

**PARIS**

**BATI**

**GNOLL**

**AMÉNA**

**GEMEN'**

Propos de la présidente .....	5
Entretien avec le directeur général .....	6
2012 : une année très active dans tous les secteurs de l'opération .....	8
> Plan et état d'avancement de l'opération .....	10
Une intense activité de coordination des maîtrises d'ouvrage et des chantiers .....	14
Une année décisive pour la mobilisation des opérateurs immobiliers, la forme urbaine et les usages .....	16
> Programmes immobiliers .....	22
Une forte mobilisation de l'équipe sur de nouvelles formes de dialogue .....	24
Rapport de la DAF et comptes annuels .....	28
La SPLA .....	31





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

Vice-présidente du conseil d'administration de la SPLA Paris Batignolles Aménagement depuis sa création en 2010, j'en ai été nommée présidente le 29 novembre dernier, succédant à Anne Hidalgo dont je salue ici la vision et la détermination.

Sous sa présidence, le projet est parvenu à un stade d'avancement qui le rend chaque jour plus réel. Le formidable succès du parc Martin Luther King nous avait habitués, dès 2007, à considérer l'ancienne enclave ferroviaire des Batignolles comme un lieu éminemment vivant. La seconde phase, dont les travaux ont démarré cette année, apportera bientôt une respiration supplémentaire. Et les premiers habitants sont déjà là, ils ont emménagé l'été dernier dans le premier immeuble sorti de terre, construit par Nexity. D'autres suivront bientôt, les chantiers devant s'intensifier du côté de l'avenue de Clichy. Nous serons attentifs à ce que, dans ce contexte, les futurs habitants s'installent dans de bonnes conditions.

De plus en plus réelle est aussi la partie du projet située entre le parc et le faisceau Saint-Lazare, pour laquelle nous disposons aujourd'hui de projets concrets. Je remercie les opérateurs immobiliers, en se prêtant au jeu de l'atelier collaboratif, de nous avoir accompagnés dans notre réflexion sur la qualité et le partage des espaces. Ce dispositif a tellement bien fonctionné que nous avons lancé dès la fin de l'année une démarche analogue sur la seconde tranche de ce secteur.

Je n'oublie pas que ce travail a aussi été celui des habitants, qui ont donné de leur temps pour faire valoir auprès des équipes de conception une expertise d'usage toujours bienvenue. Année après année, Clichy-Batignolles renouvelle sa démarche de concertation pour l'adapter à l'avancement du projet et à ses nouveaux enjeux. C'est ainsi que, pour prendre un second exemple, une concertation approfondie a également été menée autour de la porte de Clichy pour débattre des qualités et fonctions attendues des futurs espaces publics.

L'année 2012 aura été celle d'une véritable montée en puissance de l'opération Clichy-Batignolles. Ce régime devrait se maintenir dans les années à venir, les chantiers prenant le pas sur la conception. C'est le moment de redoubler de vigilance pour honorer les échéances sur lesquelles la Ville de Paris et tous ses partenaires publics et privés se sont engagés. Je ne méconnais ni la hauteur des enjeux ni les efforts à fournir par tous, c'est pourquoi je tiens à remercier l'ensemble des maîtres d'ouvrage qui s'impliquent à nos côtés. Le mot de la fin sera pour Didier Bailly et son équipe, dont l'énergie et le dévouement au projet n'ont pas été comptés. Qu'ils en soient chaleureusement remerciés.

**ENTRETIEN  
AVEC  
DIDIER BAILLY**

**DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PARIS  
BATIGNOLLES  
AMÉNAGEMENT**

**COMMENT LA CONJONCTURE  
S'EST-ELLE FAIT SENTIR  
À CLICHY BATIGNOLLES ?**

Comme partout en France, le rythme de commercialisation des logements neufs a connu un certain ralentissement en 2012. Même si Clichy-Batignolles est relativement protégé dans la mesure où 70% de la programmation est constituée de locatif social ou à loyer maîtrisé, nous avons pris en compte ce ralentissement, tout en étant très attentifs à ce que les calendriers soient respectés, car nous voulons éviter au maximum les nuisances et les complications de chantier dans l'intérêt de tous. Aucun projet n'a été sensiblement retardé. En ce qui concerne le bureau, nous avons eu la satisfaction de voir un investisseur s'engager en blanc sur notre premier lot tertiaire, de 20 000 m<sup>2</sup>, sur le secteur ouest. Cela confirme le potentiel du site et c'est de très bon augure pour la suite.

**QU'EST-CE QUI A LE PLUS  
MOBILISÉ LES ÉQUIPES DE PARIS  
BATIGNOLLES AMÉNAGEMENT  
EN 2012 ?**

Pour son deuxième exercice, la montée en puissance de l'activité de la société a été très sensible, ce qui se lit sans peine dans les avancées du projet. Cela était d'ailleurs prévisible puisque nous sommes désormais actifs sur tous les fronts, à l'est, du côté de l'avenue de Clichy, où les réalisations s'accélérent, mais aussi désormais à l'ouest, du côté du faisceau ferroviaire, et au nord, autour de la Porte de Clichy et du futur palais de justice. Toutes les équipes ont été fortement sollicitées. Le secteur ouest, pour prendre cet exemple, a largement mobilisé la direction de l'ingénierie, qui a assuré la maîtrise d'ouvrage de la construction de la dalle et lancé de nouvelles études d'infrastructures, la direction de l'aménagement, qui a organisé le « workshop » et, conjointement avec la direction administrative et

financière, assuré la signature des promesses de vente avec les différents opérateurs immobiliers, tandis que la direction de la communication animait la concertation et valorisait toutes ces actions auprès de la presse et des professionnels. Je pourrais décrire un travail d'équipe analogue dans chacun des secteurs de l'opération.

**QUEL SERA L'ENJEU PRINCIPAL  
DE 2013 ?**

Le rythme va s'accélérer encore et la nécessité d'une coordination efficace des chantiers va devenir une préoccupation commune à tous les maîtres d'ouvrage. Nous-mêmes en sommes déjà bien conscients, c'est notre rôle, et ce sujet nous a largement occupés durant l'année écoulée, mais les projets de nos partenaires ne sont pas tous au même stade ; leurs besoins et contraintes se précisent au fur et à mesure que les études progressent. Notre mission à nous, aménageur, c'est de faire émerger des solutions qui limitent les interfaces et rendent les chantiers indépendants les uns des autres, mais aussi de promouvoir un esprit partenarial. Car tous les projets sont d'intérêt général, et tous les maîtres d'ouvrage ont intérêt à ce que chacun respecte son calendrier. Ce sujet ne manquera pas de nous mobiliser fortement en 2013, pour préparer les nombreuses échéances de 2016 à 2018.



© Jean-Christophe Bardot - Bar le Floreal



**Didier Bailly,**  
Directeur général de la SPLA  
Paris Batignolles Aménagement

2012 :

**UNE ANNÉE  
TRÈS ACTIVE**

**DANS TOUS  
LES SECTEURS  
DE L'OPÉRATION**

En cette année 2012, autour du parc Martin Luther King dont la seconde tranche de travaux a été lancée à l'été, chacun des trois secteurs opérationnels a connu à sa manière une intense activité.

- **À l'est**, du côté de l'avenue de Clichy et des Epinettes, où tous les droits à construire sont attribués et où les premiers habitants ont déjà emménagé, les travaux battent leur plein : près de la moitié des programmes est livrée ou en chantier.
- **À l'ouest**, entre le faisceau ferroviaire et le parc, 100 000 m<sup>2</sup> de droits à construire ont fait l'objet de promesses de vente cette année, un processus très enrichissant de conception collective ayant en outre permis d'arrêter la forme urbaine de ce secteur atypique. La commercialisation de la seconde tranche est lancée.
- **Au nord**, où les institutions judiciaires comme les nouvelles offres de transport (M14 et T3) partagent une échéance de mise en service en 2017, Paris Batignolles Aménagement a orchestré une coordination étroite entre les nombreuses maîtrises d'ouvrage concernées, au service tant de la préparation des chantiers que de la conception les projets.



### CHIFFRES CLÉS

(Clichy-Batignolles/Cardinet  
Chalabre, hors Saussure)

50 ha

10 ha consacrés au parc Martin  
Luther-King

3030 logements dont la moitié au  
moins réservée à différentes formes  
de logements sociaux.

111 000 m<sup>2</sup> de bureaux

120 000 m<sup>2</sup> pour le futur palais de  
justice de Paris et la direction  
régionale de la police judiciaire

31 000 m<sup>2</sup> de commerces  
et services soit 735 emplois

38 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics

460 000 m<sup>2</sup> de plancher au total

### CALENDRIER

2005 : Création de la ZAC  
Cardinet Chalabre

2007 : Création de la ZAC  
Clichy-Batignolles

2007 : Ouverture de la première  
tranche du parc

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

2010 : Création de la SPLA  
Clichy-Batignolles

2010 : Fin de la commercialisation  
des droits à construire du secteur est

2011 : Révision simplifiée du PLU

2011 : Nouveau dossier de réalisation  
de la ZAC Clichy-Batignolles, traité  
de concession d'aménagement

2012 : Signature du contrat de PPP  
relatif au palais de justice

2012 : Vente des droits à construire,  
conception urbaine et architecturale  
de la tranche 1 du secteur ouest

2013 : Achèvement de la grande dalle  
du secteur ouest

2014 : Ouverture de la deuxième  
tranche du parc

2014 : Démarrage des travaux  
des programmes du secteur ouest

2015 : Livraison des derniers  
immeubles du secteur est





2017 : Ouverture du palais  
de justice et de la DRPJ

2017 : Mise en service du T3  
et de la ligne 14

2018 : Fin des travaux du secteur  
ouest et dernière tranche du parc

2018 : Livraison des derniers  
programmes du secteur nord

**PLAN  
ET ÉTAT D'AVANCEMENT  
DE L'OPÉRATION**

-  ZAC CLICHY-BATIGNOLLES
-  ZAC CARDINET CHALABRE
-  LOGEMENTS
-  BUREAUX

-  LIVRÉ
-  EN CHANTIER
-  ATTRIBUÉ
-  COMMERCIALISATION EN COURS
-  À COMMERCIALISER
-  ÉQUIPEMENTS  
3 crèches, 3 groupes scolaires,  
1 gymnase, 1 centre d'animation,  
1 école maternelle, 1 PMI







JANVIER 2011 Démarrage de la construction de la dalle

MAI 2012 Réception de la dalle sud

Octobre 2012 Réception de la dalle centre

JUILLET 2012 Transfert du garage à locomotives sous la dalle

JUILLET 2012 Décision de recourir à la géothermie par la ville (production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire)

SEPTEMBRE 2012 Début de la 2<sup>e</sup> phase de travaux du parc

NOVEMBRE 2012 Réception des travaux de couverture du RERC

DÉCEMBRE 2012 Démarrage de la construction du terminal de collecte pneumatique des ordures ménagères

Achèvement de la dalle, travaux d'infrastructure, rampe d'accès provisoire

Démolition du 13 boulevard Berthier pour aménager l'accès futur au parc

Aménagement de la voie sur la couverture du RERC

Aménagement provisoire des abords des futurs chantiers du palais de justice et de la DRPJ

Travaux de VRD sur l'avenue de la Porte de Clichy

## UNE INTENSE ACTIVITÉ DE COORDINATION DES MAÎTRISES D'OUVRAGE ET DES CHANTIERS

Les locomotives se sont rangées sous la dalle pour faire place au parc. Un moment clé de l'année 2012 a été la libération des emprises situées au nord de la petite ceinture. Au mois de juillet, le garage à locomotives qui s'y trouvait a pu être déplacé sous la grande dalle en partie achevée. Dès septembre, la Ville pouvait ainsi lancer la seconde phase du parc Martin Luther King.

La construction de la dalle s'est poursuivie dans sa partie nord tandis que d'autres chantiers à venir se profilaient, afin que tout soit prêt pour accueillir ceux des premiers programmes immobiliers du secteur ouest et de la future station Pont Cardinet de la ligne 14 : le marché de travaux des voiries provisoires sur la dalle a été attribué ; un nouvel ouvrage, enterré, a été mis à l'étude, pour recevoir une partie du parc de stationnement et un accès au métro.

**Autour du futur palais de justice, le compte à rebours a commencé.** Le palais de justice de Paris, la direction régionale de la police judiciaire, la station Porte de Clichy de la ligne 14, le tramway T3 et plusieurs espaces publics majeurs doivent être livrés ou opérationnels en 2017. C'est un véritable défi que d'organiser ces cinq grands chantiers concentrés autour de la Porte de Clichy, répartir les emprises, organiser les circulations, assurer à chaque maître d'ouvrage des conditions de travail compatibles avec son calendrier. Ce travail de coordination a fortement mobilisé la direction de l'ingénierie tout au long de l'année 2012. Les études permettant d'engager les premiers travaux de voirie sur l'avenue de la Porte de Clichy ont également été réalisées.

### DIX-SEPT MAÎTRES D'OUVRAGE PUBLICS ET UNE CENTAINE D'INTERFACES À GÉRER

L'opération Clichy-Batignolles dans son ensemble voit intervenir pas moins de 17 référents des maîtrises d'ouvrage, non compris les opérateurs immobiliers\*. Outre de nombreuses instances de coordination entre maîtrises d'ouvrage publiques, une centaine de tableaux de bord ont été mis en place pour suivre les interfaces de chantier et veiller au respect des calendriers.

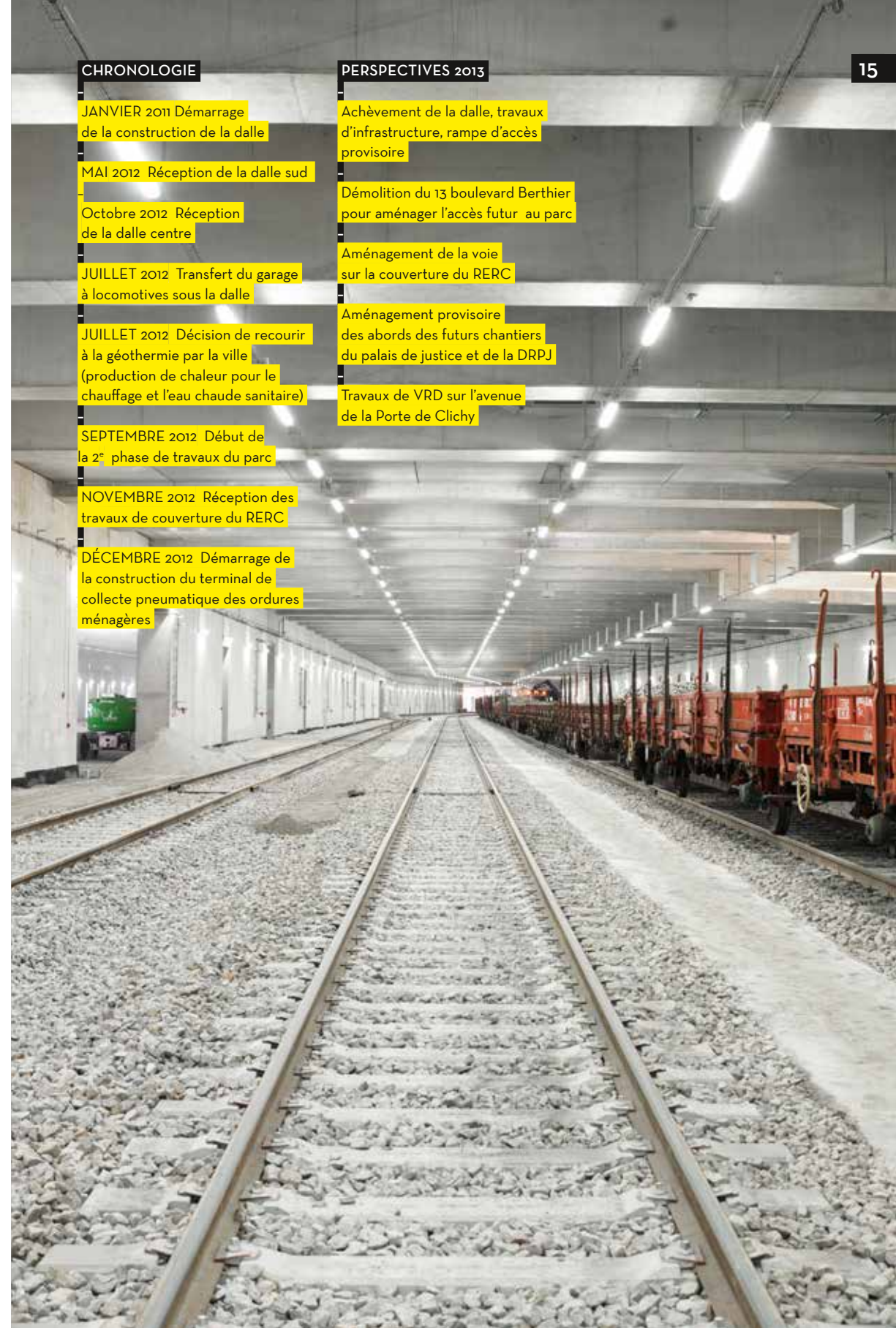
\* l'Établissement public du palais de justice de Paris et ARELIA (partenaires public / privé), la direction régionale de la police judiciaire, quatre directions de la Ville de Paris, deux services de la RATP comme du STIF (ligne 14 et T3), SNCF, RFF, Eaux de Paris (géothermie), Sycotm, Envac Véolia (collecte pneumatique des déchets), en plus de Paris Batignolles Aménagement.

### LE BOULEVARD BERTHIER PLUS CALME

La couverture du RERC, sur 200 m de long, a été achevée en novembre. La prochaine étape sera la réalisation des aménagements de surface, qui donneront accès au parc depuis le boulevard Berthier.

### LE CHAUFFAGE DE CLICHY-BATIGNOLLES PAR GÉOTHERMIE

La Ville a arrêté ce choix en juillet et confié la maîtrise d'ouvrage des installations à Eaux de Paris : deux puits de forage de 600 m de profondeur reliés par une canalisation de 400 m et une station de distribution enterrée de 1 000 m<sup>2</sup>.



## UNE ANNÉE DÉCISIVE POUR LA MOBILISATION DES OPÉRATEURS IMMOBILIERS, LA FORME URBAINE ET LES USAGES

### UNE PREMIÈRE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Le premier immeuble de Clichy-Batignolles est équipé de près de 600 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques, capables de produire une énergie électrique équivalent à la consommation annuelle de 30 foyers. Cette centrale est exploitée par Solarvip, qui vend sa production à ERDF.

### CONSULTATION OUVERTE POUR LE MINIPLEXE DE CINÉMA

PBA a lancé en novembre la consultation visant à retenir un investisseur exploitant (ou groupement) pour le cinéma de 7 salles prévu dans la tranche 2 du secteur ouest au sein du lot O8.

### LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS RETENUS ET LEURS ÉQUIPES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

(voir page 23, lots O1 à O6)

### UNE PREMIÈRE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Le premier immeuble de Clichy-Batignolles est équipé de près de 600 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques, capables de produire une énergie électrique équivalent à la consommation annuelle de 30 foyers. Cette centrale est exploitée par Solarvip, qui vend sa production à ERDF.

Comité de pilotage de  
l'atelier de conception

**Les premiers habitants sont arrivés à Clichy-Batignolles.** Ils ont emménagé en juillet dans l'immeuble livré par Nexity (116 logements). Outre la livraison prévue en 2013 des lots E1 (63 logements sociaux, une crèche et des commerces) et E4 (155 logements et un groupe scolaire), trois autres programmes sont entrés à leur tour en chantier (E6, E7 et E10b), portant à six le nombre de lots engagés ou livrés sur les onze que compte ce secteur de l'opération le long de l'avenue de Clichy, tous attribués depuis 2010. La vente des logements en accession a connu, phénomène général à Paris, une légère baisse de rythme, sans retarder toutefois sensiblement la programmation des chantiers à venir. Les discussions se sont déroulées normalement avec les opérateurs immobiliers qui sont attachés à ce territoire : une promesse et quatre actes de vente ont été signés, deux demandes de permis de construire déposées dans ce secteur.

**L'appel à l'intelligence collective a porté ses fruits.** L'année a été marquée par le choix des opérateurs immobiliers de la première tranche du secteur ouest de l'opération (100 000 m<sup>2</sup>), suivi de six mois d'atelier permettant aux futurs maîtres d'ouvrage et leurs maîtres d'œuvre respectifs de mettre en commun leurs projets, entourés de l'aménageur, l'urbaniste du projet François Grether, la Ville de Paris et l'Apur. Cet appel à l'intelligence collective a été préféré à la solution habituelle des concours pour tenir compte de la très forte imbrication des projets dans cette partie de Clichy-Batignolles située entre le faisceau ferroviaire et le parc. Fin 2012, cette méthode avait démontré son efficacité, dessinant la première moitié d'une pièce urbaine cohérente et qui répondait aux attentes de la Ville et de l'aménageur en termes d'usages et de qualité ; les promesses de vente avaient été signées avec les quatre groupements d'opérateurs immobiliers. La commercialisation des droits à construire de la seconde tranche de près de 100 000 m<sup>2</sup> également, a été lancée suivant le même dispositif dès le mois de décembre 2012.



### Les projets se sont précisés autour des institutions judiciaires et des stations de la ligne 14.

Paris Batignolles Aménagement et François Grether ont défini les contraintes architecturales et urbaines applicables au futur siège de la direction régionale de la police judiciaire, et travaillé avec elle ainsi qu'avec le maître d'ouvrage du futur palais de justice à la définition des espaces publics aux abords. Ces derniers, tels la voie nouvelle du bastion (maîtrise d'œuvre OGI/atelier Grether/atelier Osty) et le parvis du palais (maîtrise d'œuvre désignée en 2013 suite à un concours), très contraints en termes de sécurité, n'en doivent pas moins conserver un caractère urbain. D'autres études et discussions ont concerné les futures stations de la ligne 14, Pont Cardinet et Porte de Clichy. Un accord cadre a été préparé entre la Ville de Paris, la RATP et le STIF pour régler les aspects fonciers, tandis que les interfaces entre les projets de station, les espaces publics et les futurs programmes immobiliers faisaient l'objet de nombreuses réunions de coordination à l'initiative de l'aménageur.



#### UN CONTRAT CRAEM POUR LA FUTURE DRPJ

La préfecture de police a lancé en janvier 2012 un avis d'appel à concurrence pour la conception, réalisation, aménagement, exploitation, maintenance (CRAEM) du siège de la direction régionale de la police judiciaire (30 000 m<sup>2</sup>). Les candidats en lice sont : Eiffage Construction et Wilmotte & Associés, CBC et Valode et Pistre, Léon Grosse et Brunet Saunier Architecture, GTM Bâtiment et Fabienne Bulle.

#### DEUX CONSULTATIONS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE D'ESPACE PUBLIC LANCÉES

- Pour l'aménagement du parvis du palais de justice, ont été retenues les candidatures de : Atelier Corajoud Salliot Taborda - Moreau Kusunoki - HYL - Espinas y Tarraso (mandataires)  
- Pour l'aménagement de l'avenue de la Porte de Clichy, celles de : Anyoji Beltrando, Atelier Corajoud Salliot Taborda, Inuits, Agence Laverne (mandataires)



#### **CHRONOLOGIE : SECTEUR OUEST**

**DÉCEMBRE 2011** Lancement de la consultation d'opérateurs immobiliers sur la tranche 1

**AVRIL 2012** Sélection des opérateurs immobiliers

**JUIN 2012** Ouverture de l'atelier de conception

**JUILLET/SEPTEMBRE 2012** Signature des promesses de vente

**NOVEMBRE 2012** Lancement de la consultation d'opérateurs de cinéma

**DÉCEMBRE 2012** Lancement de la consultation d'opérateurs immobiliers sur la tranche 2

#### **CHRONOLOGIE : AUTRES SECTEURS**

**FÉVRIER 2012** Signature du contrat de partenariat public privé entre l'Établissement public du palais de justice de Paris et Arelia (groupement d'investisseurs)

**JUILLET 2012** Livraison du lot E2 (Nexity)

**NOVEMBRE 2012** Choix d'un groupement de CRAEM pour la DRPJ (annonce du titulaire à venir)

**NOV-DÉC. 2012** Sélection des candidats pour l'aménagement du parvis du palais de justice et de l'avenue de la Porte de Clichy

#### **PERSPECTIVES 2013**

Démarrage de chantiers de 3 nouveaux lots du secteur ouest (E10a, E8, E9)

Dépôt des demandes de permis de construire des lots de la tranche 1 du secteur ouest

Signature promesses de vente et atelier de conception de la tranche 2 du secteur ouest

Choix des maîtres d'œuvre et mise au point des projets d'espaces publics du secteur nord



**PRÉSENTATION  
DES LOTS**

**LIVRÉ**

**LOT E2**  
Logements en accession 6 129 m<sup>2</sup>  
Logements sociaux 1 180 m<sup>2</sup>  
Opérateur Nexity Seeri  
Architecte Périphériques



**EN CHANTIER**

**LOT E1**  
Livraison juin 2013  
Logements sociaux 4 388 m<sup>2</sup>  
Crèche 937 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 490 m<sup>2</sup>  
Opérateur Paris Habitat  
Architecte Franklin Azzi Architecte



**LOT E4**  
Livraison septembre 2013  
Logements étudiants 3 932 m<sup>2</sup>  
Groupe scolaire 4 359 m<sup>2</sup>  
Opérateur RIVP  
Architecte Philéas K Architecte



**LOT E6**  
Livraison 2014  
Logements en accession 6 416 m<sup>2</sup>  
EHPAD 6 048 m<sup>2</sup>  
Logements sociaux 3 491 m<sup>2</sup>  
Centre culturel et commerces 1 834 m<sup>2</sup>  
Opérateurs Vinci + Orpéa  
Architectes BP Architecture,  
Atelier du Pont



**LOT E7**  
Livraison 2014  
Logements sociaux 3 755 m<sup>2</sup>  
Opérateur La Sablière  
Architectes Antonini et Darmon



**ATTRIBUÉ**

**LOT E5**  
Logements en accession 7 815 m<sup>2</sup>  
Activité hôtelière 960 m<sup>2</sup>  
Opérateur Vinci  
Architecte Francis Soler



**LOT E8**  
Logements locatifs libres 7 136 m<sup>2</sup>  
Logements à loyer maîtrisé 4 782 m<sup>2</sup>  
FAM 3 683 m<sup>2</sup>  
PMI 284 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 159 m<sup>2</sup>  
Opérateurs Sodearif, Cogedim  
Architecte Gausa+Raveau,  
Avenier Cornejo



**LOT E9**  
Logements sociaux 9 370 m<sup>2</sup>  
Groupe scolaire 3 555 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 500 m<sup>2</sup>  
Opérateur RIVP  
Architecte Babin Renaud



**LOT E10A**  
Commerces / services 1 181 m<sup>2</sup>  
Logements à loyer maîtrisé 7 532 m<sup>2</sup>  
Opérateur SNI  
Architecte MAAST



**LOT E10B**  
Logements sociaux 11 313 m<sup>2</sup>  
EHPAD 6 251 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 332 m<sup>2</sup>  
Opérateur Paris Habitat  
Architectes TOA, AASB



**LOT 01-03**  
Logements sociaux 7 000 m<sup>2</sup>  
Logements à loyer maîtrisé 6 500 m<sup>2</sup>  
Logements en accession 3 300 m<sup>2</sup>  
Logements étudiants 7 300 m<sup>2</sup>  
Pôle commercial interquartier 9 350 m<sup>2</sup>  
Bureaux 5 100 m<sup>2</sup>  
Opérateur Bouwfonds Marignan  
et MAB Développement  
Architecte Le Penhuel, Saison Menu  
et Sud Architectes



**LOT 02**  
Logements sociaux 3 600 m<sup>2</sup>  
Logements en accession 6 600 m<sup>2</sup>  
Crèche 800 m<sup>2</sup>  
Commerces 140 m<sup>2</sup>  
Opérateur Emerige  
Architecte Biecher et Mad



**LOT 04A**  
Logements sociaux 11 200 m<sup>2</sup>  
Groupe scolaire et gymnase 6 800 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 300 m<sup>2</sup>  
Opérateur Paris Habitat  
Architecte Brisac Gonzalez  
et Antoine Regnault



**LOT 04B**  
Logements à loyer maîtrisé 3 800 m<sup>2</sup>  
Logements en accession 8 700 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 500 m<sup>2</sup>  
Opérateur Aavp et Aires Mateus



**LOT 05**  
Bureaux 21 500 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 1 150 m<sup>2</sup>  
Opérateur Sefri Cime  
Investisseur AG2R/La Mondiale  
Architecte Viguier & Associés  
et Agence Search



**LOT 06A**  
Logements sociaux 5 500 m<sup>2</sup>  
Résidence sociale 1 500 m<sup>2</sup>  
École maternelle + crèche 3 000 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 200 m<sup>2</sup>  
Opérateur I3F  
Architecte Querkraft Architekten,  
Sam architecture et Atelier Roberta

**COMMERCIALISATION 2012/2013**

**LOT 06B**  
Logements à loyer maîtrisé 2 800 m<sup>2</sup>  
Logements en accession 5 200 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 500 m<sup>2</sup>

**LOT 07**  
Bureaux 25 000 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 850 m<sup>2</sup>

**LOT 08**  
Logements sociaux 12 240 m<sup>2</sup>  
Logements à loyer maîtrisé 6 800 m<sup>2</sup>  
Logements en accession 6 960 m<sup>2</sup>  
Pôle culture / loisirs / commerces  
5 725 m<sup>2</sup>

**Centre d'animation 1 000 m<sup>2</sup>**

**LOT 09**  
Bureaux 15 500 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 1 340 m<sup>2</sup>

**COMMERCIALISATION 2013/2014**

**LOT N1**  
Logements à loyer maîtrisé 3 400 m<sup>2</sup>  
Logements sociaux 7 200 m<sup>2</sup>  
Commerces 900 m<sup>2</sup>

**LOT N2**  
Bureaux 15 500 m<sup>2</sup>  
Commerces / services 900 m<sup>2</sup>

**LOT N3**  
Programme à finaliser

**LOT N4**  
Bureaux 13 500 m<sup>2</sup>

**LOT N5**  
Commercialisé par RFF  
Bureaux 8 500 m<sup>2</sup>

## UNE FORTE MOBILISATION DE L'ÉQUIPE SUR DE NOUVELLES FORMES DE DIALOGUE

### CLICHY-BATIGNOLLES SUPPORT PÉDAGOGIQUE

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

### PARTICIPATION ET AUDIENCE EN HAUSSE

50 nouveaux inscrits à la concertation

+ 40% de visiteurs spontanés à la maison du projet (8000)

Près de 4000 personnes à la journée portes ouvertes en septembre

500 nouveaux inscrits à la newsletter (4500)

+ 50% de visites sur le site internet (73 600)

De nouveaux ateliers de concertation ont permis d'aller plus loin dans le partage des projets. En 2012, le dispositif de concertation s'est étoffé d'ateliers de participation à la conception des projets, l'un consacré aux espaces publics de la Porte de Clichy, l'autre au secteur Ouest. Articulant diagnostics, propositions et dialogue avec les concepteurs, avec la présence d'un médiateur dessinateur traduisant en images les propositions et les points de vigilance, cette nouvelle forme de concertation a permis une véritable interaction entre les habitants et "ceux qui font la ville", dès la phase amont des projets. Au total, 11 ateliers de concertation, réunissant 20 à 40 personnes, ont eu lieu en 2012. Dans la continuité du groupe projet architecture instauré en 2010, des représentants d'habitants ont été associés aux commissions techniques des concours relatifs à la conception du pont et de la passerelle de franchissement du faisceau ferré Saint Lazare, ainsi qu'aux espaces publics de la Porte de Clichy, et ont participé aux comités de pilotage du secteur ouest.

### PLUS SPACIEUSE, LA NOUVELLE MAISON DU PROJET DEVIENT UN ESPACE DE DIALOGUE AUTANT QUE D'INFORMATION

Ouvert en juin, ce nouvel espace situé au 147 rue Cardinet possède une grande salle polyvalente et abrite la maquette au 1/500<sup>e</sup>. Sa capacité a permis d'accueillir les différents ateliers – de conception, de concertation, pédagogiques –, les participants à la journée portes ouvertes et de nombreuses délégations, ainsi qu'une série de conférences. La nouvelle maison du projet est un lieu de rendez-vous vivant et permanent, désormais ouvert le dimanche après-midi.

### UNE MAQUETTE VIRTUELLE PRÉFIGURE LE FUTUR QUARTIER

Couvrant toute l'opération Clichy-Batignolles, elle permet, de se déplacer librement dans le projet comme d'en avoir une vision aérienne d'ensemble. Outre son apport dans les ateliers de concertation, cet outil numérique est une aide précieuse à la conception des projets que l'on peut "incruster" dans le futur quartier pour juger de leur insertion ou du rapport des immeubles entre eux. La maquette virtuelle a en particulier démontré son utilité lors des ateliers de conception du secteur ouest. La quatrième édition de la journée portes ouvertes, le 30 septembre, a été l'occasion de la présenter au public.



### LE SECTEUR OUEST INTÉRESSE LES PROFESSIONNELS

Paris Batignolles Aménagement a poursuivi ses efforts de communication pour valoriser le projet auprès des professionnels et soutenir la commercialisation des droits à construire. Présente sur les salons professionnels du MIPIM (Cannes) et du SIMI (Paris), la SPLA a notamment organisé dans le cadre de ce dernier une conférence sur les résultats de l'atelier de conception du secteur ouest, qui a attiré plus de 200 participants.



## COMMUNICATION DE LA SPLA

La SPLA Paris Batignolles Aménagement s'est dotée d'une identité graphique, et d'un site internet qui lui permet d'informer les publics sur son rôle et de diffuser des informations intéressantes spécifiquement les professionnels, tels les appels d'offres.

### LES NOUVEAUX OUTILS 2012

- Nouvelle maison du projet
- Maquette virtuelle
- Programme de conférences
- Dépliants d'information à thème : mobilités, architectures, mixité, développement durable
- Habillage des palissades
- Porte de Clichy
- Quatre totems avenue de Clichy
- Charte graphique et site internet de la SPLA

### POUR ACCOMPAGNER LA MONTÉE EN PUISSANCE DES CHANTIERS...

8 Infos Minute et 2 Infos Chantiers ont été diffusés auprès des riverains concernés. Le public peut en outre s'informer facilement grâce à la nouvelle fresque qui habille la palissade à proximité de la Porte de Clichy et aux quatre totems implantés avenue de Clichy.

### PERSPECTIVES 2013

- Création d'un journal périodique
- Refonte du site internet [www.clichy-batignolles.fr](http://www.clichy-batignolles.fr)
- Nouvelle maison du projet (le site actuel étant requis par le chantier de la ligne 14)
- Renforcement de la communication d'accompagnement des chantiers



## BILAN SIMPLIFIÉ (K€)

ACTIF	2011	2012
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	168	110
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	89	75
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	45	46
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>302</b>	<b>231</b>
STOCKS ET ENCOURS	367 835	353 328
DONT ZAC CARDINET CHALABRE :	8 602	9 995
ZAC CLICHY-BATIGNOLLES :	359 233	343 333
CRÉANCES ET AVANCES	8 325	26 093
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCES	54	54
TRÉSORERIE YC VMP	38 867	125 358
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>415 081</b>	<b>504 833</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>415 383</b>	<b>505 064</b>

PASSIF	2011	2012
CAPITAUX PROPRES	6 008	6 044
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	239 647	367 641
DONT ZAC CARDINET CHALABRE	3 003	3 007
ZAC CLICHY-BATIGNOLLES	236 644	364 634
AVANCE ET ACOMPTES RECUES	13 455	7 438
DETTES FOURNISSEURS FISCALES ET SOCIALES	112 750	105 790
DONT ZAC CARDINET CHALABRE	262	6
ZAC CLICHY-BATIGNOLLES	112 104	105 790
SOCIÉTÉ	384	462
NEUTRALISATION RÉSULTAT CONCESSION	43 523	18 151
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>415 383</b>	<b>505 064</b>

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

Au 31 décembre 2012, le total du bilan s'établit à 505 M€ contre 415 M€ au 31 décembre 2011.

## À L'ACTIF

Aucun investissement particulier au niveau de l'actif immobilisé n'a été réalisé en 2012.

Les stocks et encours de concession s'élèvent à 353 M€ à fin 2012 contre 367 M€ en 2011.

Ils se répartissent pour 343 M€ sur la ZAC Clichy Batignolles et 9 M€ sur la ZAC Cardinet Chalabre à la fin 2012.

Les créances s'élèvent à 26 M€ fin 2012 contre 8 M€ fin 2011, dont 25,5 m€ sur les opérations d'aménagement correspondant notamment à des créances de TVA.

À fin 2012 la trésorerie consolidée est de 125 M€ contre 38 M€ à fin 2011, dont 116 M€ sur les opérations d'aménagement.

## AU PASSIF :

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

Les emprunts et dettes financières portent intégralement sur les opérations d'aménagement et évoluent de 128 M€ par rapport à l'exercice précédent. Les acomptes sur promesse diminuent de 6 M€ à fin 2012 conséquence des cessions signés en 2012.

Les dettes fournisseurs fiscales et sociales s'élèvent à 106 M€ à fin 2012, principalement sur la ZAC Clichy Batignolles dont 94 M€ lié aux acquisitions foncières et sont en diminution de 7 M€ par rapport à fin 2011.

Enfin la neutralisation du résultat correspond à des écritures d'inventaire lié à l'avancement comptable des opérations d'aménagement selon le résultat intermédiaire.

## COMPTE DE RÉSULTAT (K€)

PRODUITS D'EXPLOITATION	2011	2012
CHIFFRE D'AFFAIRE	13 020	115 469
PRODUCTION STOCKÉE	367 835	14 507
TRANSFERT DE CHARGES	2 513	2 490
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>383 368</b>	<b>103 452</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	2011	2012
ACHATS ET CHARGES EXTERNES	381 240	101 815
DONT ZAC CARDINET CHALABRE	20 045	2 132
ZAC CLICHY-BATIGNOLLES	360 442	99 132
STRUCTURE	753	551
FRAIS DU PERSONNEL	1 603	1514
IMPÔTS ET TAXES	60	49
DOTATIONS AMORTISSEMENTS	519	75
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>383 422</b>	<b>103 453</b>

RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 54	-1
RÉSULTAT FINANCIER	27	55
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	- 26	54
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	39	
IMPÔTS SUR LE BÉNÉFICE	5	18
<b>RÉSULTAT APRÈS IS</b>	<b>8</b>	<b>36</b>

Au 31 décembre 2012, les produits et charges d'exploitation s'élèvent à 103 M€ contre 383 M€ au 31 décembre 2011. Ils sont inférieurs en 2012 à ceux de 2011, ces derniers étant impactés par le rachat des contrats de concession à la Semavip lors du précédent exercice social (2010/2011).

Le chiffre d'affaires s'établit à 115 M€ contre 13 M€ au 31 décembre 2011. Il reflète la réalisation des cessions de charges foncières des lots E10A E10B E9 et E6 pour 73 M€ représentant environ 48 000 m<sup>2</sup>, le versement de la participation de la ville aux équipements publics de la ZAC Clichy Batignolles pour 15 M€, la mobilisation d'une subvention nouveaux quartiers urbains auprès de la Région Île-de-France pour 1 M€, le solde étant lié aux écritures de neutralisation du résultat à l'avancement comptable.

La production stockée est négative au 31 décembre 2012 compte tenu des cessions faites au cours de l'exercice induisant un déstockage.

Le transfert de charges correspond aux frais de fonctionnement de l'aménagement

Les charges d'exploitation s'élèvent à 103 M€ à fin 2012 contre 383 M€ à fin 2011 dont :

- 2 M€ lié au fonctionnement de la société
- 101 M€ sur les opérations d'aménagement consacrés pour environ :
  - . 47 M€ à aux acquisitions foncières,
  - . 45 M€ aux études et travaux d'aménagement notamment les travaux de couverture des activités ferroviaires dont 2 tranches ont été livrés en 2012, la couverture du RERC, la réalisation de la voie de liaison Cardinet Chalabre et la réalisation de divers réseaux ,
  - . 9 M€ consacrés aux règlements des intérêts relatifs au financement externe dont 128 M€ supplémentaires ont été mobilisés en 2012.

Le résultat 2012 s'élève à 36 k€ contre 8 k€ pour celui de 2011



CHIFFRES CLÉS SUR LES OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT

**ZAC CLICHY BATIGNOLLES**

MONTANT PRÉVISIONNEL DU BILAN : 880 146 K€ HT

<b>CHIFFRE D'INVESTISSEMENT 2012</b>	<b>99 131</b>
DONT ACQUISITIONS FONCIÈRES	47 690
TRAVAUX	41 784
FRAIS DIVERS	3 239
FRAIS FINANCIERS	6 418

<b>PARTICIPATION DE LA VILLE</b>	<b>14 649</b>
au coût des équipements publics	

<b>SUBVENTION RÉGION ÎLE-DE-FRANCE</b>	<b>1 137</b>
nouveaux quartiers urbains	

<b>CESSION 2012</b>	<b>73 624</b>
---------------------	---------------

<b>AVANCEMENT À LA FIN 2012</b>	Secteur est	Secteur ouest phase 1
	100%	100%
Promesse de ventes	E9-E8	01/03-02-04B-05
Actes de ventes	E6-E7-E10A-E10B	
Surface totale m² shon	76 700	85 000

<b>COMMERCIALISATION EN COURS FIN 2012</b>	Sect. ouest phase 2
	100%
Lots	06B-07-08-09
Surface totale m² shon	84 000

**ZAC CARDINET CHALABRE**

MONTANT PRÉVISIONNEL DU BILAN : 65 827 K€ HT

<b>CHIFFRE D'INVESTISSEMENT 2012</b>	<b>2 131</b>
DONT ÉTUDES TRAVAUX	1 784
FRAIS DIVERS	347
<b>CESSION 2012</b>	<b>393</b>

<b>AVANCEMENT À LA FIN 2012</b>	100%
Promesse de ventes	E5
Actes de ventes	E1-E2-E4
Surface totale m² shon	31 000

**POUR LA VILLE DE PARIS**

ANNE HIDALGO  
Première adjointe au maire de Paris chargée de l'urbanisme et de l'architecture, conseillère régionale

ANNICK LEPETIT  
Conseillère de Paris, députée de Paris

JEAN-PIERRE CAFFET  
Conseiller de Paris, sénateur

PIERRE MANSAT  
Adjoint au maire de Paris chargé de Paris Métropole et des relations avec les collectivités territoriales d'Île-de-France

BRIGITTE KUSTER  
Maire du 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris, conseillère régionale

HERVÉ BENESSIANO  
1<sup>er</sup> adjoint au Maire du 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé de six représentants de la Ville de Paris et quatre du Département de Paris.  
Présidente Annick Lepetit

**POUR LE DÉPARTEMENT DE PARIS**

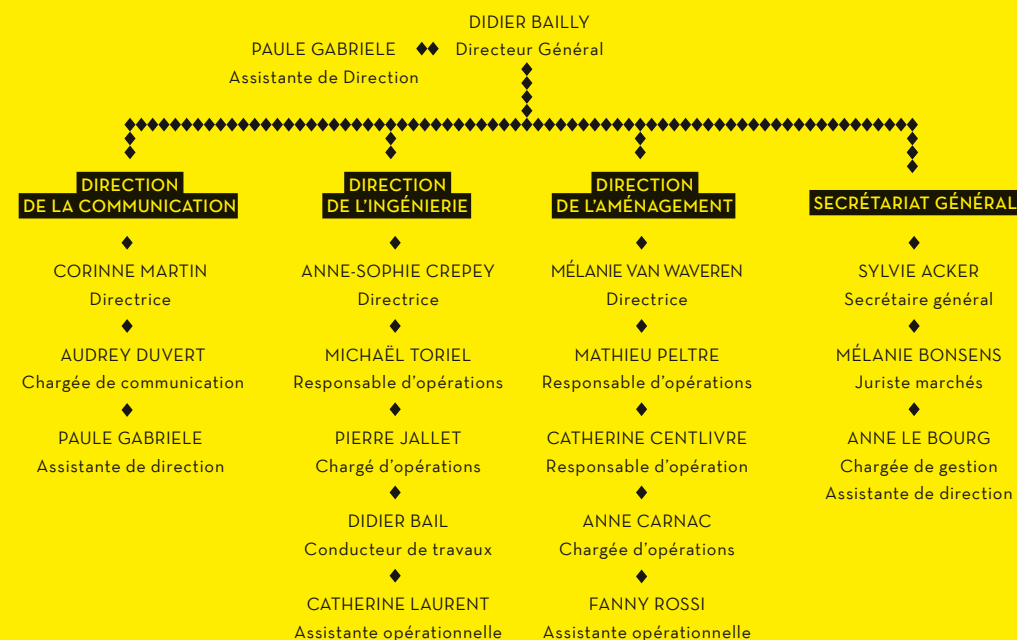
ISABELLE GACHET  
Adjointe au maire de Paris chargée de la jeunesse (depuis juillet 2012)

JEAN-YVES MANO  
Adjoint au maire de Paris chargé du logement

YVES CONTASSOT  
Conseiller de Paris

JÉRÔME DUBUS  
Conseiller de Paris

ORGANIGRAMME AU 1<sup>ER</sup> JUIN 2013



PARIS  
 BAT  
 GNO  
 AMÉN  
 GE

Rédaction  
 Jeanne Bazard  
 Design graphique  
 Bornstein & Sponchiado  
 Photographies  
 Jean-Christophe Bardot, Eric Facon, Jean-Luc Gabrièle,  
 Sergio Grazzia, Cyrille Weiner, Polymago  
 Perspectives  
 Vectuel-Studiosezz PBA  
 Perspective palais de justice de Paris  
 L'autreimage, Labtop et Lansac

S

LES

A

MENT