

**PARIS
BATIGNOLLES
AMÉNAGEMENT**

Paris Batignolles Aménagement
ayant été créée en mai 2010,
le présent rapport d'activités
couvre, par exception, la période
mai 2010 - 2011

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| Avant-propos de la présidente | 1 |
| Entretien avec le directeur général | 2 |
| Un projet redéfini pour la ZAC Clichy Batignolles | 5 |
| Clichy Batignolles à l'heure des grands chantiers | 6 |
| Plan d'ensemble et projets en cours | 12 |
| La création d'une nouvelle pièce urbaine engagée | 14 |
| Des exigences environnementales traduites dans les faits | 15 |
| Une concertation et une communication actives | 16 |
| La SPLA, un outil souple pour un projet complexe | 18 |
| Rapport financier | 20 |

C'est avec plaisir que je vous présente le rapport d'activité de la SPLA Paris Batignolles Aménagement. Il s'agit du premier exercice de la jeune société publique locale d'aménagement, créée par la Ville et le Département de Paris en avril 2010 pour prendre les commandes de Clichy-Batignolles.

Avec Paris Batignolles Aménagement, la Ville de Paris dispose désormais d'un outil juridiquement plus souple et mieux adapté à la complexité du projet urbain. Les ambitions qui, depuis l'origine, animent le projet, en matière de mixité sociale et fonctionnelle, de développement durable, de qualité d'insertion urbaine et architecturale, de liens avec les quartiers environnants et la ville de Clichy, s'en trouvent aussi réaffirmées. En effet, alors que la continuité technique a été parfaitement assurée par une équipe resserrée mêlant des personnes issues de la SEMAVIP et des recrutements extérieurs, la société est entrée dans une phase de réalisation active tout en préparant les rendez-vous à venir. C'est ainsi que, sous la responsabilité de Didier Bailly, les grands chantiers ont pu démarrer comme prévu, notamment la spectaculaire réalisation de la dalle de couverture des installations ferroviaires, aboutissement d'un long travail partenarial entre la Ville de Paris, la SNCF et RFF, et symbole parfait de l'expertise de l'aménagement parisien en matière de projets complexes.

Durant cette période à la fois de transition et de mise en œuvre concrète, le projet Clichy-Batignolles a atteint un nouveau stade de maturité et affirmé sa dimension métropolitaine : la forme et les modalités d'insertion du Palais de Justice de Paris sont désormais arrêtées ; la révision simplifiée du PLU est venue apporter une liberté architecturale nouvelle et conforter la cohérence d'ensemble des orientations d'aménagement. La conception du projet urbain peut ainsi se poursuivre sur des bases définies et stables, avec de grandes ambitions en matière de qualité urbaine, intégrant une réflexion approfondie sur les usages, l'animation, le vivre ensemble.

La conception d'un morceau de ville de 200 000 m² à l'ouest du parc s'engage aujourd'hui sous la forme innovante et très ambitieuse de dialogue au sein d'un atelier de conception auquel participent l'urbaniste coordinateur, les opérateurs immobiliers, architectes, paysagistes et BET environnementaux, les acteurs de la concertation locale, ou encore les services municipaux et l'Atelier parisien d'urbanisme.

Ce type d'approche, par l'échange, l'intelligence commune, est à la hauteur des enjeux sociaux, urbains, environnementaux et paysagers du site et permet de construire la ville durable de demain.



© DR

Anne Hidalgo, présidente de Paris Batignolles Aménagement, Première adjointe au maire de Paris chargée de l'urbanisme et de l'architecture, conseillère régionale.

Entretien avec Didier Bailly

Directeur général

de Paris Batignolles Aménagement

COMMENT S'EST OPÉRÉE LA REPRISE -DU PROJET PAR PARIS BATIGNOLLES AMÉNAGEMENT ?

Les premiers mois d'existence de Paris Batignolles Aménagement, société publique dédiée au projet Clichy-Batignolles, ont été consacrés à la mise en place de la société et à la préparation des transferts des contrats de concessions des ZAC Cardinet Chalabre et Clichy-Batignolles. Cela a été un peu plus long que prévu, le Tribunal administratif ayant annulé en juin 2010 différents actes liés à la réalisation de la ZAC Clichy-Batignolles. Le jugement permettait toutefois au travail de se poursuivre et n'a donc pas entraîné de rupture dans le pilotage de l'opération. Paris Batignolles Aménagement est depuis novembre 2011 titulaire d'une concession d'aménagement adaptée au nouveau projet. Les équipes sont opérationnelles depuis le premier jour, puisqu'elles sont en grande partie issues de la SEMAVIP. Pour la première commission d'appel d'offres de son histoire, Paris Batignolles Aménagement a démarré très fort, avec plusieurs marchés de génie civil attribués pour un peu plus de 110 M d'euros HT!

OÙ EN EST LE PROJET AUJOURD'HUI ?

Les opérations immobilières de logements en cours du côté de l'avenue de Clichy se sont poursuivies comme prévu et tous les programmes sont attribués. Les opérateurs immobiliers se sont prêtés volontiers au processus de consultation et de choix partagé pour les projets architecturaux, et à la concertation qui faisait aussi partie de la règle du jeu. Les chantiers de construction vont se multiplier à partir de l'été 2012.

Parallèlement, plusieurs questions majeures qui restaient en suspens ont reçu des réponses. Le projet du futur Palais de Justice et le partenaire privé qui le réalisera sont connus et il est acquis que la ligne 14, prolongée depuis Saint-Lazare jusqu'à la mairie de Saint-Ouen, aura deux stations à Clichy-Batignolles. La coordination des projets va connaître une ampleur nouvelle, et sans nul doute une accélération sensible.

En termes de projet, nous avons consacré beaucoup d'énergie à intégrer le Palais de Justice et la Direction régionale de la Police judiciaire, sans renoncer aux ambitions initiales de création de logements, comme de qualité urbaine. Nous avons pu consulter les opérateurs immobiliers sur ces nouvelles bases.

COMMENT ABORDEZ-VOUS, JUSTEMENT, LA RÉALISATION DES PROCHAINS PROGRAMMES ?

Entre le faisceau ferroviaire et le parc, c'est une véritable pièce urbaine, de l'ordre de 200 000 m², qui est à construire. Sa réalisation est complexe à maints égards, ne serait-ce que par sa situation, qui génère des attentes particulières, en termes de rapport au parc, de silhouette urbaine, d'animation, d'usage de l'espace public. Nous tenons donc à maîtriser le mieux possible cet aménagement ce qui nous a conduit à choisir un processus de conception à la fois itératif et collégial, auquel les concours d'architecture habituels ne sont pas adaptés. C'est pour cela que nous avons décidé de lancer une première tranche de l'ordre de 100 000 m², qui nous permettra déjà de réfléchir à l'échelle de l'ensemble, et d'organiser un atelier de conception collective avec

des opérateurs immobiliers et des architectes préalablement sélectionnés.

Ceci alors que la construction de la dalle qui doit recevoir une partie ces projets avance de manière spectaculaire !



© Jean Christophe Bardot - Bar le Floréal



© Cyrille Weiner



© PBA

Un projet redéfini pour la ZAC Clichy Batignolles

A la fin de l'année 2011, le projet Clichy-Batignolles a franchi avec succès toutes les étapes lui permettant d'accueillir le futur Palais de Justice de Paris et de poursuivre son développement.

La décision prise dès avril 2009 par le président de la République et le maire de Paris d'installer la Cité judiciaire de Paris dans la ZAC Clichy-Batignolles a donné lieu à une adaptation substantielle du projet. Il s'agissait en effet d'insérer, dans la partie nord du site, le futur Palais de Justice de Paris, soit 90 000 m² de SHON culminant à une hauteur de 160 mètres, et la Direction Régionale de la Police Judiciaire, quittant le quai des Orfèvres pour un nouveau siège de 30 000 m² de SHON.

Un déplafonnement des hauteurs réglementaires était nécessaire pour accueillir cet équipement, mais également pour permettre à certains programmes de logements situés en rive du parc de s'élever jusqu'à 50 m, afin d'affiner la silhouette urbaine et de préserver des perspectives entre le parc et les quartiers alentours. La Ville de Paris a procédé à une révision simplifiée du PLU, avec le concours de Paris Batignolles Aménagement pour la communication afférente à l'enquête publique.

Pour son premier exercice, la SPLA a été largement mobilisée sur la redéfinition du projet avec l'architecte urbaniste de la ZAC François Grether et les services compétents de la Ville de Paris. Il s'est agi en particulier de préserver le plus possible la programmation de logements, de vérifier la faisabilité urbaine du nouveau projet et d'affiner les scénarios d'aménagement, notamment celui du secteur situé entre le parc et le faisceau ferroviaire Saint-Lazare, dont la commercialisation a ainsi pu être lancée à la fin de l'année.

DATES CLÉS

- AVRIL 2009**
Décision d'installer le futur Palais de Justice de Paris à Clichy Batignolles
- OCTOBRE 2009**
Délibération du Conseil de Paris relative à l'engagement de la modification de la ZAC et de la révision simplifiée du PLU
- JANVIER / MARS 2011**
Enquête publique sur la révision simplifiée du PLU
- JUILLET 2011**
Approbation de la révision simplifiée du PLU par le Conseil de Paris
- OCTOBRE 2011**
Approbation de la modification de la ZAC Clichy Batignolles, du nouveau dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics par le Conseil de Paris

PROGRAMME EN 2011 (SHON)

- Le projet Clichy Batignolles se compose de 2 ZAC :
- LA ZAC CARDINET CHALABRE**
de 7 ha créée en 2005 afin de lancer une première tranche du parc de 4,5 ha ouverte en 2007
Logements : 27 000 m²
Hôtel et commerces : 3100 m²
Groupe scolaire et crèche : 4 900 m²
- LA ZAC CLICHY-BATIGNOLLES**
de 43 ha créée en 2007
Logements : 177 000 m²
Bureaux et activités : 111 000 m²
Equipements de proximité et logistiques : 24 000 m²
Commerces et services : 28 000 m²
Futur Palais de Justice et Direction Régionale de la Police Judiciaire : 120 000 m²
Total : 460 000 m²



© Polymago

Enquête publique sur la révision du PLU
Pour accompagner l'enquête publique sur la révision simplifiée du PLU qui s'est déroulée du 24 janvier au 4 mars 2011, un journal diffusé à 2 000 exemplaires ainsi qu'une exposition en mairie du 17^e arrondissement et en mairie de Clichy ont été mis à disposition des habitants.

Clichy Batignolles à l'heure des grands chantiers

Tandis que la réalisation des grands ouvrages d'infrastructures a commencé, la préparation des prochains chantiers, complexes, se précise.

L'année 2011 aura constitué une étape importante puisque dès janvier étaient lancés les travaux de construction de la très grande dalle de 3,6 ha qui vient recouvrir des installations ferroviaires et sur laquelle sera édifiée une partie des 200 000 m² qui prendront place entre le parc et le faisceau ferré Saint Lazare. Au même moment démarraient les travaux de couverture du RER C sur le boulevard Berthier. Ces deux chantiers sont les premières opérations majeures pilotées par Paris Batignolles Aménagement en qualité de maître d'ouvrage.

Hormis ces grands travaux, la direction de l'ingénierie s'est employée, en sa qualité de coordinatrice des maîtrises d'ouvrage, à la préparation des chantiers à venir. Dans le secteur de la Porte de Clichy, où plusieurs chantiers majeurs s'apprentent à cohabiter dans un espace contraint, les discussions engagées se poursuivront en 2012, tant en ce qui concerne les plannings et emprises de chantier que le traitement des espaces publics.

Les études urbaines et techniques du secteur nord de la ZAC Clichy-Batignolles ont permis d'ajuster le projet au regard de paramètres évolutifs (Cité judiciaire, changement d'opérateur de fret).

Nota : La mission de Paris Batignolles Aménagement comporte la maîtrise d'ouvrage des infrastructures et des espaces publics des ZAC, y compris, depuis novembre 2011, ceux de l'avenue de la Porte de Clichy. La Ville de Paris a conservé celle du parc, des aménagements de la rue Cardinet et de création des 2 ouvrages de franchissement du faisceau Saint-Lazare. En outre, la Porte de Clichy, située en sous face du périphérique et en limite de Clichy la Garenne, a été incluse au périmètre de la ZAC afin de permettre sa requalification.

LE RER C BIENTÔT "COFFRÉ"

La couverture du RER C, qui passe en aérien sur le boulevard Berthier, permettra la construction d'une voirie circulée ainsi que l'ensemble des cheminements piétonniers reliant le parc au boulevard Berthier. La réalisation d'un coffrage de 200 m de long s'effectue en partie de nuit durant les arrêts d'activité de la ligne SNCF.

Entreprises

Razel - BEC (mandataire)
Urbaine de travaux
Sefi Intrafor
Franki fondation

Vue du futur Palais de Justice depuis le parc Martin-Luther-King

© L'autre image, Labtop et Lançac





e Demathieu Bard

DU CÔTÉ DE L'AVENUE DE CLICHY, LA VOIE EST LIBRE POUR LES CHANTIERS DE LOGEMENT

Les voiries provisoires de desserte de chantiers sont désormais terminées, pour permettre la réalisation des nouveaux programmes immobiliers et la mise en place des réseaux de chauffage urbain d'électricité, mais également de collecte pneumatique des déchets.

Dans ce secteur, les chantiers vont se multiplier à partir de l'été 2012, exigeant une coordination attentive de la part de Paris Batignolles Aménagement, tandis que la Ville de Paris lancera la deuxième tranche du parc Martin Luther King.

UNE DALLE DE 600 M DE LONG EN CONSTRUCTION

Longue de 600 m et large de 60 m en moyenne, cette dalle est conçue pour supporter des charges très importantes (constructions, voie publique). Réalisée dans des délais courts (objectif 29 mois), elle est en outre livrée par sections pour permettre la réinstallation progressive, en dessous, des installations ferroviaires. Cet ouvrage d'une valeur de 100 M € HT a été confié à plusieurs groupements d'entreprises.

DALLES SUD ET CENTRE

Demathieu & Bard SAS

DALLE NORD

Sogea TPI (mandataire)

Eiffage TP

Soletanche Bachy

Botte fondations

AVENUE DE LA PORTE DE CLICHY, DE TRÈS GRANDS CHANTIERS EN PRÉPARATION

Le secteur de la Porte de Clichy verra bientôt se dérouler plusieurs chantiers majeurs de façon concomitante :

- Palais de Justice de Paris
- Station Porte de Clichy de la ligne 14
- Extension du tramway T3 entre les portes de la Chapelle et d'Asnières

Chacun de ces équipements doit être mis en service en 2017.

Véritable défi pour l'aménageur, la préparation de ces chantiers a donné lieu à de nombreux échanges entre Paris Batignolles Aménagement et les maîtres d'ouvrage, afin d'identifier leurs contraintes respectives et de coordonner les plannings de chantier. Les études des travaux préparatoires de voirie à mener en 2013 au voisinage de la porte de Clichy ont été commandées dès 2011 pour permettre la construction de la station dans les temps impartis.

DATES REPÈRES

JANVIER 2011

Démarrage des travaux de construction de la dalle longeant le faisceau Saint-Lazare

JUIN 2011

Démarrage des travaux de réaménagement de la rue Cardinet (maître d'ouvrage : Ville de Paris)

JUILLET 2011

Approbation par le STIF du bilan de la concertation pour l'extension du tramway T3 à la Porte d'Asnières

DÉCEMBRE 2011

Choix du groupement Bouygues par l'Établissement public du Palais de Justice de Paris comme lauréat pressenti

Ouverture du parc de stationnement résidentiel Cardinet par la SAEMES

Décision préfectorale de lancement d'enquête publique pour le prolongement de la ligne 14

Présentation des lots

(situation au 31 décembre 2011)

EN CHANTIER

LOT E1

Livraison 1^{er} trimestre 2013
Logements sociaux 4 388 m²
Crèche 937 m²
Commerces / services 490 m²
Opérateur Paris Habitat
Architecte Franklin Azzi Architecte



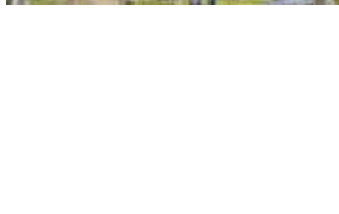
LOT E2

Livraison juillet 2012
Logements en accession 6 129 m²
Logements sociaux 1 180 m²
Opérateur Nexity Seeri
Architecte Périphériques



LOT E4

Livraison septembre 2013
Logements étudiants 3 932 m²
Groupe scolaire 4 359 m²
Opérateur RIVP
Architecte Philéas K Architecte



ATTRIBUÉ

LOT E3

Livraison fin 2014
Logements sociaux 4 000 m²
Commerces 350 m²
Opérateur SIEMP
Architecte à désigner

LOT E5

Livraison 3^e trimestre 2014
Logements en accession 7 815 m²
Activité hôtelière 960 m²
Opérateur Vinci
Architecte Francis Soler



LOT E6

Livraison 2^e trimestre 2014
Logements en accession 6 416 m²
EHPAD 6 048 m²
Logements sociaux 3 491 m²
Centre culturel et commerces 1 834 m²
Opérateurs Vinci + Orpéa
Architectes BP Architecture, Atelier du Pont



LOT E7

Livraison 1^{er} trimestre 2014
Logements sociaux 3 755 m²
Opérateur La Sablière
Architectes Antonini et Darmon



LOT E8

Livraison 2^e semestre 2014
Logements en accession 7 141 m²
Logements à loyers maîtrisés 4 775 m²
FAM 3 686 m²
PMI 264 m²
Commerces / services 159 m²
Opérateurs Sodearif, Cogedim
Architecte Gausa+Raveau, Avenier Cornejo



LOT E9

Livraison 1^{er} semestre 2015
Logements sociaux 9 370 m²
Groupe scolaire 3 555 m²
Commerces / services 500 m²
Opérateur RIVP
Architecte Babin Renaud



LOT E10A

Livraison 3^e trimestre 2014
Commerces / services 1 181 m²
Logements à loyers maîtrisés 7 532 m²
Opérateur SNI
Architecte MAAST



LOT E10B

Livraison 3^e trimestre 2014
Logements sociaux 11 313 m²
EHPAD 6 251 m²
Commerces / services 332 m²
Opérateur Paris Habitat
Architectes TOA, AASB



EN COURS DE COMMERCIALISATION

LOT 01

Logements sociaux 7 000 m²
Logements en accession 3 300 m²
Logements étudiants 3 000 m²
Pôle commercial inter-quartier 4 000 m²

LOT 02

Logements sociaux 3 600 m²
Logements en accession 6 600 m²
Crèche 800 m²
Commerces 140 m²

LOT 03

Logements à loyers maîtrisés 6 500 m²
Logements étudiants 4 300 m²
Pôle commercial inter-quartiers 5 350 m²
Bureaux 5 100 m²

LOT 04A

Logements sociaux 11 200 m²
Groupe scolaire et gymnase 6 800 m²
Commerces / services 300 m²

LOT 04B

Logements à loyers maîtrisés 3 800 m²
Logements en accession 8 700 m²
Commerces / services 500 m²

LOT 05

Bureaux 21 500 m²
Commerces / services 1 150 m²

COMMERCIALISATION 2012/2013

LOT 06A

Logements sociaux 5 500 m²
Résidence sociale 1 500 m²
École maternelle + crèche 3 000 m²
Commerces / services 200 m²

LOT 06B

Logements à loyers maîtrisés 2 800 m²
Logements en accession 5 200 m²
Commerces / services 500 m²

LOT 07

Bureaux 25 000 m²
Commerces / services 850 m²

LOT 08

Logements sociaux 12 240 m²
Logements à loyers maîtrisés 6 800 m²
Logements en accession 6 960 m²
Pôle culture / loisirs / commerces 5 725 m²
Centre d'animation 1 000 m²

LOT 09

Bureaux 15 500 m²
Commerces / services 1 340 m²

LOT N1

Logements à loyers maîtrisés 3 400 m²
Logements sociaux 7200 m²
Commerces 900 m²

LOT N2

Bureaux 15 500 m²
Commerces / services 900 m²

LOT N3

Programme à finaliser

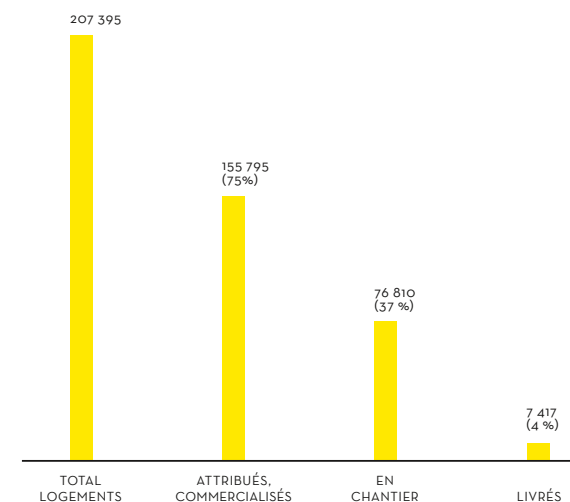
LOT N4

Bureaux 13 500 m²

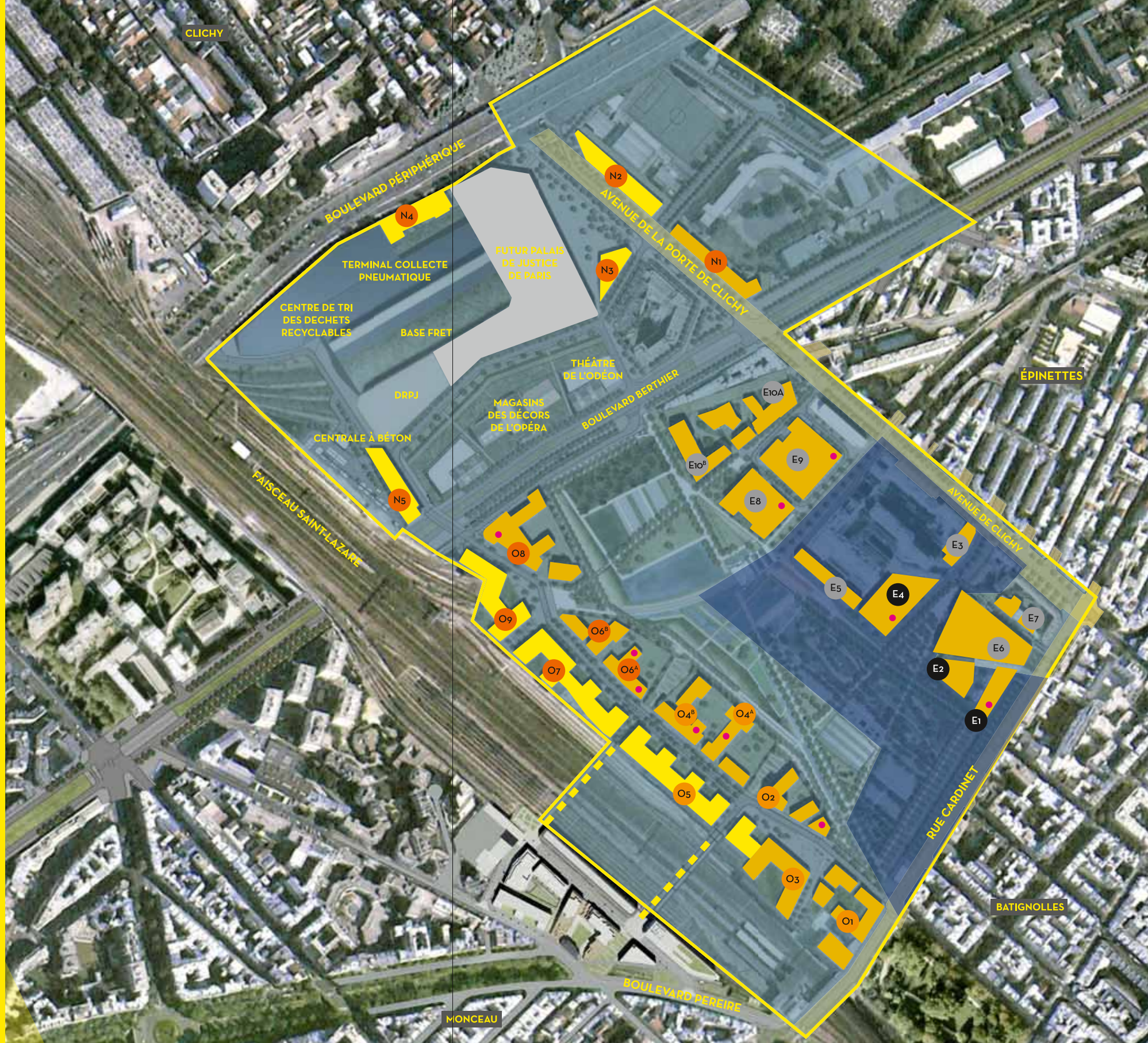
LOT N5

Commercialisé par RFF
Bureaux 8 500 m²

ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS : PERSPECTIVE 2012 (M²)



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



Alors que les programmes se mettent progressivement en place du côté de l'avenue de Clichy, la commercialisation des charges foncières est lancée à l'ouest du parc, selon une méthode innovante, porteuse de qualité urbaine. Depuis 2010, tous les programmes immobiliers situés vers l'avenue de Clichy, constitués de logements, commerces et équipements, ont été attribués à des promoteurs immobiliers ou à des bailleurs sociaux. Prenant le relais de la SEMAVIP qui avait progressivement commercialisé les lots E1 à E10, Paris Batignolles Aménagement a finalisé certains contrats et accompagné les opérateurs immobiliers dans l'organisation des concours de maîtrise d'œuvre des lots E8 et E9, puis dans la mise au point des projets jusqu'au permis de construire. Fait notable, les habitants ont été associés au processus dans le cadre de groupes projets et participé aux commissions techniques et jurys des concours engagés.

L'achèvement des constructions est prévu en 2014 (2015 pour le lot E9 comprenant le groupe scolaire).

La création d'une nouvelle pièce urbaine engagée

De l'autre côté du parc, en rive du faisceau ferré, le lancement, en décembre 2011, d'une première phase de commercialisation a fortement mobilisé la direction de l'aménagement et la direction administrative et financière. Celle-ci a été engagée à l'issue d'études poussées qui avaient permis de vérifier la faisabilité technique, juridique et économique, ainsi que la pertinence urbaine d'un programme mixte de logements, bureaux, commerces et équipements publics représentant un total de près de 200 000 m² de SHON.

SIMI 2011 - LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION D'UNE PREMIÈRE TRANCHE À L'OUEST DU PARC

Cinq lots représentant 86 000 m² ont été proposés aux opérateurs immobiliers, comportant : 26 600 m² de bureaux, 11 620 m² de commerces, 58 000 m² de logements, dont 36 000 m² de logements sociaux ou à loyers maîtrisés.

Le lot O4A comportant 11 200 m² de logements sociaux (familiaux, étudiants, jeunes travailleurs), un groupe scolaire et 300 m² de commerces a en outre été attribué à Paris Habitat. En parallèle I3F a été désigné sur la phase 2 pour réaliser le lot O6A comportant une école maternelle, une crèche, 7000 m² de logements sociaux et 200 m² de commerces.

Dans le cadre de la consultation, les opérateurs privés devaient s'engager à travailler avec une équipe de maîtrise d'œuvre (2 à 3 architectes selon le cas, paysagiste, BET environnement) sélectionnées en concertation avec la Ville de Paris et Paris Batignolles Aménagement à la suite d'un appel à candidatures largement ouvert, et à collaborer sur une durée de 6 mois à un atelier de conception collectif.

Anne Hidalgo, Christian Sautter, 30/11/2011, SIMI



© Emmanuelle Ales

CALENDRIER

DÉCEMBRE 2011

Lancement de la commercialisation

MAI 2012

Choix des opérateurs privés

JUIN 2012

Désignation des équipes de maîtrise d'œuvre

JUIN À DÉCEMBRE 2012

Déroulement de l'atelier de conception

DÉCEMBRE 2012 À JANVIER 2013

Mise au point et dépôt des demandes de permis de construire

© E8-Gausa Raveau et Avenir Cornejo - Sodearif Cogedim



PREMIER PROJET ARCHITECTURAL POUR UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS DE PRÈS DE 50 M

Réalisé par Cogedim Sodearif sur le lot E8, sa conception architecturale est due à l'équipe Gausa Raveau, Avenir Cornejo et Franck Boutté. La répartition des programmes en deux plots de hauteurs graduelles dégage la vue sur le parc depuis le cœur d'îlot et la plupart des logements. Le socle est dédié à l'accueil des équipements (foyer d'accueil médicalisé et PMI).

Des exigences environnementales traduites dans les faits

À tous les stades d'avancement du lancement des consultations à la réalisation des programmes, le respect des performances environnementales imposées par l'aménageur fait l'objet d'un suivi qui mobilise l'ensemble des acteurs, et d'un contrôle vigilant de Paris Batignolles Aménagement assisté de ses AMO développement durable. Parallèlement, en vue de la commercialisation des îlots ouest, les cahiers de prescription ont été actualisés et adaptés au regard notamment de l'application de la RT 2012, de la spécificité des programmes (bureaux, pôle commercial) et de leur situation en limite du faisceau ferroviaire.

Les études de pollution ont montré la compatibilité des milieux avec les usages projetés et ont préconisé les dispositions techniques ponctuelles à adopter pour la réalisation de certains bâtiments.

La Ville de Paris a retenu en 2011 la solution de la **collecte pneumatique des déchets** pour Clichy-Batignolles qui devient le premier projet parisien à en bénéficier. Paris Batignolles Aménagement participera dès 2012 à la mise en place du dispositif. En matière d'**énergies renouvelables**, les études se sont poursuivies sur les deux solutions alternatives de chauffage urbain, respectivement basées sur la géothermie profonde et la récupération de chaleur des eaux usées.

Une concertation et une communication actives

Outils et méthodes s'affinent pour s'adapter à l'évolution du projet et s'ouvrir à de nouveaux publics.

Concertation : innovation et incitation

Les projets architecturaux étaient au cœur de la concertation organisée en 2010 et 2011 par Paris Batignolles Aménagement, donnant lieu à une participation des habitants unique en son genre à Paris, le "groupe projet" (voir ci-dessous). Cette expérience couronnée de succès doit se poursuivre en 2012, évoluant vers encore plus de participation puisque les habitants seront désormais associés en amont à la définition des cahiers des charges, notamment pour la conception des espaces publics de la porte de Clichy.

Les ateliers dédiés aux jeunes publics ont été reconduits, de même que la Journée Portes Ouvertes, qui attire un large public sur le site et entend ainsi susciter des vocations à la concertation.



© PBA



© PBA

SUCCÈS CONFIRMÉ POUR LES JOURNÉES PORTES OUVERTES

Réitéré à deux reprises, en septembre 2010 et 2011, cet événement initié en 2009 reste un succès de fréquentation, estimée à 4 000 visiteurs. Une douzaine d'associations locales se mobilisent pour organiser des animations, complétant les présentations de projet et les visites commentées proposées par l'aménageur, avec le soutien de ses partenaires (EPPJP, SNEF, SAEMES, Vinci, Nexity).

FRANÇOIS CUSIN, NOUVEAU GARANT DE LA CONCERTATION

Missionné en décembre 2010, François Cusin est maître de conférences en sociologie, spécialiste des questions de logement, de marchés immobiliers et des enjeux sociaux et économiques du développement urbain. Il est également co-directeur scientifique de la chaire Ville et immobilier de la Fondation Dauphine.

JANVIER 2011 - RÉUNION PUBLIQUE

Plus de 200 personnes ont pu faire connaître leurs attentes et prendre connaissance des projets d'aménagement de la rue Cardinet et de la deuxième phase du Parc Martin Luther King qui sera ouvert au public en 2013.

UNE NOUVELLE FORME DE CONCERTATION : LE GROUPE PROJET SUR LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ARCHITECTURAUX.

Le groupe projet, composé d'habitants volontaires pour examiner et suivre les projets architecturaux, s'est réuni pour la première fois en juin 2010. Depuis sa mise en place, une dizaine de projets lui ont été présentés pour avis préalable au choix du jury, puis pour un suivi de leur évolution jusqu'au permis de construire. Le groupe projet est représenté par au moins un de ses membres aux commissions techniques et aux jurys des consultations de maîtrise d'œuvre. Les ateliers thématiques se sont poursuivis parallèlement autour des questions de mixité et de densité, de commerces et d'équipements ou de chantiers, suscitant plus de 20 rencontres.



© J.C. Bardot

Communication : des outils affinés et une présence renforcée

Les outils de communication en place - Maison du projet, site internet - ont été actualisés et enrichis. La commercialisation des charges foncières a donné lieu à un plan de communication spécifique à l'occasion du SIMI, au moyen d'une plaquette, et d'une conférence qui a réuni 300 professionnels. Une nouvelle maquette au 1/500^e du projet d'ensemble servait également de support à cette communication ; elle sera exposée en 2012 dans un nouvel espace d'information dont la surface de 200 m² permettra d'accueillir les ateliers de conception du secteur ouest ainsi que les réunions de concertation et les délégations. De nouveaux outils verront également le jour avec en particulier un journal de l'opération et un site internet dédié à la SPLA.



© PBA / Polymago

JEUNES PUBLICS À L'HONNEUR

De nouveaux ateliers visant à faire participer les jeunes publics à la concertation ont été développés en partenariat avec le CAUE 75. Les élèves du lycée Balzac se sont penchés sur les continuités entre Paris et Clichy, tandis qu'un centre de loisirs du quartier des Epinettes participait au jury de concours d'architecture du lot E8. L'association Ateliers Villes a poursuivi ses ateliers pédagogiques dans les écoles du 17^e arrondissement.



© J.C. Bardot



© J.C. Bardot

DE NOUVEAUX OUTILS

Maquette d'ensemble au 1/500^e

Signalétique: fresques rue Cardinet et boulevard Berthier, totems d'information dans le parc

Newsletter, plan interactif et trois nouveaux films sur le site internet

Plaquettes de valorisation (publics professionnels)

Informations chantier

DONNÉES D'AUDIENCE

5 000 visiteurs/an à la Maison du projet

1 000 inscriptions spontanées à la newsletter

4 000 personnes aux Journées Portes Ouvertes



© J.C. Bardot

La SPLA, un outil souple pour un projet complexe

Clichy-Batignolles est désormais mis en œuvre par une structure entièrement publique, garantissant l'adaptabilité du projet et la pérennité de son pilotage.

En octobre 2010, le projet Clichy-Batignolles a changé d'aménageur : les contrats de concession qui liaient la Ville de Paris et la SEMAVIP ont été rachetés à cette dernière par la société publique locale d'aménagement (SPLA) Paris Batignolles Aménagement, nouvellement créée à cet effet. Le statut de SPLA permet de faire évoluer des éléments fondamentaux du projet sans remettre en cause la continuité de la concession d'aménagement ; dans les opérations complexes où interviennent de nombreux partenaires, et c'est incontestablement le cas de Clichy-Batignolles, cette forme juridique présente des avantages indéniables.

En opérant ce changement, la Ville de Paris a également délégué à son aménageur les acquisitions foncières qu'elle assurait précédemment auprès des entreprises ferroviaires.

Dès sa création, Paris Batignolles Aménagement (PBA) s'est attachée à mettre en place les outils de pilotage requis par une opération complexe à plusieurs titres, puisque, dans un périmètre restreint en milieu urbain dense et dans des délais courts, elle fait intervenir de très nombreux maîtres d'ouvrages publics et privés. PBA s'est donc assurée fin 2011 le concours d'un prestataire spécialisé pour la coordination générale de l'opération. Un comité de pilotage technique réunit deux fois par an l'ensemble des maîtres d'ouvrage sous la présidence du secrétaire général de la Ville de Paris.



© Romain Basseigne

DATES CLÉS

AVRIL-MAI 2010

Création de la SPLA Paris Batignolles Aménagement, 1^{re} réunion du conseil d'Administration, désignation de la présidente (Anne Hidalgo), de la vice-présidente (Annick Lepetit) et du directeur général Didier Bailly

OCTOBRE 2010

Transfert des équipes, des contrats et des études de la SEMAVIP à PBA, mise en place

NOVEMBRE 2011

Nouvelle concession d'aménagement accompagnant l'évolution du projet de la ZAC Clichy-Batignolles

UN ACTIONNARIAT 100% PUBLIC

Paris Batignolles Aménagement est une société publique locale d'aménagement au capital de 6 millions d'euros répartis à raison de 60% des actions pour la Ville de Paris et 40% pour le Département 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 Anne Hidalgo

Vice-présidente Annick Lepetit

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^e arrondissement de Paris, conseillère régionale

HERVÉ BENESSIANO

1^{er} adjoint au Maire du 17^e arrondissement de Paris

POUR LE DÉPARTEMENT DE PARIS

ISABELLE GACHET

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

JEAN-YVES MANO

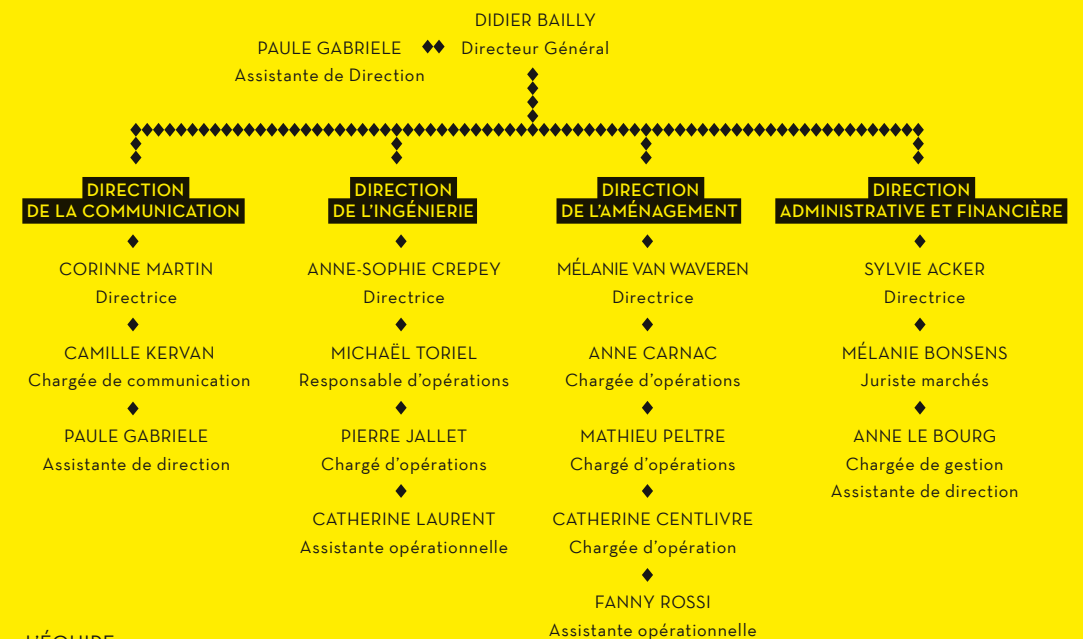
Adjoint au maire de Paris chargé de logement

YVES CONTASSOT

Conseiller de Paris

JÉRÔME DUBUS

Conseiller de Paris



L'ÉQUIPE

Fin 2011, l'effectif de la SPLA était de 15 personnes outre son directeur général, dont 8 issues de la SEMAVIP. Dès le transfert des contrats en octobre 2010, l'équipe était opérationnelle pour assurer la continuité de la conduite des opérations. Structure légère, Paris Batignolles Aménagement s'appuie largement sur des missions externalisées.

Par exception le 1^{er} exercice social de la SPLA Paris Batignolles Aménagement comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société le 7 mai 2010 jusqu'au 31 décembre 2011.

BILAN SIMPLIFIÉ AU 31 DECEMBRE 2011

| ACTIF | TOTAL | PASSIF | TOTAL |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 168 | CAPITAUX PROPRES | 6 008 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 89 | DETTES | 365 852 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 45 | DONT 5 791 K€ ZAC CARDINET CHALABRE | |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ | 302 | 360 061 K€ ZAC CLICHY-BATIGNOLLES | |
| STOCKS ET ENCOURS | 367 835 | NEUTRALISATION RÉSULTAT CONCESSION | 43 523 |
| DONT 8 602 K€ ZAC CARDINET CHALABRE | | | |
| 359 233 K€ ZAC CLICHY-BATIGNOLLES | | | |
| CRÉANCES ET AVANCES | 8 325 | | |
| CHARGES CONSTATÉES D'AVANCES | 54 | | |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT | 376 214 | | |
| TRÉSORERIE | 38 867 | | |
| TOTAL ACTIF | 415 383 | TOTAL PASSIF | 415 383 |

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DECEMBRE 2011

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| CHIFFRE D'AFFAIRE | 13 020 |
| PRODUCTION STOCKÉE | 367 835 |
| DONT 8 602 K€ ZAC CARDINET CHALABRE | |
| 359 233 K€ ZAC CLICHY-BATIGNOLLES | |
| TRANSFERT DE CHARGES | 2 513 |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION | 383 368 |
| ACHATS ET CHARGES EXTERNES | 381 240 |
| DONT 20 045 K€ ZAC CARDINET CHALABRE | |
| 360 441 K€ ZAC CLICHY-BATIGNOLLES | |
| FRAIS DU PERSONNEL | 1 603 |
| IMPÔTS ET TAXES | 60 |
| DOTATIONS AMORTISSEMENTS | 519 |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION | 383 422 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | - 54 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 27 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | - 26 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 39 |
| IMPÔTS SUR LE BÉNÉFICE | 5 |
| RÉSULTAT APRÈS IS | 8 |

CHIFFRES CLÉS DU PREMIER EXERCICE EN K€ HT

ZAC CLICHY-BATIGNOLLES

MONTANT PRÉVISIONNEL DU BILAN : 887 460 K€ HT

| | |
|----------------------------------|----------------|
| CHIFFRE D'INVESTISSEMENTS | 337 782 |
| DONT ACQUISITIONS FONCIÈRES | 252 067 |
| TRAVAUX | 70 555 |
| FRAIS DIVERS | 12 828 |
| FRAIS FINANCIERS | 2 332 |

► Participation de la ville au coût des équipements 41 500

► Mobilisation de 85% du financement bancaire de l'opération 316 630

► Lancement de 50% de la commercialisation à l'ouest du parc

► 100% des programmes situés à l'est du parc commercialisés et sous promesse

ZAC CARDINET CHALABRE

MONTANT PRÉVISIONNEL DU BILAN : 66 434 K€ HT

| | |
|----------------------------------|--------------|
| CHIFFRE D'INVESTISSEMENTS | 9 172 |
| DONT ACQUISITIONS FONCIÈRES | 3 546 |
| TRAVAUX | 3 615 |
| FRAIS DIVERS | 2 011 |

► Chiffre d'affaires cessions 2010/2011 13 886

► 93% des programmes de la Zac commercialisés et sous promesse à fin 2011

