où le marché immobilier (notamment tertiaire) a été tout particulièrement atone en Ile-de-France, ces bons résultats sont à souligner. Au-delà de leurs seules valeurs numériques, ils témoignent de l'attrait acquis progressivement par les territoires du Nord et de l'Est de Paris.

Considérés il y a encore quelques années comme des espaces à la marge des dynamiques parisiennes, les différents secteurs aménagés par la Semavip sont aujourd'hui des prospects recherchés par les opérateurs immobiliers. Ce basculement des mentalités chez les différents acteurs économiques a été rendu possible par la qualité des projets urbains mis en œuvre. Au fil des livraisons, qui se sont multipliées ces derniers mois, ce sont des quartiers à part entière qui apparaissent, offrant toute la variété programmatique des tissus urbains parisiens.

À ce titre, l'ouverture au public le 24 octobre 2013 des 14 salles de l'UGC Ciné Cité Paris 19, dernier programme de l'emprise principale de la ZAC Claude Bernard, est représentative de cette profonde mutation. Conçu tant pour attirer les spectateurs parisiens que ceux venant des communes limitrophes, ce multiplexe cinématographique est le parfait complément aux différents commerces de proximité installés dans les pieds d'immeubles ouvrant sur le boulevard Macdonald entièrement requalifié.



Ainsi, de manière plus globale, ce que je retiens de cette année 2013, c'est l'émergence d'une vie quartier dans ce premier pôle urbain de Paris Nord Est, qui ne manquera pas d'être renforcée par les prochaines livraisons de l'autre côté du Boulevard Macdonald, avec l'arrivée des premiers utilisateurs de l'entrepôt reconverti. C'était une véritable gageure que d'arriver à faire concorder livraisons, arrivée des utilisateurs et animation commerciale ; nous y sommes parvenus à Claude Bernard. Il est aujourd'hui bien difficile d'arriver à se souvenir de la triste friche de l'ancien hôpital Claude Bernard, coincée entre le Périphérique et un boulevard Macdonald particulièrement inhospitalier.

Cette même préoccupation de créer une vie de quartier se retrouve au cœur de l'aménagement de la Porte Pouchet. Avec le choix du projet de la place Pouchet, intervenu au cours de cette année 2013, nous avons passé une étape clef de l'opération. Dans un quartier avec très peu d'espaces publics, cette future place est amenée à jouer un rôle central, point de rencontre entre logiques locales et intercommunales.

**Autre point marquant de l'année 2013 :
l'apparition de la superstructure de l'entrepôt Macdonald.
J'imagine que c'est un moment fort de la reconversion ?**

C'est en effet un moment hautement symbolique dans l'histoire de cette opération si particulière. L'achèvement en 2013 de la totalité des ouvrages réalisés par la Semavip, pour le compte de la SAS ParisNordEST, dans la structure initiale de l'entrepôt s'apparente, d'une certaine manière, à un passage de témoin entre les équipes intervenant en infrastructure et superstructure. Ces ouvrages ont en effet permis aux opérateurs de commencer les travaux de gros-œuvre de la quinzaine de programmes qui viendront se poser sur le socle conservé de l'entrepôt. Il y a une certaine émotion à voir prendre forme, sept ans après l'acquisition de l'entrepôt à la SOVAFIM, les grands principes de surélévation et superposition définis par Rem Koolhaas et Floris Alkemade.

Malgré ce temps fort, la tâche est loin d'être achevée. Jusqu'à la livraison des derniers programmes à la fin de l'année 2015, les équipes de la Semavip vont en effet continuer à réaliser un important travail de coordination, de commercialisation (afin de respecter les engagements pris avec les opérateurs), de suivi des études de conception (notamment pour les 1.4 km de façade plissée qui s'enroule autour du rez-de-chaussée du bâtiment) et, bien entendu, de supervision du chantier (avec en premier lieu l'aménagement du parking souterrain et la réalisation des espaces extérieurs).

**Pour la Semavip, l'année 2013 s'est également distinguée
par la montée en puissance de l'opération Paul Meurice.**

À mes yeux, cette opération, qui paraissait devoir s'inscrire dans le prolongement de l'ancienne ZAC de la Porte des Lilas, est pourtant révélatrice de la complexité rencontrée par les aménageurs dans la zone très dense de la métropole parisienne. Sur un périmètre réduit, la mise en œuvre de cette « opération tiroir » se traduit à la fois par une série de déplacements et relogements sur site des services municipaux ainsi que par le développement de programmes ambitieux en terme de mixité (un hôtel d'entreprises privé vient par exemple se superposer sur les équipements municipaux reconstitués). Pour y parvenir, nous devons mettre en place des montages juridiques qui se distinguent par leur complexité, à l'image du dialogue compétitif que la Semavip a lancé en 2013 pour l'ensemble immobilier du lot J.

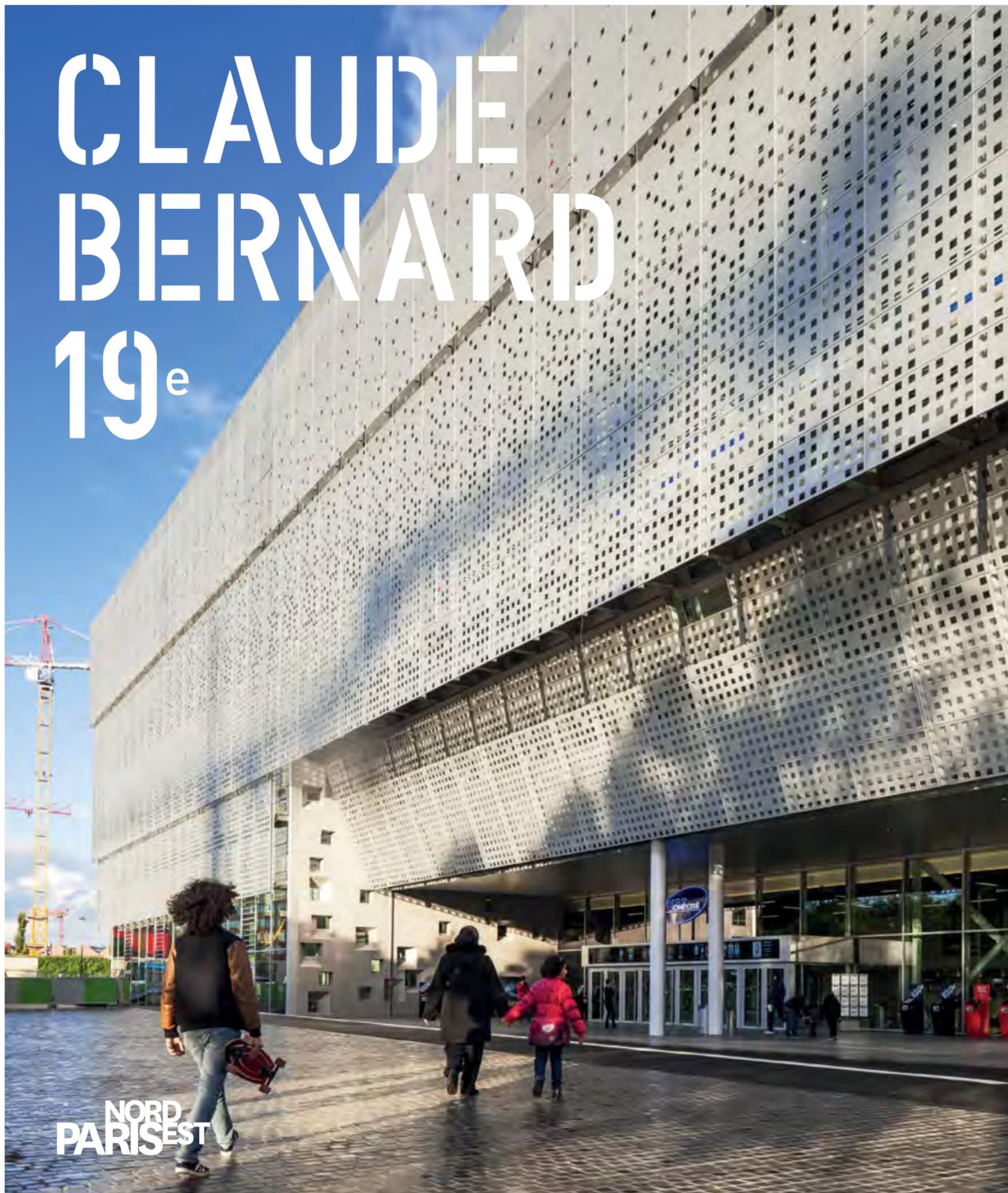
**« les différents
secteurs aménagés
par la Semavip
sont aujourd'hui
des prospects
recherchés
par les opérateurs
immobiliers »**

Au cours de l'année, une pollution plus importante que prévue a été découverte sur certaines emprises de Paul Meurice, obligeant la Semavip à réagir rapidement pour en limiter l'impact sur le calendrier général de l'opération. Compte tenu du passé industriel et logistique des terrains sur lesquels nous intervenons, la pollution est un sujet majeur, particulièrement complexe à traiter dans un environnement urbain dense, qui prend une part de plus en plus importante dans notre métier d'aménageur.

À ce titre, je tiens à remercier toute l'équipe de la Semavip qui a su montrer réactivité et inventivité au cours de cette année 2013 pour se saisir à bras-le-corps de ces différentes problématiques.



CLAUDE BERNARD 19^e



Premier secteur opérationnel du grand territoire Paris Nord-Est, l'emprise de la ZAC Claude Bernard est enserrée dans un nœud d'infrastructures. La présence de ces grandes infrastructures et la richesse programmatique voulue pour le quartier imposaient une réflexion renouvelée sur la densité et la compacité.

Les immeubles de bureaux (40000 m² répartis en trois immeubles) viennent ainsi constituer une barrière acoustique pour les immeubles de logements ouvrant sur le Boulevard Macdonald, entièrement réaménagé avec l'arrivée du tramway T3.

Ces quatre plots mixtes logements, bureaux et activités se distinguent par leur extrême compacité qui crée une véritable diversité fonctionnelle au sein de chaque bâtiment (des logements, un EHPAD et des activités peuvent ainsi se superposer en couches successives). Un soin particulier a été apporté à la composition des pieds d'immeubles, espaces essentiels pour la vie sociale du quartier, avec la création de locaux artisanaux ou commerciaux.

L'ensemble des programmes situés sur la parcelle principale de la ZAC Claude Bernard sont aujourd'hui livrés avec l'ouverture à l'automne 2013 du multiplexe cinématographique UGC Paris 19. Ce nouveau programme, visant un très large public, renforce le tissu commercial naissant du nouveau quartier.

Reconnue en septembre 2013 comme l'un des treize premiers Écoquartiers français par le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, la ZAC Claude Bernard est entrée au cours de l'année 2013 dans sa dernière phase opérationnelle. Les études pour les deux passerelles de franchissement du Boulevard périphérique et de la Darse du Millénaire se sont poursuivies, venant confirmer la dimension intrinsèquement métropolitaine de ce projet d'aménagement.

LE LABEL NATIONAL « ÉCOQUARTIER » DÉCERNÉ À LA ZAC CLAUDE BERNARD

La présence de l'opération Claude Bernard dans la liste des treize premiers ÉcoQuartiers français, dévoilée en Septembre 2013 par le ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, vient couronner les initiatives mises en œuvre depuis 2005 par la Ville de Paris et la Semavip.

Du recours à la géothermie profonde (forage à 1600 m de profondeur dans le Dogger), représentant une économie de 10 000 tonnes de CO₂ 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 intégrées très rapidement au projet.

Un certain nombre d'expériences pilotes, notamment dans la relation contractuelle avec les opérateurs, ont été mises en place de afin de garantir un haut niveau de performance énergétique ou la création d'emplois d'insertion.

LANCMENT DE L'AMÉNAGEMENT DES BERGES DU CANAL SAINT DENIS

Les travaux de réaménagement de la première phase des berges du Canal Saint Denis par l'équipe Gautier + Conquet ont été lancés en 2013. Cet espace, à la fois lieu de destination et de transition, ménagera une nécessaire respiration dans le nouvel ensemble formé par Claude Bernard et Macdonald. Ce nouvel aménagement urbain facilitera également le passage d'une ville à l'autre, en estompant les différentes limites administratives.

Une continuité urbaine sera ainsi établie entre des zones aujourd'hui en pleine mutation, de la ZAC Canal Porte d'Aubervilliers à Claude Bernard Macdonald. Malgré la prégnance des limites administratives parisiennes, ce projet est porté par une co-maîtrise d'ouvrage intercommunale réunissant le Service des Canaux de la Ville de Paris, la Semavip et Plaine Commune.

LES ÉTUDES DES DEUX PASSERELLES AVANCENT

Après la désignation d'Explorations Architectes et de Daniel Vaniche et Associés pour la réalisation des deux passerelles de franchissement de la Darse du Millénaire et du Boulevard périphérique, leur mise en œuvre technique a été étudiée tout au long de l'année 2013. Fait rare, pour la passerelle surplombant le Boulevard Périphérique, la structure d'une portée de 60 mètres sera progressivement montée sur site avant d'être levée et installée lors du week-end de l'Ascension 2015, le temps d'une fermeture exceptionnelle du périphérique dans les deux sens.

BILAN 2013

- Réalisation des travaux de réaménagement de la partie supérieure du Quai de la Charente commencés en mai 2013

- Démarrage de la première phase des travaux de réaménagement des berges du Canal Saint Denis de la ZAC Claude Bernard jusqu'en avril 2014, afin de permettre la réalisation de la passerelle de franchissement de la Darse du Millénaire

- Poursuite des études pour les deux passerelles de franchissement, supervisées par la Semavip

- Poursuite des travaux du lot D2 (RIVP) sur le Quai de la Charente, ensemble composé de 90 logements sociaux et d'une crèche

- Libération du dernier logement occupé sur la parcelle du lot D1, situé Quai de la Charente et démolition des derniers immeubles

- Réalisation des études et des travaux du parvis et de la voirie situés devant le cinéma jusqu'en octobre 2013

- Livraison et inauguration du multiplexe cinématographique de 14 Salles UGC Ciné Cité Paris 19 le 23 Octobre

- Poursuite des travaux de réalisation de la forêt linéaire par la Direction des Espaces verts de la Ville de Paris

PERSPECTIVES 2014

- Ouverture au public de la première partie des berges réaménagées du Canal Saint-Denis

- Démarrage des travaux de réalisation des deux passerelles de franchissement du périphérique et de la Darse du Millénaire

- Livraison du lot D2 (RIVP) logements et crèche

- Démarrage des travaux de construction du lot D1 : 90 logements à loyers maîtrisés (agence Badia Berger pour SNI). La Semavip assure une mission d'AMO pour la SNI

- Livraison de la forêt linéaire par la Ville de Paris

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

- 10 000 m² de cinéma (14 salles)

- 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

- Aménagement des berges du canal Saint-Denis sur 2 hectares

- 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

116,7 millions d'euros ttc

SURFACE

103 000 m² shon environ

ARCH. COORDONNATEUR

François Leclercq

PAYSAGISTE

Agence Ter

DÉVELOPPEMENT DURABLE

CERTIFICATION

- Logements : Certification CERQUAL Habitat et Environnement.

- Bâtiments tertiaires, commerces et équipements : Certification CERTIVEA « NF bâtiments tertiaires - démarche HQE ».

ÉNERGIE

- La performance énergétique des premiers bâtiments livrés est de Cref-20 % et celle des derniers bâtiments est plus performante que le niveau minimal exigé par le Plan Climat de 50 kWh/m²/an.

- Plus de 30 % des besoins énergétiques sont couverts par des énergies renouvelables notamment grâce au raccordement à la centrale CPCU alimentée à 75,1 % par la géothermie.

- Raccordement au réseau de rafraîchissement CLIMESPACE pour les bureaux

- M² de panneaux solaires : 800 m²

BIODIVERSITÉ ET CADRE DE VIE

- Mise en œuvre du Plan de Biodiversité de la Ville de Paris et en particulier de l'Action 14

- Création d'espaces verts privatifs en cœur d'îlot : 3 764 m² d'espaces verts en pleine terre

- Toitures végétalisées : 4 247 m²

- L'aménagement des berges s'intègre dans la Trame verte et bleue de la Région Ile-de-France notamment en favorisant la biodiversité (plantation d'essences endogènes, installation de clôtures en plessis...)

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Respect du Plan de Zonage Pluvial de la Ville de Paris

- cinéma UGC : récupération des eaux de pluie pour l'alimentation des sanitaires : 20% des besoins en eau sont couverts par ce biais, estimés à 4 200 m³.

CHANTIERS À FAIBLES NUISANCES ET RESPONSABLE

- Évacuation des déchets de démolition par voie fluviale.

- Obligation des entreprises de travaux de faire appel, pour au moins 5 % du nombre d'heures travaillées, à des personnes en insertion sociale.

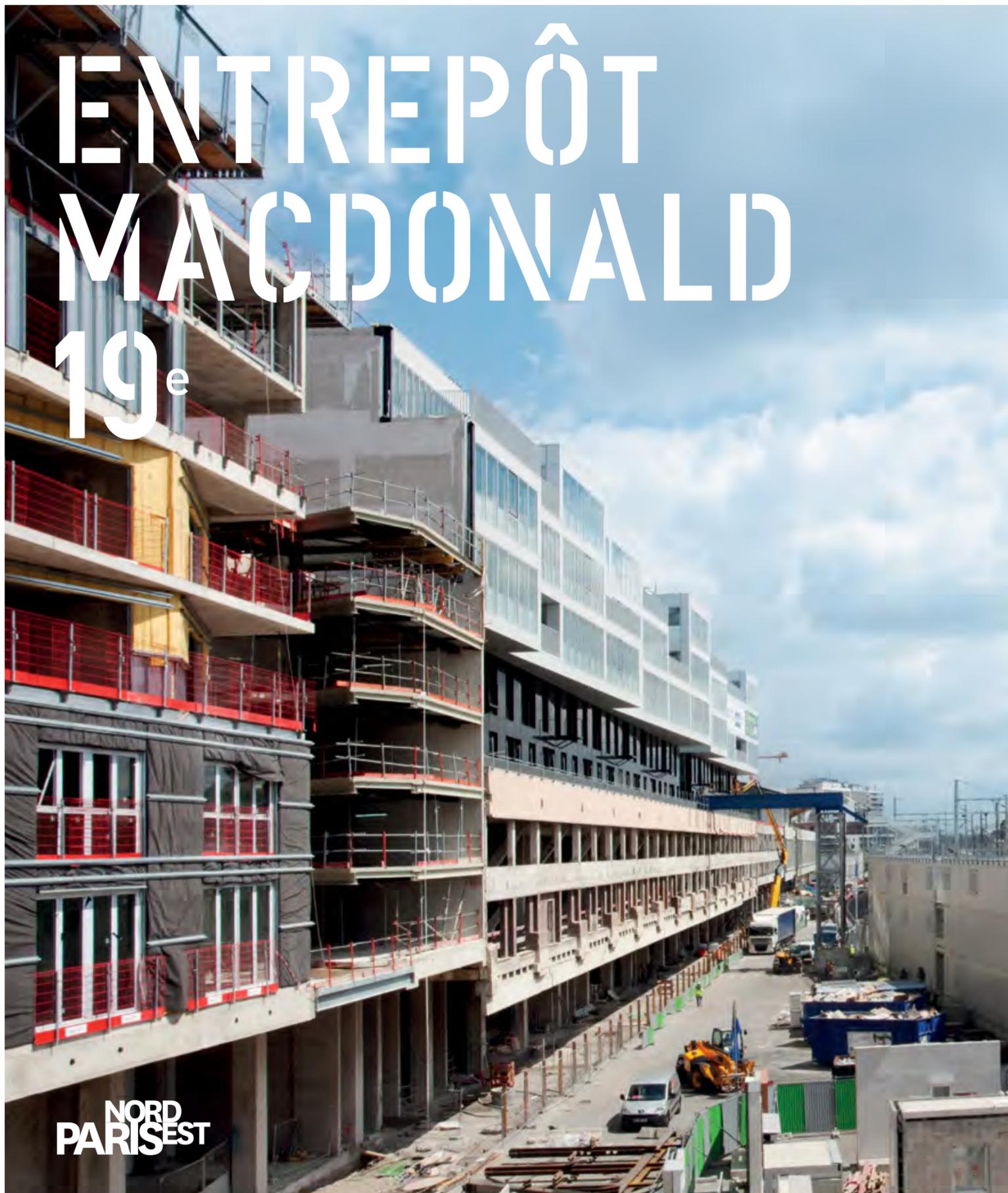


1. Perspective de la passerelle de franchissement du périphérique – Maîtrise d'ouvrage Semavip – DVDV Architecte
2. Perspective de la passerelle de franchissement de la darse du Millénaire – Maîtrise d'ouvrage Semavip – Explorations Architecture
3. Lot D2 – Logements sociaux et crèche livré en 2014 – MOA: RIVP- Margot-Duclos architectes
4. Vue aérienne de la ZAC Claude Bernard | 5. Façade lot D2 depuis le boulevard Macdonald – MOA: RIVP- Margot-Duclos architectes
6. Forêt linéaire livrée en 2014 – Direction des espaces verts de la Ville de Paris – Arpentère paysagiste
7. Aménagement des berges du Canal Saint-Denis – MOA: Semavip – Gautier+Conquet paysagistes





ENTREPÔT MACDONALD 19^e



NORD
PARIS
EST

Épine dorsale du territoire Paris Nord-Est, l'entrepôt Macdonald, en majeure partie conservé, est partiellement évidé en son centre pour créer patios et cœurs d'ilots. Comme l'avait imaginé l'agence OMA puis Floris Alkemade, une quinzaine de programmes (dont plus de 1 100 logements, 32 500 m² commerces, 28 000 m² de bureaux, 16 000 m² d'activités, 17 000 m² d'équipements publics et un parking) viennent s'intégrer et se poser sur l'existant. Les différents projets, imaginés par quinze architectes, s'accrochent au socle sans que l'impression de continuité de la façade originelle soit perdue ou altérée.

Un morceau de ville est recréé dans ce qui était l'une des plus longues structures industrielles parisiennes (avec une façade de plus de 610 mètres de long). La position stratégique de l'ancien entrepôt en termes de mobilité et de desserte, a rendu possible cette densification. Une large entaille, future place centrale, a été ainsi créée en son centre pour laisser passer le tramway, faciliter sa connexion à la future gare du RER E Rosa Parks (mise en service en décembre 2015) et renforcer le lien entre les quartiers environnants.

Tout au long de l'année 2013, l'ensemble des ouvrages réalisés dans la structure de l'entrepôt par la Semavip pour le compte de la SAS ParisNordEST (Caisse des Dépôts, Semavip et Icade) ont été successivement remis aux opérateurs intervenant en superstructure.

Moment pivot de l'opération, où la superposition des futurs programmes sur le socle est devenue réalité, l'année 2013 se distingue également par l'engagement de nouvelles études et travaux par la SAS ParisNordEST. Alors que le projet des espaces extérieurs a été finalisé et l'entreprise choisie, l'architecte en charge de l'aménagement intérieur de l'immeuble pont a également été désigné, préparant ainsi l'emménagement à la fin de l'année 2014 de l'équipe de la Semavip dans ses nouveaux locaux.

L'AMÉNAGEMENT DE L'IMMEUBLE PONT PREND FORME

Levée et réalisée à temps pour la mise en service en décembre 2012 du tramway T3 qui passe en dessous, la structure de l'immeuble pont est aujourd'hui un des éléments les plus facilement identifiables du projet de reconversion de l'entrepôt Macdonald. L'aménagement intérieur de cet ouvrage encore brut a fait l'objet d'une consultation en 2013, qui a abouti à la désignation de l'agence Lobjoy et Bouvier (en conception réalisation avec l'entreprise Claisse Bâtiment).

Ne cherchant pas à dissimuler les nombreux éléments structurels, les architectes ont au contraire cherché à tirer parti de leur présence. Les volumes intérieurs de l'ouvrage sont ainsi conservés tout en offrant des espaces tertiaires de qualité à l'équipe de la Semavip qui s'y installera avant la fin de l'année 2014.

LES FAÇADES DE L'ENTREPÔT SE RÉVÈLENT AU FUR ET À MESURE

Avec le démarrage des travaux en superstructure à la fin de l'année 2012, la silhouette du futur entrepôt est progressivement apparue au cours de l'année 2013. Après plusieurs années d'étude, marquées par différents workshops entre les maîtres d'œuvre et un important travail de coordination architecturale menée par la Semavip pour le compte de la SAS ParisNordEST, les prescriptions du masterplan d'OMA commencent à s'incarner physiquement et à se décliner sur les différents programmes.

Avec la pose des premiers éléments de façade, la rigueur de la façade nord, tout comme la plus grande diversité du côté sud, deviennent enfin visibles.

Double page précédente. Vue aérienne du Grand Projet de Renouvellement Urbain Paris Nord-Est | **A gauche,** Chantier de l'entrepôt Macdonald – façade Sud, lot de bureaux BNP Paribas livré en juin 2014

BILAN 2013

- Signature de l'acte de vente pour l'hôtel d'activités de 16 000 m² entre la SAS ParisNordEst et Icade en février 2013.

- Signature de l'acte de vente pour le centre social entre la SAS ParisNordEst et la Ville de Paris en novembre 2013.

- Réception de la structure de l'immeuble Pont en janvier 2013, suivie du lancement d'une consultation pour l'aménagement de l'immeuble-pont par la SAS ParisNordEST.

- Achèvement de la majeure partie des travaux d'infrastructures supervisés par la SEMAVIP pour le compte de la SAS ParisNordEST en octobre.

- Démarrage des travaux d'aménagement du parking, supervisés par la SEMAVIP pour le compte de la SAS ParisNordEST.

- Poursuite des travaux en superstructure bureaux, logements et équipements publics

- Poursuite des études sur les espaces extérieurs, patios ainsi que sur le passage Est au cours du 1^{er} semestre.

- Poursuite du travail de coordination architecturale des futures façades du rez-de-chaussée avec les opérateurs concernés, au cours du second semestre 2013.

PERSPECTIVES 2014

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

- Livraison des équipements mixtes de la Ville de Paris en septembre 2014

- Signature d'une VEFA pour l'immeuble pont entre la SAS ParisNordEST et la Semavip. Emménagement de l'ensemble du personnel de la Semavip dans l'immeuble-pont au quatrième trimestre 2014.

- Signature d'une promesse de vente pour les surfaces commerciales entre la SAS ParisNordEST et la SCI Macdonald commerces.

- Signature de l'acte de vente du parking mutualisé entre la SAS ParisNordEST et la Caisse des Dépôts.

- Démarrage des travaux des espaces extérieurs supervisés par la SEMAVIP pour le compte de SAS ParisNordEST

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)

ARCHITECTES COORDONATEURS

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

DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Élaboration d'une charte de développement durable par la SAS ParisNordEst, fixant les objectifs et les niveaux d'exigences requis
- Logements : Respect des exigences du plan Climat de Paris (50 kWh/m²/an)
- Bureaux et activités : Obtention du label BBC et installation photovoltaïque sur la toiture des bureaux
- Végétalisation de toiture permettant la diminution des rejets pluviaux au réseau



1. Vue aérienne du chantier des plots logements – mai 2014 | 2. Fin du chantier du lot de bureaux où BNP Paribas s'installera à partir de juillet 2014. | 3. Structure de l'entrepôt Macdonald conservée | 4. Chantier de l'immeuble-pont et du passage du tramway – mai 2013 | 5. Chantier des équipements publics de Kengo Kuma, depuis le boulevard Macdonald (façade Nord) | 6. Chantier de la cour centrale des logements – mai 2014 | 7. Chantier des lots de logements – Façade Sud – Bâtiment de S. Maupin en premier plan



Ces deux immeubles, situés rue Gaston Tessier, seront au cœur d'un nouveau pôle multimodal parisien d'envergure. De part et d'autre du parvis de la gare RER E Rosa Parks (mise en service en décembre 2015), 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.

Dans la continuité du Parc Pont de Flandre et du quartier Claude Bernard - Macdonald, ces deux programmes, totalisant plus de 28 000 m², viendront confirmer la vocation tertiaire du territoire Paris Nord-Est.

Sur un plan davantage urbain, les deux immeubles encadreront la future gare, formant ainsi une longue séquence et créant un vis-à-vis avec la présence monolithique de la Résidence Michelet.

Pour cette opération, la Semavip est intervenue en tant que développeur. Ayant initié en 2011 les études architecturales, elle a signé en 2012 une promesse de vente avec Sodéarif.

Au cours de l'année 2013, la programmation du premier lot a évolué en accord avec la Ville de Paris et RFF. L'architecte Vincent Brossy a été ainsi désigné à la fin de l'année pour la réalisation d'un programme mixte de résidences.

À gauche, Perspective de la résidence mixte lot 1 (détail) - MOA : Sodéarif - Brossy et associés architectes
 1 Perspective du lot 2 de bureaux - MOA : Sodéarif - atelier 2/3/4 architectes
 1/3 Perspective de la résidence mixte lot 1 - MOA : Sodéarif - Brossy et associés architectes
 2 Passage vers la Gare RER E Rosa Parks - atelier 2/3/4 architecte



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

BILAN 2013

- Désignation de l'architecte Vincent Brossy et Associés comme lauréat du programme mixte de résidences regroupant une résidence de tourisme de 135 chambres, une résidence étudiante privée de 270 chambres et un foyer de jeunes actifs de 110 chambres.

- Poursuite de la commercialisation du lot 2 aux côtés de Sodéarif

PERSPECTIVES 2014

- Signature de deux actes de vente entre la Semavip et Sodéarif

CHÂTEAU ROUGE 18^e



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 une intervention immeuble par immeuble, davantage en adéquation avec le tissu bâti préexistant. Si l'éradication de l'habitat indigne reste le but principal, ce n'est pas la seule finalité de l'opération qui vise plus généralement à revitaliser le quartier.

La Semavip intervient tout autant sur l'offre commerciale et l'animation des pieds d'immeubles que sur la recomposition des cœurs d'îlot. Elle développe également des approches environnementales adaptées à ce type de tissu.

Les toutes dernières démolitions ont été achevées **en 2013**, venant ainsi clore une mission supervisée par la Semavip depuis le début de la concession. Dans un quartier très densément peuplé se distinguant à la fois par un parcellaire complexe, des sols instables et un bâti vétuste, la Semavip a mis en place pendant plus d'une dizaine d'années des méthodes de déconstruction innovantes, en accord avec les particularités de Château Rouge.

Avec ces ultimes démolitions, plusieurs actes de vente ont été signés, permettant d'engager avant la fin de la Concession Publique d'Aménagement (au 31 décembre 2014) la construction de 26 nouveaux logements sociaux familiaux et 53 chambres pour migrants seniors.

LE BÉTON DE CHANVRE UTILISÉ AU 37 RUE MYRHA

Pour la construction d'un programme de 4 logements sociaux de la RIVP (par North by Northwest Architectes avec le BET LM Ingénieur) situé au 37 rue Myrha, le recours à la technique du béton de chanvre comme isolant thermique a permis d'optimiser la durée de construction du bâtiment et de réduire l'impact du chantier dans le quartier.

Grâce à la mise en place d'une charpente métallique préfabriquée, le béton de chanvre a pu être utilisé et projeté dans les coffrages en bois. La légèreté de l'isolant (330 kg/m² qui sont à comparer aux 2300 kg/m² d'un béton classique) permet de se dispenser de fondations profondes, dans un quartier qui se distingue pourtant par son sous-sol très instable.

Cette technique par projection répond également aux prescriptions figurant dans la charte environnementale de la Semavip, qui encadre les chantiers à Château Rouge afin d'en limiter les nuisances pour les nombreux riverains.

BILAN 2013

• **70 rue Myrha**: achèvement de la dernière démolition sous la maîtrise d'ouvrage de la Semavip, au mois d'octobre 2013.

• **Signature de plusieurs actes de vente** par la Semavip, avec Batigère pour la parcelle du **2 Erckman Chatrian**, avec l'Association Foncière Logement pour la parcelle du **4 Léon**, et avec la RIVP pour le **49 et le 70 rue Myrha**, au cours du second semestre 2013, marquant le lancement des chantiers de construction.

• **Poursuite de la politique de la Semavip d'animation des friches** (permettant d'encadrer les périodes transitoires entre les travaux de démolition et de construction), avec la signature d'une convention d'occupation à titre précaire et révocable pour la parcelle du 7 Myrha et 30/32 rue Affre (avec l'association Art Exprim).

• **Dépôt du Permis de construire par Studio 360°** pour le projet de groupement d'entreprises culturelles autour des Musiques du Monde situé sur la parcelle du 32 rue Myrha/8 rue Léon.

PERSPECTIVES 2014

• **Signature des derniers actes de vente** entre la Semavip et les bailleurs sociaux avant l'échéance de la Convention Publique d'aménagement de la Semavip en décembre 2014 et démarrage de la dernière phase de construction de logements sociaux.

PROGRAMME

- 484 relogements prévus
- 344 logements sociaux
- 5 164 m² SHON d'activités, de services et de commerces de proximité et de commerces de proximité
- 43 locaux en pied d'immeuble
- 15 000 m² de travaux de voiries

BUDGET

70 millions d'euros TTC

SURFACE

34 500 m² SHON

ARCH. COORDONNATEURS

Atelier Treuttel-Garcias-Treuttel et Franck Boutté

DÉVELOPPEMENT DURABLE

CERTIFICATION

- Certification CERQUAL Habitat et Environnement, label BBC Effinergie
- Pour les logements réhabilités : Certification « Patrimoine Habitat et Environnement »

ÉNERGIE

- Respect des exigences du plan Climat de Paris (50 kWh/m²/an)
- Plus de 30% des besoins énergétiques couverts par des ENR
- M² de panneaux solaires : 168 m²

BIODIVERSITÉ ET CADRE DE VIE

- Mise en œuvre du Plan de Biodiversité de la Ville de Paris et en particulier de l'Action 14
- Création d'espaces verts en cœur d'îlot : 772 m² d'espaces verts en pleine terre
- Toitures végétalisées : 202 m²
- Toitures avec usages partagés

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Respect du Plan de Zonage Pluvial de la Ville de Paris

CHANTIERS À FAIBLES NUISANCES ET RESPONSABLE

- Réduction des nuisances liées à la poussière par un système de brumisation intégré aux engins de démolition.
- Mise en place d'un système de mur d'eau permettant de capter et d'absorber les poussières sur le chantier de démolition.
- Gestion sélective des déchets de démolition.
- Gestion de la coactivité des chantiers, rue Myrha, par un comité de coordination.
- Obligation des entreprises de travaux de faire appel, pour au moins 5% du nombre d'heures travaillées, à des personnes en insertion sociale.

OPÉRATION réalisée dans le cadre d'une convention avec l'ANRU



1. Perspective du projet de logements sociaux et commerces en RDC au 42-44 rue Myrha – MOA: RIVP – LLTR architecte
2. et 5. illustrations de la technique du béton de chanvre utilisée au 37 rue Myrha comme isolant thermique – MOA: RIVP – North by Northwest architecte | 3. et 4. illustrations du projet de logements sociaux et commerce au 37 rue Myrha – MOA: RIVP – North by Northwest architecte | 6. Vue du quartier Château Rouge depuis la rue Myrha | 7. Livraison de l'immeuble de logements sociaux au 36 rue des Poissonniers – MOA: RIVP – MAAST architecte | 8. Perspective du projet de logements sociaux et commerce au 5-7 rue Myrha / 30-32 rue Affre – MOA: Batigère – Atelier Tequi architecte | 9. Animation de friches : intervention artistique sur bois par l'association Art Exprim au 30-32 rue Affre

PORTE POUCHET 17^e



Quartier excentré, essentiellement résidentiel, 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, de créer de nouveaux espaces publics et d'introduire une diversité de programmes, les services urbains sont progressivement déplacés et relogés sur site. L'enchaînement de ces différentes phases opérationnelles, combiné à l'obligation de continuité de ces services, complexifie la mission de la Semavip.

Cette redistribution des activités sur l'ensemble du quartier Pouchet requiert une certaine inventivité avec la mise au point de programme mixte qui superpose différentes activités, à l'image du programme des TAM / Pompiers / Stade Rousié, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Semavip.

Une démarche « d'invention du foncier » a aussi été privilégiée avec la construction de plots de logements, à l'architecture originale, sur une bande de terrain dégagée par le remodelage de la rue Rebière.

Les nouveaux espaces ainsi conçus (avec, en premier lieu, la future Place Pouchet) viendront renforcer les liens avec les communes voisines de Saint-Ouen et Clichy, désenclavant par la même occasion le quartier de la Porte Pouchet et ses habitants.

Avec les désignations successives **au cours de l'année 2013** des architectes des programmes de résidence de tourisme (Hardel et Le Bihan), de bureaux (François Leclercq) et de la future Place Pouchet (Agence TER associée à MCBAD pour le centre social et culturel), l'ensemble des maîtres d'œuvres de cet espace clef de la nouvelle Porte Pouchet sont aujourd'hui connus.

Pour pouvoir engager la reconfiguration de cet ensemble, Paris Habitat a initié en 2013 la démolition de la Tour Borel et d'une partie de la Barre Borel. Parallèlement, la Semavip a poursuivi les travaux de construction du programme mixte TAM / Pompiers / Stade Rousié dont la livraison, à la fin de l'année 2014, permettra de déplacer les services des TAM et de libérer l'emprise de la future Place Pouchet.

LE PROGRAMME MIXTE DES TAM / POMPIERS / STADE ROUSIÉ

Ce programme, sous la maîtrise d'ouvrage de la Semavip, est une pièce maîtresse dans le complexe mécanisme de déplacements et relogements des services municipaux de la Porte Pouchet. Cet équipement (réalisé par Bruno Mader) regroupera en effet les Transports Automobiles Municipaux sur plusieurs niveaux d'infrastructure ainsi qu'une annexe de la Caserne Pompiers Champerret. Édifié à l'ancien emplacement du stade de football Max Rousié, le programme accueillera 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.

Les travaux se sont poursuivis tout au long de l'année 2013, avec un objectif de livraison en fin d'année 2014, qui enclenchera la libération de la future emprise de la Place Pouchet.

LA PLACE POUCHET, FUTUR POINT NÉVRALGIQUE DU QUARTIER

Désignée en Octobre 2013 par la Semavip, l'agence TER (associée à l'agence MCBAD architecte) réalisera 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, la future place viendra combler ce manque tout en consolidant les dynamiques intercommunales vers Saint-Ouen et Clichy.

Le projet lauréat assume la monumentalité et les caractéristiques du Boulevard Périphérique qui surplombe la Porte Pouchet. Le futur centre social prendra ainsi place sous le viaduc alors que les échanges vers les communes limitrophes seront facilités par ce vaste espace dégagé de 16 000 m². Les programmes de bureaux (François Leclercq – Kaufman et Broad) et de résidence hôtelière (Hardel et Le Bihan – Groupe Financière Duval) compléteront la séquence urbaine créée autour de la place.

BILAN 2013

- **Désignations** d'Hardel et Le Bihan, en juin, pour la résidence de tourisme (4600 m² de résidence et 1300 m² de commerces, sous la maîtrise d'ouvrage du Groupe Financière Duval), de François Leclercq, en juillet, pour les 23 000 m² de bureaux (Kaufman & Broad), et de l'agence TER associée à MCBAD architecte, en octobre, pour la réalisation de la future place Pouchet (16 000 m² d'espace public ainsi qu'un centre social et culturel dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Semavip)

- **Dépôt des permis de construire** de la résidence de tourisme et de l'immeuble de bureaux en fin d'année

- **Démarrage de la démolition de la tour Borel et de la troisième cage d'escalier de la barre Borel** (à proximité immédiate du boulevard Périphérique) par Paris Habitat

- **Poursuite du chantier du programme TAM/BSPP/Stade Roussié** sous la maîtrise d'ouvrage de la Semavip.

PERSPECTIVES 2014

- **Études de projets pour la Place Pouchet avec la maîtrise d'œuvre**

- **Démarrage des travaux de structure de la voie Nord Sud** par la Semavip, nécessaires à la réalisation des programmes de bureaux et résidence hôtelière

- **Livraison de l'équipement mixte TAM/Pompiers/Stade** en fin d'année. Le stade sera mis à la disposition de la Ville de Paris en Septembre

- **Montage opérationnel du lot 1-3** entre la Semavip et l'Association Foncière Logement qui accueillera des logements avec commerce en rez-de-chaussée (lot occupé actuellement par la crèche qui sera démolie une fois l'équipement reconstruit rue Rebière)

- **Consultation en Septembre pour désigner l'investisseur commercial** du volume situé sous le Boulevard Périphérique d'une capacité de 1600 m² (lot 4-4)

- **Construction d'un ensemble de 20 logements sociaux et d'une nouvelle crèche** de 66 berceaux situé Rue Rebière (avec un objectif de mise en service de la crèche à la Rentrée 2015)

- **Lancement du programme de préfourrière en conception réalisation**

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

103 millions d'euros TTC

SURFACE

72 000 m² SHON

ARCHITECTES COORDONNATEURS

M. Guthmann / Trévelo et Viger-Kohler

DÉVELOPPEMENT DURABLE

CERTIFICATION

- **Logements**: Certification CERQUAL Habitat et Environnement.
- **Les bâtiments tertiaires et résidence hôtelière**: Certification CERTIVEA « NF bâtiments tertiaires - démarche HQE »
- **Le lot de bureaux** bénéficiera également de la certification « Bâtiment biosourcé » - Niveau 1/2013

ÉNERGIE

- **Respect des exigences du plan Climat de Paris** (50 kWh/m²/an)
- **Raccordement au réseau CPCU** qui sera alimenté d'ici 2016 à 50 % par des énergies renouvelables

BIODIVERSITÉ ET CADRE DE VIE

- **Mise en œuvre du Plan de Biodiversité de la Ville de Paris** et en particulier de l'Action 14
- **Création d'espaces verts privatifs** en cœur d'îlot: 12 255 m² d'espaces verts en pleine terre
- **Toitures végétalisées**: 1 874 m²
- **Développement des modes de déplacement doux** (nouvelles voies cyclables et piétonnes).
- **Utilisation du matériau bois** pour les façades de deux lots
- **Programmation Place Pouchet** définie en concertation avec les habitants

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- **Respect du Plan de Zonage Pluvial de la Ville de Paris**
- **Jardin de pluie** intégré au projet Crèche Logement Rebière en lien avec le square Rebière afin de faciliter la gestion des eaux pluviales tout en créant un usage et un élément du paysage

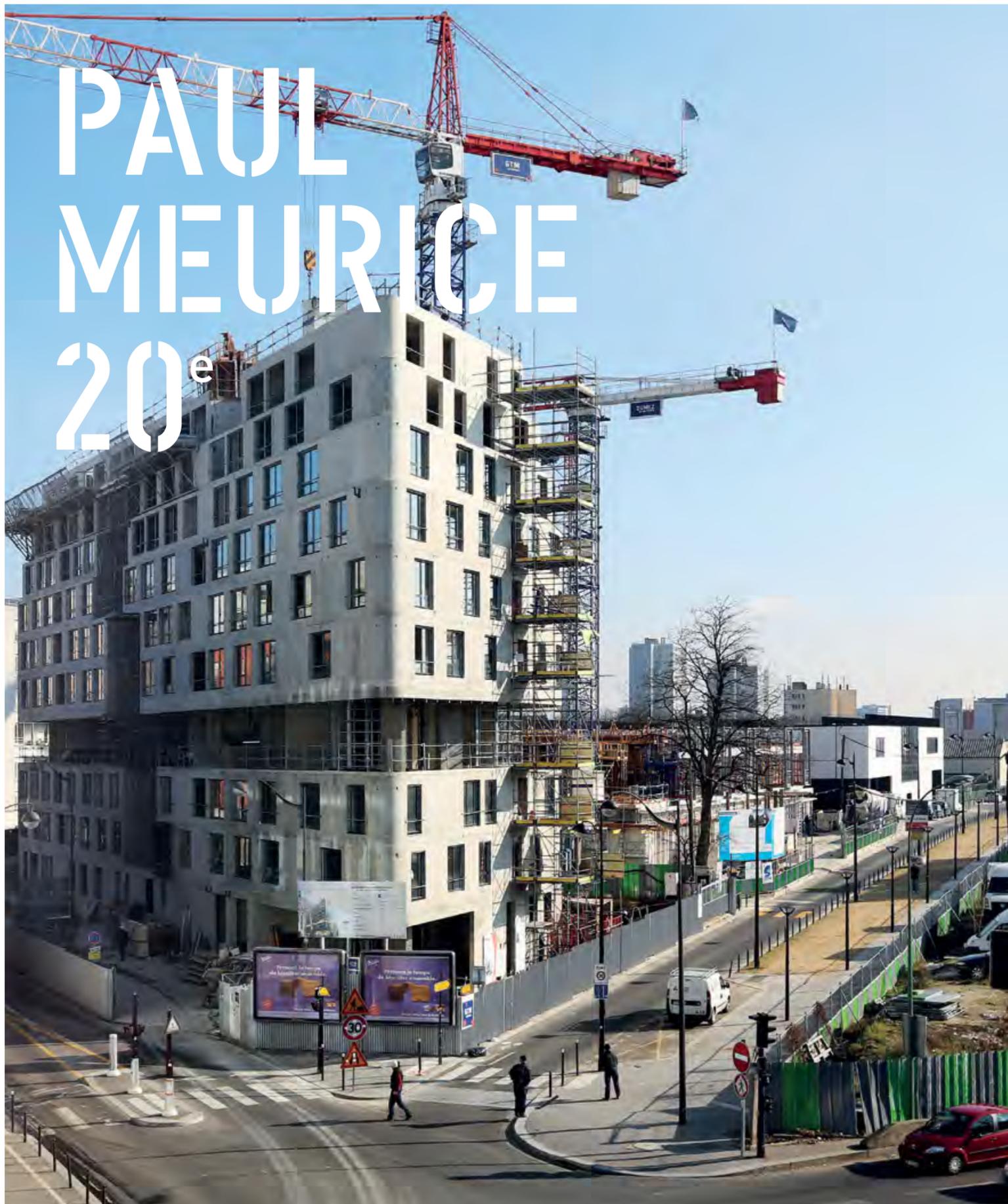
CHANTIERS À FAIBLES NUISANCES ET RESPONSABLE

- **Respect de la Charte de chantier à faibles nuisances**, à faible impact environnemental et responsable de la SEMAVIP
- **Information des riverains** tout au long du chantier
- **Mise en œuvre d'un plan de circulation de chantier** approprié au contexte d'intervention contraint dans un milieu urbain densément habité.
- **Obligation des entreprises de travaux de faire appel, pour au moins 5 % du nombre d'heures travaillées, à des personnes en insertion sociale.**

OPÉRATION réalisée dans le cadre d'une convention avec l'ANRU



1. Perspective des bureaux - MOA: Kaufman & Broad - François Leclercq architecte | 2. Vue aérienne du futur quartier Borel - bureaux, résidence hôtelière, commerces, place publique, centre social, équipement mixte TAM/Pompiers/Stade, aménagement de voiries.
3. Chantier du programme mixte TAM/Pompiers/Stade Rousié - Maîtrise d'ouvrage Semavip - Bruno Mader Architecte. | 4. Perspective de la barre borel réhabilitée - MOA: Paris Habitat - Robain et Guieysse architectes. | 5. Perspective de la résidence hôtelière avec commerces en RDC (CFA IDF/Hardel et le Bihan) et des bureaux (Kaufman & Broad/F. Leclercq) le long de la voie nouvelle Nord qui crée un nouvel accès à Saint-Ouen | 6. Perspective de la Crèche et logements rue Rebière - MOA: Paris Habitat - Belus et Henocq architectes



PAUL MEURICE 20^e

La présence du Boulevard Périphérique et de l'anneau routier au centre de la Porte des Lilas avait généré un territoire ingrat au statut indéfini, qui marquait une très nette césure entre Paris et les communes limitrophes du Pré-Saint-Gervais, Bagnolet et des Lilas. Il se distinguait également par une absence quasi complète d'aménités urbaines pour ses habitants. La couverture du Boulevard Périphérique a été une opportunité unique pour recomposer intégralement le territoire.

Ainsi, ce nouveau quartier parisien s'inscrit à la fois dans une logique métropolitaine, en effaçant les coupures avec les communes limitrophes, tout en répondant aux besoins des habitants, avec la création d'espaces paysagers de qualité et d'un pôle culturel.

L'opération Paul Meurice, dont la Semavip est aménageur depuis janvier 2012, se situe dans la continuité géographique et programmatique de la nouvelle Porte des Lilas. Les différents programmes en cours de développement le long de la rue Paul Meurice viennent confirmer la vocation tertiaire du quartier avec la construction à terme de plus de 22 000 m² de surfaces supplémentaires de bureaux et 6 000 m² d'hôtel d'entreprises. L'offre en logements est aussi rééquilibrée avec l'engagement de plus de 16 000 m² (dont plus de 11 000 m² de sociaux).

L'aménagement de ce secteur se traduit également par un mécanisme complexe de déplacements/relogements sur site d'équipements existants (ceux de la DPE), couplé à des expériences inédites de superposition programmatique, permettant d'optimiser le foncier disponible.

L'année 2013 a été consacrée tant à la mise en œuvre d'importantes procédures foncières (avec le dépôt d'un permis d'aménager pour une partie du secteur) qu'à l'engagement du processus de relogement sur site des services de la DPE (avec la délivrance du permis de construire du centre de valorisation d'apport en encombrants et le lancement à partir de mai 2013 du dialogue compétitif relatif au lot J).

Le déplacement des équipements de la DPE permettra d'initier la construction des logements sur les parcelles D et E. Dans cette perspective, les bailleurs et les maîtres d'œuvres des programmes sociaux ont été désignés à l'été 2013. Les diagnostics environnementaux ont mis à jour en 2013 sur cette parcelle une importante pollution, dont le traitement à partir de 2014 se traduira par une adaptation des procédures opérationnelles.

Enfin, sur la bande de terrain la plus proche du boulevard Périphérique (lot B-I), dont l'aménagement est indépendant des mécanismes de relogement de la DPE, la Semavip a sélectionné à l'automne l'opérateur du futur programme tertiaire.

LE DIALOGUE COMPÉTITIF DU LOT J UNE PROCÉDURE ORIGINALE POUR UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Au regard de l'imbrication programmatique du lot J (5 400 m² d'équipements de la DPE, correspondant au relogement définitif de la DPE et un programme privé de 6 300 m² d'hôtel d'entreprises), un montage juridique particulier a été développé.

La Semavip cèdera ainsi l'ensemble du terrain d'assiette à un opérateur qui réalisera l'hôtel d'entreprises et les deux équipements de la DPE. La construction de ces deux équipements interviendra dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement à la Semavip, qui les remettra à la DPE (au titre de sa Concession Publique d'Aménagement, la Semavip doit la reconstitution de ces équipements à la Ville de Paris).

L'opérateur lauréat sera désigné dans le cadre d'une procédure de « dialogue compétitif » qui permet, dans le respect des règles de passation des marchés, d'engager un dialogue avec les candidats retenus et d'affiner leurs propositions financières et architecturales (chaque opérateur est associé à un architecte) au fil des auditions. Le lauréat sera désigné en septembre 2014 et l'ensemble immobilier livré à l'été 2017.

UN PREMIER ILOT DE LOGEMENTS PREND FORME

Au mois de juillet 2013, les projets de Lambert Lenack, SOA architectes et Nicolas Reymond ont été sélectionnés pour les premiers programmes de logements sociaux réalisés respectivement par Paris Habitat, Elogie et RIVP. Sur cette parcelle relativement étroite, entourée par des formes urbaines très hétéroclites (allant du parcellaire pavillonnaire lilasien aux grands ensembles de logements des années 60), les trois architectes ont dû composer avec les caractéristiques de cet environnement immédiat.

La Semavip a organisé à l'automne 2013 une série d'ateliers avec les maîtres d'œuvre afin de coordonner les propositions architecturales. Ils ont notamment travaillé sur la variation progressive des hauteurs des bâtiments ainsi que sur le choix des matériaux des différents programmes. Par sa position géographique, cet îlot joue en effet un rôle clef pour la cohérence d'ensemble du secteur. À la suite de ces ateliers, les permis de construire seront déposés dans le courant de l'année 2014.

Vue depuis le cinéma Etoile Lilas de la rue Paul Meurice en chantier.

BILAN 2013

• **Dépôt du permis de construire du lot J1 :** centre de valorisation d'apport en encombrants (en conception-réalisation par le groupement formé notamment de CBI et DS architectes) à la fin du mois de mars et délivré en décembre 2013. Démarrage des travaux de CVAE en fin d'année.

• **Lancement en mai 2013 d'une procédure dite de « dialogue compétitif » pour le lot J** compte tenu de son imbrication programmatique (6 300 m² d'hôtel d'entreprises et 5 400 m² d'équipements de la DPE, correspondant au relogement de l'Unité Fonctionnelle et du lieu d'appel Télégraphe de la DPE). **Sélection des trois candidats en septembre, remise de leur première proposition financière et architecturale en novembre, premières auditions en décembre.**

• **Désignation des 3 maîtres d'œuvres de la parcelle D** au cours du mois de juillet :

– Sur le lot D1, Lambert Lénack architectes réalisera, sous la maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat, 3 000 m² de logements sociaux abritant notamment un foyer handicapé et une résidence thérapeutique ;

– Sur le lot D2, SOA architectes réalisera 3 800 m² SDP de logements sociaux et 250 m² SDP de PMI (SGIM/Elogie) ;

– Sur le lot D3, Nicolas Reymond réalisera une résidence étudiante de 3 200 m² SDP (RIVP).

• **Mise en place par la Semavip en décembre 2013 d'une barrière hydraulique** afin de permettre l'ouverture du Centre d'Accueil d'Urgence Saint Vincent de Paul

• **Dépôt d'un Permis d'Aménager pour les lots B-I, J et les voies V10 et V11** en mars

• **Lancement de la consultation des lots B-I** (plus de 22 000 m² SDP de programmes tertiaires) en mai et désignation du groupement Nexity Immobilier d'entreprises et Crédit Agricole Immobilier d'entreprises comme lauréat en octobre.

PERSPECTIVES 2014

• **Livraison du Centre de Valorisation d'Apports en Encombrants (lot J1)** permettant la première étape du transfert de la Direction de la Propreté et de l'Eau (DPE).

• **Poursuite du dialogue compétitif du lot J et désignation de l'attributaire en Septembre.** Signature d'une promesse de vente pour les droits à construire relatifs à l'hôtel d'entreprises et d'une promesse de VEFA pour les nouveaux locaux de la DPE. **Désignation de l'architecte des lots B-I et dépôt de permis de construire au second semestre 2014.**

• **Missions assurées par la Semavip pour le compte de la DPE,** concernant la Cessation d'activités d'installations classées ICPE, la réalisation de travaux de réhabilitation des sols et la désaffectation de la station service.

• **Passage d'un avenant à la CPA au Conseil de Paris,** qui intègre notamment ces nouvelles missions de la Semavip

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 *

BUDGET

79 917 millions d'euros TTC d'investissement

SURFACE

53 300 m² SDP environ

ARCH. COORDONNATEUR

BRS Architectes

DÉVELOPPEMENT DURABLE

CERTIFICATION

- Logements : Certification CERQUAL Habitat et Environnement.
- Bâtiments tertiaires et équipements : Certification CERTIVEA « NF bâtiments tertiaires - démarche HQE »
- Ensemble des programmes : certification « Bâtiment biosourcé » - Niveau 1 au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 attendue.

ÉNERGIE

- Respect des exigences du plan Climat de Paris (50 kWh/m²/an).
- Plus de 30 % des besoins énergétiques couverts par des Énergies renouvelables.

BIODIVERSITÉ ET CADRE DE VIE

- Respect du Plan de Zonage Pluvial de la Ville de Paris
- Création d'espaces verts privatifs en cœur d'îlot et plantation d'arbres sur le domaine public et réflexion paysagère notamment sur les aspects biodiversité relatif à l'aménagement du talus du périphérique.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Respect du Plan de Zonage Pluvial de la Ville de Paris

CHANTIERS À FAIBLES NUISANCES ET RESPONSABLE

- Mise en place d'une charte de chantier à faibles nuisances, à faible impact environnemental et responsable adaptée au secteur.
- Obligation des entreprises de travaux de faire appel, pour au moins 5 % du nombre d'heures travaillées, à des personnes en insertion sociale.

* m² SDP



1. Perspective du Lot D3 - résidence étudiante - MOA : RIVP - Nicolas Reymond architecte | 2. Perspective du lot D1 - foyer de vie, studios et centre d'accueil de jour - MOA : Paris Habitat - Lambert et Lénack Architectes | 3. Vue aérienne du secteur Paul Meurice
4. Perspective du Centre de Valorisation d'Apports en Encombrants - MOA : Semavip - CBI et F. Iaccarino/B. Imbert/J. François PY/DS architectes | 5. vue aérienne des lots de foyer + crèche (Chartier Dalix et Cornejo architectes) et de centre d'hébergement d'urgence (Hessamfar et Verons architectes) livrés fin 2013 | 6. Perspective du lot D2 - logements sociaux et PMI - MOA : Elogie - SOA Architecte



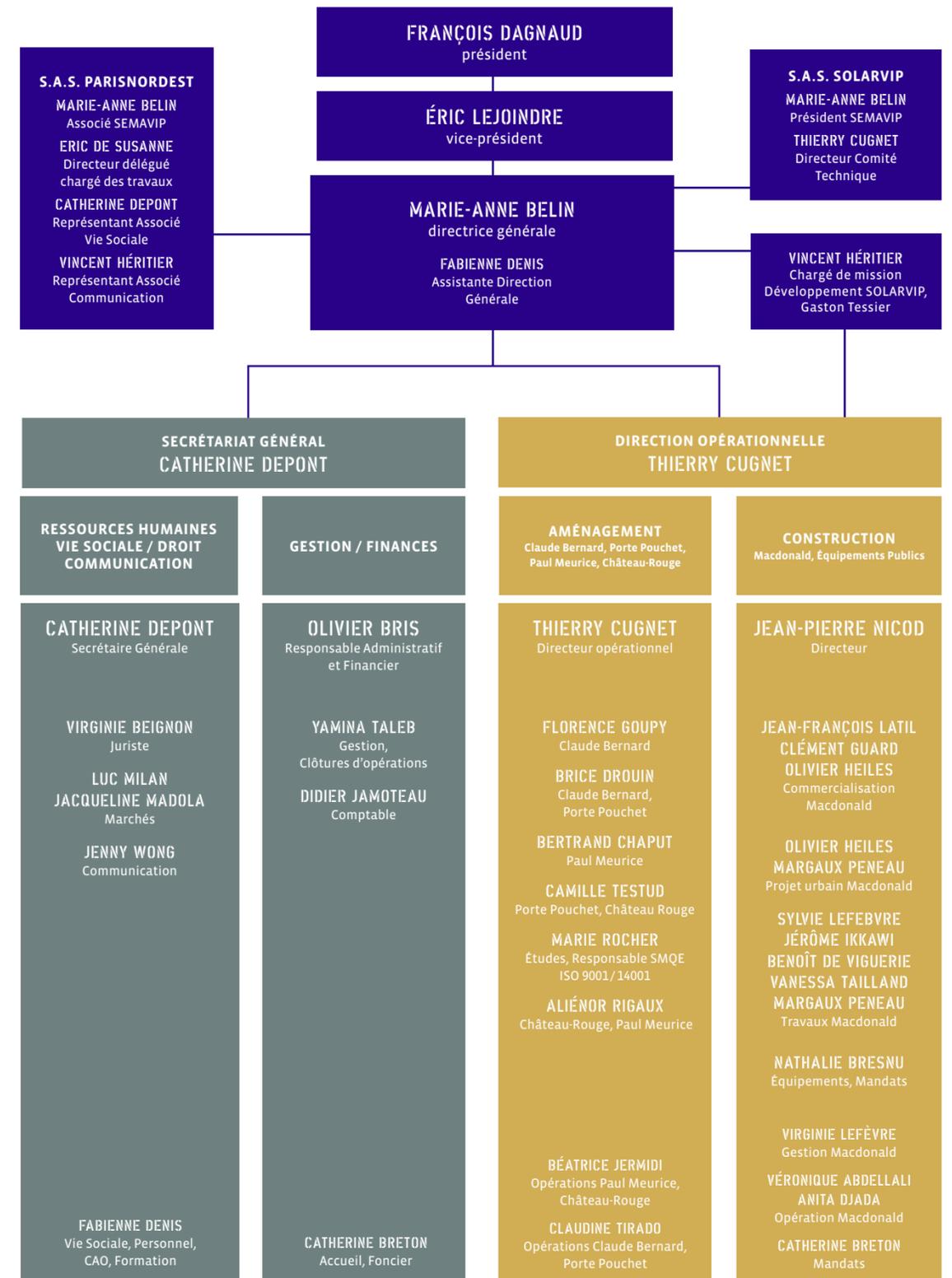
À gauche, chantier de l'entrepôt Macdonald - mai 2014
Vue de la cour centrale des logements.



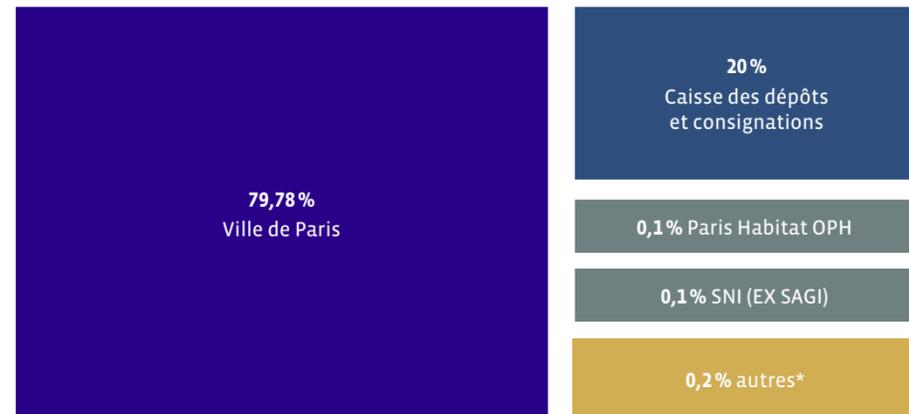


ORGANIGRAMME

EN DATE DU 10 JUIN 2014



L'ACTIONNARIAT SE COMPOSE DE



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

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 2013, selon le type défini ci-dessus, est la suivante :

MONTANT EN K€ HT	2013
Chiffre d'affaires global	99 661
CA des concessions d'aménagement	90 852
CA des prestations de services	2 276
CA des opérations propres	6 533
Chiffre d'investissements total	39 180
Chiffre d'investissements concessions	38 721
Chiffre d'investissements mandats	459

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EST REPRÉSENTÉ PAR RENOUVELÉ LE 10 JUIN 2014

	REPRÉSENTANTS, FONCTIONS	
Ville de Paris	M. DAGNAUD, maire du 19 ^e arrondissement, président	Censeurs M ^e Vandini de la direction de l'urbanisme de la ville de Paris et M ^e Mondy de la direction des finances de la ville de Paris.
	M. LEJOINDRE, maire du 18 ^e arrondissement, vice-président	
	M. BAUDRIER, conseiller de Paris	
	M. BOURNAZEL, conseiller de Paris, conseiller régional	
	M ^{me} BOUYGUES, conseillère de Paris	
	M. DUBUS, conseiller de Paris	
	M. JOMIER, adjoint à la maire de Paris	
	M. NORDMAN, conseiller de Paris	
	M ^{me} ONGHENA, conseillère de Paris	
M. WEHLING, conseiller de Paris		
Autres administrateurs	Paris Habitat-OPH M ^{me} BARRY DELONGCHAMPS directrice de l'aménagement et du renouvellement urbain	Commissaire aux comptes Primexis Audit, M. Jolly
	SNI M. ROYET, directeur de l'établissement Ile de France	
	CDC M. PARDIJON, directeur territorial de Paris et de l'Essonne	
	BNP Paribas M. ZIVKOVIC, président du directoire de BNP Paribas Real Estate	
	CCIP M. IRION, vice-président	
	ASTRIA M. DARSE, directeur de la maîtrise d'ouvrage	
	Personnes physiques M ^{me} HÉLÈNE SCHWOERER M ^{me} SARAH SCASSOLA	

BILAN SIMPLIFIÉ EN K€ AU 31 DÉCEMBRE 2013

2013	ACTIF	Immobilisations incorporelles	45
		Immobilisations corporelles	131
		Immobilisations financières	776
		Stock et en cours	12 925
		Créances	10 736
		Trésorerie	97 950
		Charges constatées d'avance	11 331
		Total actif	133 895
	PASSIF	Capitaux propres	5 733
		Provisions pour charges à venir	36 578
		Dettes	21 501
		Produits constatés d'avance	70 083
		Total passif	133 895



MONTANT DU BILAN : 133 895 K€

AU 31 DÉCEMBRE 2013

L'ACTIF SE DÉCOMPOSE EN	
952 K€	132 943 K€
au titre de l'actif immobilisé, dont : <ul style="list-style-type: none"> • 392 k€ d'immobilisations financières correspondant aux participations au capital de la SAS Solarvip • 378 k€ de créances sur participations de la SAS ParisNordEST 	au titre de l'actif circulant, dont : <ul style="list-style-type: none"> • 122 592 k€ sur les opérations d'aménagement • 1 901 k€ sur les opérations en mandats • 5 899 k€ sur le fonctionnement de la société • 2 551 k€ sur les opérations propres
LE PASSIF SE DÉCOMPOSE EN	
5 733 K€	36 578 K€
de capitaux propres dont : <ul style="list-style-type: none"> • 7 763 k€ de capital divisé en 2 616 822 actions 	de provisions dont : <ul style="list-style-type: none"> • 98 k€ pour risques sur le fonctionnement de la société • 36 480 k€ pour charges à venir sur les opérations d'aménagement
21 501 K€	70 083 K€
de dettes dont : <ul style="list-style-type: none"> • 18 457 k€ sur les opérations d'aménagement • 1 901 k€ sur les mandats • 1 101 k€ sur le fonctionnement de la société • 41 k€ sur les opérations propres 	de produits constatés d'avance dont : <ul style="list-style-type: none"> • 67 655 k€ sur les opérations d'aménagement • 2 428 k€ sur les opérations propres et la société

COMPTE DE RÉSULTAT

SIMPLIFIÉ EN K€

2013	Total produits d'exploitation	79 850
	Total charges d'exploitation	79 820
	Résultat d'exploitation	29
	Produits financiers	4 692
	Charges financières	7 006
	Résultat financier	-2 314
	Résultat courant avant impôts	-2 284
	Produits exceptionnels	14
	Charges exceptionnelles	0
	Résultat exceptionnel	14
	Impôt sur le bénéfice	0
	Résultat	-2 270

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ EN K€ – SUITE

LES PRODUITS D'EXPLOITATION S'ÉLÈVENT À 78 850 K€			
99 661 K€	- 61 151 K€	41 339 K€	1 K€
au titre du chiffre d'affaires 2013 dont : • 90 852 k€ sur les opérations d'aménagement • 2 276 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 : • 39 122 k€ sur les opérations d'aménagement • 2 217 k€ sur le fonctionnement de la société	au titre des autres produits

LES CHARGES D'EXPLOITATION S'ÉLÈVENT À 79 820 K€		
53 K€ sur les opérations propres	75 200 K€ sur les opérations d'aménagement	4 567 K€ sur le fonctionnement de la société

RÉFÉRENCES

AMÉNAGEMENTS

INTERVENTION SUR PRÈS DE 350 HECTARES DANS PARIS INTRA-MUROS

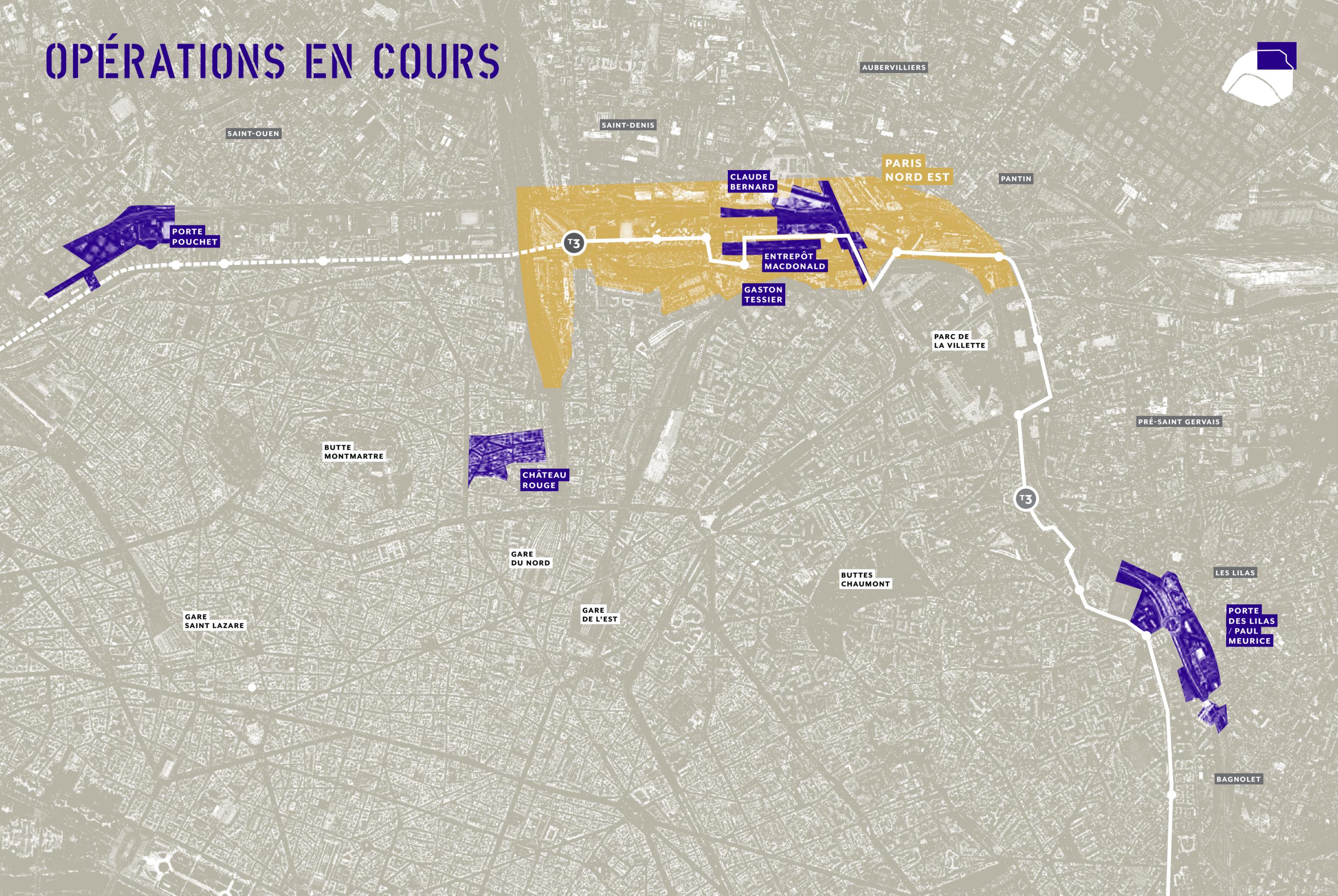
NOM DES OPÉRATIONS	SHON	INVESTISSEMENT TTC
Zac Manin-Jaurès	140 000 m ²	124 000 k€
Zac Dorian	32 900 m ²	46 300 k€
Zac Flandre-Nord	21 355 m ²	21 900 k€
Zac Tage-Kellermann	75 000 m ²	52 900 k€
Zac Moskowa	49 600 m ²	70 600 k€
Zac Flandre-Sud	38 000 m ²	52 900 k€
Zac Bassin de la Villette	157 000 m ²	117 500 k€
Les Hauts de Malesherbes (Zac Porte d'Asnières)	73 000 m ²	58 000 k€
Zac Réunion	58 000 m ²	100 600 k€
Zac Porte des Lilas	125 000 m ²	106 600 k€
Château Rouge	34 500 m ²	70 000 k€
Ourcq-Jaurès	38 500 m ²	55 685 k€
Zac Claude-Bernard	103 000 m ²	152 514 k€
Zac Cardinet-Chalabre	35 000 m ²	66 781 k€
Zac Porte Pouchet	72 000 m ²	105 034 k€
Paul Meurice	58 760 m ² *	72 917 k€
Entrepôt Macdonald	164 800 m ²	240 000 k€
Zac Clichy-Batignolles	341 450 m ²	860 000 k€
Total	1 617 865 m²	2 374 231 k€

* 53 300 m² SDP

Foyer et crèche
Porte des Lilas
- Chartier -
Dalix et Avenier
Cornejo architectes



OPÉRATIONS EN COURS



SAINT-OUEN

SAINT-DENIS

AUBERVILLIERS

PARIS
NORD EST

PANTIN

PORTE
POUCHET

CLAUDE
BERNARD

ENTREPÔT
MACDONALD

GASTON
TESSIER

PARC DE
LA VILLETTE

BUTTE
MONTMARTRE

CHÂTEAU
ROUGE

GARE
DU NORD

BUTTES
CHAUMONT

PRÉ-SAINT GERVAIS

GARE
SAINT LAZARE

GARE
DE L'EST

LES LILAS

PORTE
DES LILAS
/ PAUL
MEURICE

BAGNOLET

T3

T3

GLOSSAIRE

AMO	Assistance à la maîtrise d’ouvrage
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
BSPP	Brigade des sapeurs-pompiers de Paris
CPA	Concession publique d’aménagement
CVAE	Centre de valorisation et d’apports des encombrants
ENR	Énergies renouvelables
EHPAD	Établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes
GPRU	Grand projet de renouvellement urbain
PC	Permis de construire
PLAI	Logement social en prêt locatif aidé d’intégration
PLS	Logement social en parc locatif social
PLUS	Logement social en prêt locatif à usage social
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 | Marie Touzet

Impression

Maugein Imprimeurs

Crédits photos

couverture : Le foyer et la crèche Porte des Lilas – Chartier-Dalix et Avenier Cornejo architectes ©Luc Boegly photographe | p.3 : Mairie du 19^e | p.4 : Ph. Henriot | p.6 : S. Grazia | p.7 : Haut : Air Image – Philippe Guignard, Bas Gauche : S. Grazia, Bas droite : S.Grazia | p.8 : S. Grazia | p.11 : 1/DVVD, 2/Explorations architecture, 3/Semavip, 4/Air Image - Philippe Guignard, 5/6/7/Semavip | p.12-13 : Air Image – Philippe Guignard | p.14 : H. Darabi | p.17 : 1/Air Image – Philippe Guignard, 2/H. Darabi, 3/4 S. Grazia, 5/H. Darabi, 6/7/C. Weiner | p.18 : Haut : Brossy et associés, Bas : Atelier 2/3/4 | p.19 : 1/3/Brossy et associés, 2/Atelier 2/3/4 | p.20 : Antoine Regnault architecte | p.23 : 1/LLTR, 2/Semavip, 3/4/5/Martin Etienne, 6/7/Semavip, 8/Atelier Tequi, 9/Semavip | p.24 : Infime Perspectiviste | p.27 : 1/infime, 2/Air Image et Infime, 3/S. Grazia, 4/Robain et Guieysse architectes, 5/Infime, 6/Belus et Henocq | p.28 : Thomas et Porcher photographes | p.31 : 1/Nicolas Reymond, 2/Lambert et Lénack architectes, 3/Air Image – Philippe Guignard, 4/B. Imbert-J. François PY-DS architectes, 5/Air Image – Philippe Guignard, 6/SOA architecture | p.32 : C. Weiner | p.33 : LLTR, S. Grazia, J. Daniel | p.34 : Julien Daniel photographe | p.38 : Vue de détail de la tour Bois le Prêtre réhabilitée – Porte Pouchet– Primée Equerre d’Argent 2011. S. Grazia | p.41 : Luc Boegly photographe

société d'économie mixte d'aménagement de la ville de Paris
11 rue de Cambrai parc Pont de Flandre, bât. 026 75945 Paris cedex 19
tél. 01 53 26 87 00 fax. 01 42 05 02 96 www.semavip.fr

