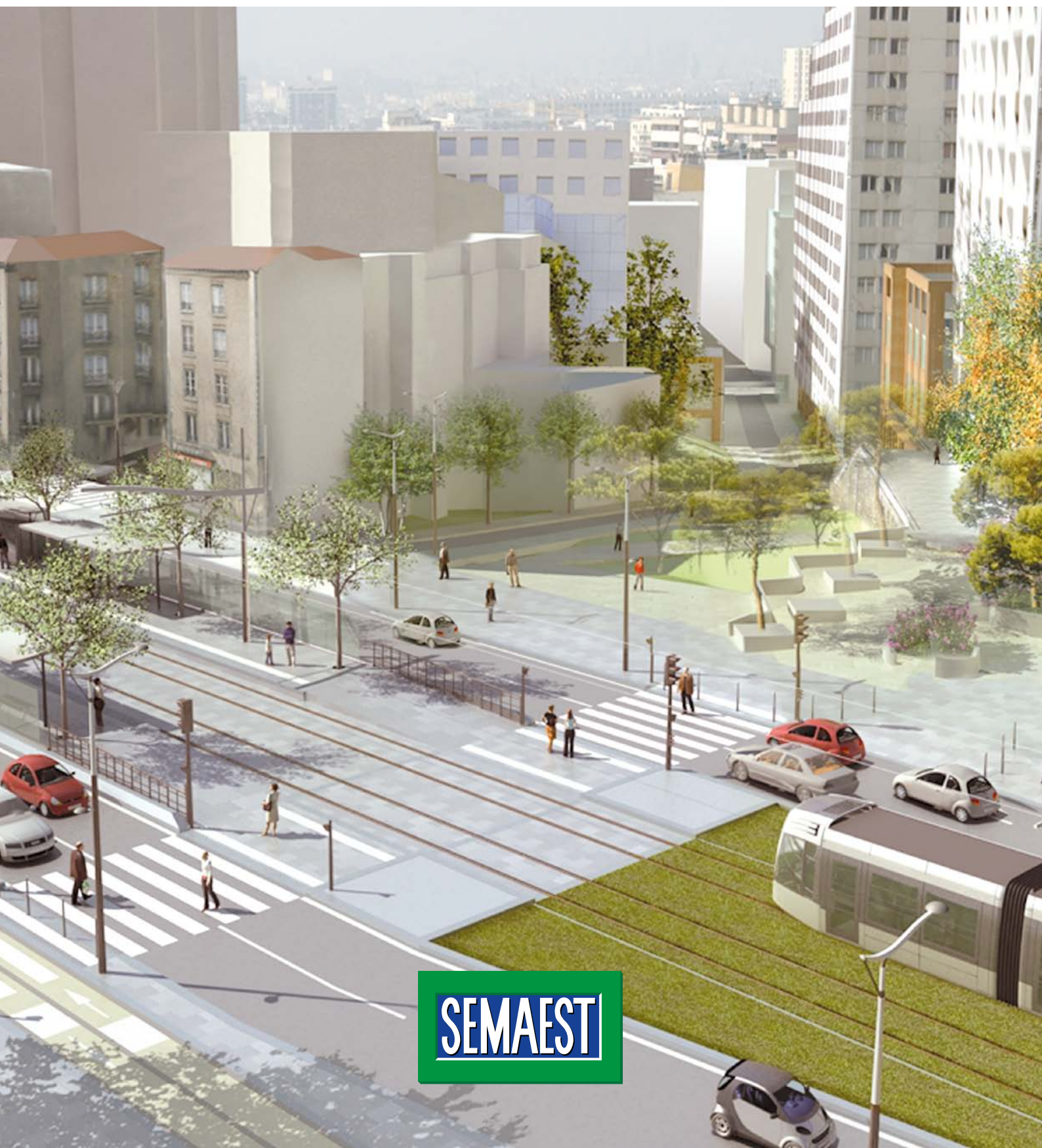


SEMAEST

Rapport d'activité 2010



SEMAEST

Sommaire

Edito	p.3
La SEMAEST, de l'aménagement au développement économique	p.4
Les temps forts de l'année 2010	p.6
Un écoquartier en construction : la ZAC Pajol	p.8
Secteur Cardeurs-Vitruve un Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) à Saint-Blaise	p.12
Les lycées, du projet d'architecture à la réception des travaux : une expertise reconnue en maîtrise d'ouvrage déléguée	p.16
Préserver l'artisanat dans la Cour de l'Industrie	p.20
Le Viaduc des Arts, un lieu dédié aux métiers d'art à Paris	p.22
Vital' Quartier, un programme d'action exemplaire pour maintenir la diversité commerciale	p.26
Dynamiser le développement économique des quartiers	p.30
L'organisation de la SEMAEST au 31 décembre 2010	p.32
Données sociales	p.34
Rapport de Gestion	p.36
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	p.46



2010 aura été, à son tour, une année active pour la SEMAEST et ses équipes, y compris en termes de développement de ses métiers

L'attribution en mars 2010 par le Conseil de Paris de l'opération d'aménagement et de développement économique Cardeurs-Vitruve, au sein du GPRU Saint-Blaise, dans le 20^e arrondissement, témoigne, en particulier, de la reconnaissance des compétences de notre société.

Sur ce territoire, la déconstruction partielle d'un premier immeuble a permis dès juillet dernier de rendre physiquement perceptible le prochain prolongement de la rue du Clos, essentiel pour le désenclavement du quartier et son meilleur raccordement aux transports en commun, marquant ainsi de façon forte l'ensemble du programme à venir.

À Pajol, dans le 18^e arrondissement, l'année 2010 aura vu tout à la fois, dans un territoire qui se sera subitement couvert de grues, la première rentrée des classes du nouveau Collège Aimé Césaire, et le lancement des travaux du pôle d'entreprises, du gymnase – qui seront tous les deux livrés prochainement – et de la Halle, tandis que l'architecte du futur IUT était désigné.

En matière de maîtrise d'ouvrage déléguée, deux lycées et un bâtiment universitaire ont été livrés en 2010 pour le compte de la Région Ile de France, qui a, dans le même temps, confié trois nouvelles opérations à la SEMAEST, renouvelant ainsi son plan de charge et la confiance qu'elle lui accorde.

Sur le site de la cité artisanale de la Cour de l'Industrie dans le 11^e arrondissement, dont la SEMAEST est emphytéote depuis mi 2008, l'année 2010, outre des travaux d'urgence sur un bâtiment menaçant ruine, aura été marquée par l'aboutissement d'une vaste concertation avec les artisans sur la réalisation des lourds travaux de réhabilitation et de mise aux normes qui vont très prochainement débiter.

D'année en année, chacun le sait, aux côtés de ses métiers historiques d'aménageur et de constructeur, le métier du "développement économique" prend une importance croissante dans l'activité de la SEMAEST. En 2010, il a représenté plus de 70 % de ses produits d'exploitation, à travers plusieurs opérations majeures.

Vital' Quartier, ce dossier emblématique que lui a confié la Ville de Paris en faveur des commerces de proximité, a franchi en 2010 des étapes importantes, grâce notamment à la montée en puissance du volet "Vital' Quartier 2" sur 5 nouveaux secteurs. Au mois de mai, nous avons ainsi inauguré la boutique du 100^e locataire installé dans le cadre de cette opération innovante. Il s'agit d'une boucherie, activité hautement symbolique du commerce de proximité, qui a ouvert ses portes rue du Faubourg Saint-Denis, dans le 10^e arrondissement.

En ajoutant les commerces déjà existants mais sauvegardés par cette opération, et les locaux en cours de rénovation, après achat et avant attribution, ce sont environ 160 locaux que la SEMAEST possède désormais au titre de cette opération, représentant 15 000 m². Et grâce aux protocoles d'accord conclus avec des propriétaires de 160 autres locaux s'engageant à poursuivre les mêmes objectifs de diversité commerciale, ce sont au total 35 000 m² qui se trouvent ainsi maîtrisés.

Dans le Quartier Latin, notre mission est spécifique : il s'agit d'enrayer la diminution du nombre des librairies, et dans une moindre mesure des maisons d'édition, dont la présence historique et indissociable de celle des Universités est menacée par l'évolution des loyers, fragilisant tout un secteur économique d'ensemble. En deux ans, ce sont déjà une dizaine de librairies et de librairies-maisons d'édition qui ont pu être ouvertes, ce qui est une grande satisfaction pour les équipes de la SEMAEST.

L'année 2010 aura également vu le développement de notre intervention sur le secteur de Château-Rouge dans le 18^e arrondissement, où la SEMAEST gèrera à terme, dans le cadre de baux emphytéotiques, une trentaine de commerces, et le début de la phase de commercialisation des 6 500 mètres carrés de locaux commerciaux et d'activité de la ZAC Claude Bernard, dans le 19^e arrondissement, qui seront livrés, pour la plus grande part, à la fin de 2011.

Enfin, cinq nouveaux locataires ont été, après une sélection rigoureuse, installés au Viaduc des Arts – qui a fait l'objet d'une deuxième tranche de ravalement – l'an passé, soulignant ainsi la pérennité de l'attrait de ce site pour les meilleurs artisans d'art de notre pays.

Fortes de ces résultats, qui ont aussi leur traduction financière, les équipes de la SEMAEST s'investissent chaque jour davantage avec confiance et ténacité sur de nouveaux projets, au service de la Ville et de ses habitants.

Philippe Ducloux
Président de la SEMAEST



■ Commerces dans le 11^e arrondissement

La SEMAEST, de l'aménagement au développement économique

Créée en 1983, la SEMAEST a pour vocation de répondre aux besoins d'aménagement de la Ville de Paris. Elle a mené des opérations d'envergure comme la ZAC Chalon, la ZAC Bercy, la Promenade plantée et le Viaduc des Arts. Parallèlement, elle a assuré la maîtrise d'ouvrage déléguée de nombreux équipements publics pour le compte de la Ville de Paris et de la Région Ile-de-France (parcs de stationnement, lycées, crèches, équipements sportifs et culturels). La plupart de ces travaux se poursuivent sur le long terme, comme l'opération d'aménagement de la ZAC Pajol et la construction ou la réhabilitation de lycées pour le compte de la Région. Depuis 2004, elle intervient de façon croissante en faveur du développement économique, qu'il s'agisse d'assurer la diversité commerciale des quartiers ou la présence d'activités économiques diversifiées.

1983

Constitution de la SEMAEST
Création de la ZAC Chalon
(12^e arrondissement)

1985

Création de la ZAC
Corbineau-Lachambeaudie
(12^e arrondissement)

1986

Création
de la ZAC Reuilly
(12^e arrondissement)

1988

Création
de la ZAC Bercy
(12^e arrondissement)

1990

Début de l'opération
"Promenade plantée"
(12^e arrondissement)



Servir la ville et ses habitants

Mettant leur savoir-faire et leurs compétences au service du bien commun, les 50 collaborateurs de la SEMAEST sont fiers de ces réalisations qui témoignent d'une démarche volontariste pour mieux vivre la ville. Qualité architecturale, respect de l'environnement, rigueur et transparence dans la gestion, souci du partenariat avec les différents acteurs, recherche de l'innovation, sont les valeurs que partagent les architectes, urbanistes, ingénieurs, commercialisateurs, gestionnaires immobiliers, juristes et financiers qui composent l'équipe de la SEMAEST.

Le développement économique et la diversité commerciale un enjeu pour la ville

Outre ses missions d'aménagement et de construction, la SEMAEST a été missionnée par la Ville de Paris pour améliorer la qualité de vie de certains quartiers. En effet, plusieurs secteurs de la capitale sont concernés par le développement de la monoactivité économique et le risque de disparition progressive des commerces de proximité. Pour lutter contre cette tendance, la SEMAEST a été chargée de mettre en place plusieurs stratégies, comme l'opération Vital' Quartier qui a contribué à la sauvegarde ou à la création de plusieurs dizaines de milliers de m² de commerces ou d'activités de proximité diversifiés.

Après la réussite du Viaduc des Arts, la réhabilitation de la "Cour de l'Industrie" dans le 11^e arrondissement va également permettre de préserver l'artisanat et la création contemporaine au cœur de la ville.



■ L'équipe de la SEMAEST 2011

2004

Début de la mission Vital' Quartier de redynamisation des commerces dans six arrondissements de Paris.
Attribution à la SEMAEST de l'aménagement de la ZAC Pajol (18^e arrondissement)

2006

Augmentation du capital de la SEMAEST

2008

Elargissement de la mission Vital' Quartier à 4 nouveaux arrondissements
Début de l'opération de réhabilitation de la Cour de l'Industrie (11^e arrondissement)

2010

La SEMAEST remporte l'opération d'aménagement Cardeurs-Vitruve (GPRU Saint-Blaise) (20^e arrondissement)

Les temps forts de l'année 2010

Janvier →

Trois nouveaux projets de lycées ont été attribués à la SEMAEST par la Région Ile-de-France : le lycée Condorcet à Montreuil (93), le lycée Henri Matisse à Trappes (78) et le lycée André Boulloche à Livry-Gargan (93). Les trois chantiers se déroulent en site occupé.



← Février

Livraison des lycées Jean Lurçat (Paris 13^e) et Julie-Victoire Daubié (anciennement Romain Rolland) à Argenteuil (95). Ce dernier répond aux critères HQE.

Mars →

Le projet de rénovation du quartier Saint-Blaise est attribué à la SEMAEST par le Conseil de Paris.



Avril ↑

Début des travaux du Lycée Mansart à Saint-Cyr-l'Ecole (78), pour une durée de trois ans.

Le lycée sera restructuré et étendu, et suivra les normes HQE.

La SEMAEST reçoit le label Discerno à Bruxelles.



← Mai

Le 100^e locataire Vital' Quartier est installé :

La Boucherie a ouvert ses portes rue du Faubourg Saint-Denis (10^e).

Juin →

Signature avec Cogedim pour l'immeuble Green One à Pajol.



← Juillet

Lancement des travaux à Saint-Blaise par la démolition du 49 rue du Clos.



← Septembre

Le collège Aimé Césaire ouvre ses portes à Pajol.



← Octobre

Début des travaux de la Halle Pajol.

Novembre →

Deux baux signés pour deux nouvelles librairies au Quartier latin, la Petite Boucherie, 65 rue Monge et les jardins d'Olivier, 27 rue Gay Lussac.



Décembre →

Les vitrines des locataires Vital' Quartier sont décorées à l'approche des fêtes.





■ La ZAC Pajol est entrée dans sa phase travaux

Un écoquartier en construction : la ZAC Pajol

La ZAC Pajol a passé la vitesse supérieure avec le démarrage en 2010 des chantiers de construction du pôle d'entreprises, du centre sportif et la restructuration de la halle Pajol. Le collège Aimé Césaire a accueilli ses premiers élèves à la rentrée 2010, et le chantier de l'IUT débutera en mars 2012. Progressivement l'éco-quartier Pajol prend corps...

Calendrier du projet
2010

Mars

Obtention du permis
de construire de la halle.

Mai

Démarrage du chantier
de l'équipement sportif.



Descriptif de l'opération :

Le budget de l'opération d'aménagement est de 63 millions d'euros. Elaboré en concertation avec les habitants, le projet préserve le patrimoine en réutilisant l'ossature des bâtiments existants.

- La halle accueillera une auberge de jeunesse de 330 lits, une bibliothèque de 30 000 ouvrages, 1 000 m² d'activités et de commerces, une salle de 180 places assises, ainsi qu'un jardin couvert de 3 000 m². Son toit intégrera la plus grande centrale solaire photovoltaïque de centre-ville en France avec 3500 m² de panneaux. Livraison fin 2012.
- Les deux anciens bâtiments des messageries sont transformés en un collège pouvant accueillir 600 élèves (ouvert en septembre 2010), et un IUT de 500 étudiants doté de 3 départements dans les domaines des mesures physiques, des réseaux et télécommunications et de l'informatique. Il ouvrira en septembre 2013. Budget : 9 M€ TTC (montant des travaux estimés)
- Deux bâtiments neufs, en cours de construction, accueilleront un centre sportif et un immeuble d'activités de 5 000 m². Ils seront livrés avant la fin de l'année 2011.

Un chantier exemplaire

Un dialogue ouvert avec les habitants

Dès le début de l'opération, une large concertation a été menée avec les habitants et les associations du quartier. Un comité de suivi de la ZAC Pajol, présidé par les élus du 18^e arrondissement, continue de se réunir régulièrement sur les thématiques liées à l'aménagement de l'espace public, la qualité architecturale, l'environnement, les déplacements, etc. Grâce à cette concertation, exemplaire, un certain nombre de demandes ont pu être satisfaites comme la réalisation d'un vaste espace vert, la création de jardins partagés, de locaux pour les associations et de la salle d'assemblées et de spectacles.

La charte Chantier Propre

Elle a pour but de limiter les nuisances pour les riverains et l'environnement. Suivie en permanence dans le cadre de la certification ISO 14001 et du système de management environnemental de la SEMAEST, elle se traduit par des résultats concrets : propreté des chantiers, limitation des nuisances sonores, concassage et réutilisation sur place de 3 800 m³ de remblais, évacuations de 1 600 tonnes de ferrailles par voie ferrée (les dernières en février et mars 2011) et retraitement dans une usine métallurgique, tri des déchets de chantier pour recyclage.

La clause d'insertion

La clause d'insertion intégrée dans les marchés a permis de réserver 5 à 10% des heures travaillées à des demandeurs d'emplois. Aujourd'hui, 23 500 heures ont été travaillées sur les différents chantiers de la ZAC par des personnes en parcours d'insertion. La SEMAEST, pour ses propres travaux, a employé 4 personnes pour un total de 1 346 heures.



■ L'immeuble d'activités Green One de la Cogedim borde désormais la rue Pajol.



■ Les entreprises s'activent autour du décapage et du traitement de la halle Pajol.



■ Le centre sportif (en construction) et le collège, deux des principaux équipements publics de la ZAC.



■ Le centre sportif et la halle Pajol vus des voies ferrées.

Juin

Désignation de l'agence Brossy et Associés pour la réalisation de l'IUT.

Juillet

Démarrage du chantier du pôle d'entreprises.

Septembre

Ouverture du collège Aimé Césaire

Octobre

Démarrage du chantier de la halle Pajol (1^{re} phase).

Un écoquartier en construction : la ZAC Pajol

Zoom sur

Les bâtiments d'enseignement de la ZAC Pajol

L'IUT Pajol (rattaché à Paris VII Diderot)

L'IUT Pajol ouvrira ses portes à la rentrée 2013, marquant ainsi l'achèvement de la ZAC Pajol. La Région Ile-de-France, maître d'ouvrage, a désigné l'agence Brossy et Associés comme maître d'œuvre, et a mandaté la SEMAEST pour piloter l'opération. Le projet conserve, comme pour le collège, l'enveloppe du bâtiment, tout en le restructurant profondément pour distribuer les salles de cours et les deux amphithéâtres.

Le bâtiment, très performant au niveau énergétique, répondra au Plan climat mis en place par la Ville de Paris en 2007. L'équipe Brossy et Associés a déjà réhabilité la Maison des Métallos dans le 11^e arrondissement, pour le compte de la SEMAEST, mandataire de la Ville de Paris.

Le collège Aimé Césaire

“Au-delà de l'insertion urbaine, la question posée était celle de la mutation d'un édifice : organisé linéairement, il se compose de trois travées parallèles. Plutôt que de procéder à des reprises partielles, nous avons opté pour une découpe longitudinale de l'édifice. Seule la travée adjacente à la façade sur rue a été conservée. Cette disposition présente plusieurs avantages, dont celui de conserver la totalité de la façade sans étalement particulier, évitant ainsi de reléguer la façade à un simple décor ; cela a permis également de libérer la bande en interface avec la cour et le pignon du bâtiment voisin. Cette zone, la plus sollicitée en termes de distribution et prise de lumière, peut de ce fait accueillir des surfaces atypiques du programme. Nous avons ainsi pu articuler au mieux l'édifice avec son espace de récréation, puisque c'est souvent dans la cour qu'une école trouve son identité ! ”

Simon Rodriguez, architecte du collège Aimé Césaire, rue Pajol.



■ Le collège Aimé Césaire



■ Image de synthèse du patio de l'IUT sous la verrière centrale

■ Projet d'arrivée du tramway sur le boulevard Davout, 20^e arrondissement

Secteur Cardeurs-Vitruve

un Grand projet de renouvellement urbain (GPRU) à Saint-Blaise

En mars 2010, la SEMAEST a été choisie par la Ville de Paris pour mettre en œuvre l'opération d'aménagement Cardeurs-Vitruve, sur une superficie de 4 ha au sein du Grand projet de renouvellement urbain Saint-Blaise dans le 20^e arrondissement.

Avec près de 15 000 habitants pour 20 ha, le quartier Saint-Blaise compte parmi les plus denses d'Europe. Il sera transformé, avec la création de nouvelles voies, la construction de locaux d'activités et de bureaux, la dynamisation du tissu commercial et la résidentialisation des immeubles. Les habitants bénéficieront d'un quartier mieux relié aux transports en commun avec l'arrivée du tramway Est et d'un cadre de vie rénové. Le budget de l'opération d'aménagement est de 30,5 M€, pour une intervention publique globale sur le quartier Saint-Blaise de 63 M€.

Calendrier du projet

2009

Elaboration du dossier d'offre de la SEMAEST et dialogue compétitif avec la Direction de l'Urbanisme

2010

- Délibération du conseil de Paris attribuant l'opération à la SEMAEST.
- Passation des premiers marchés.
- Début de la déconstruction partielle de l'immeuble du 49 rue Saint-Blaise.



Programme de l'opération

- Déconstruction partielle de l'immeuble du 49 rue Saint-Blaise.
- Déconstruction de la barre sud de France Habitation.
- Création de deux nouvelles voies de circulation pour les piétons et la desserte locale.
- Création de 500 m² de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.
- Construction de 7 000 m² de bureaux et d'activités.
- Reconstruction et agrandissement de la crèche Davout et d'une halte-garderie, avant la déconstruction de l'ancienne crèche.
- Végétalisation des espaces.
- Travaux de résidentialisation et de réhabilitation des logements assurés par les bailleurs en coordination avec la SEMAEST.

Une opération complexe en site occupé

L'expertise de la SEMAEST pour les opérations en site occupé permettra de mener à bien un projet complexe dans ce site issu d'un urbanisme de dalle des années 70, avec la présence d'immeubles de grande hauteur sur un territoire réduit. Le phasage fin de l'aménagement est déterminant dans la réussite du projet.

La revitalisation économique du quartier

Le GPRU Saint-Blaise se caractérise notamment par la création et l'aménagement de locaux d'activités, de bureaux et de commerces. Avec un meilleur accès aux transports en commun, c'est la condition pour allier amélioration du cadre de vie, densification du tissu commercial et offres d'emplois pour les habitants.

"Cette opération est très intéressante : valoriser tout un quartier, en déplaçant une crèche, en ouvrant une rue, en construisant des locaux d'activités... Il reste encore plusieurs années de travaux, mais nous avons déjà franchi certaines étapes. Le prolongement de la rue du Clos permettra de rejoindre le tramway. Il devenait impératif de créer cette ouverture entre la rue Saint-Blaise et le boulevard extérieur, afin de rendre plus accueillant le cœur du quartier ! le projet de la SEMAEST est très délicat, mais grâce aux nombreux dialogues avec les habitants, ainsi qu'aux travaux préparés depuis longtemps, cela se passe très bien."

Antoine Grumbach, architecte-coordonnateur du projet



■ La rue du Clos. Saint-Blaise 20^e arrondissement

2011

- Démarrage des premiers travaux de la SEMAEST.
- Démarrage du chantier de la future crèche de la rue du Clos.

2013

- Prolongement de la rue du Clos pour accéder au boulevard Davout desservi par le futur tramway Est.
- Transformation de la rue des Balkans.

2015

Livraison des locaux d'activités et des bureaux.

2016

Fin des travaux

Secteur Cardeurs-Vitruve, un Grand projet de renouvellement urbain (GPRU)

Les réalisations en 2010

Les premiers travaux

- Démarrage des travaux de démolition partielle du 49 rue Saint-Blaise, créant la percée vers le boulevard Davout
- Rénovation intérieure des logements de la barre Nord de France Habitation, square Vitruve

La démolition partielle, par la Régie immobilière de la Ville de Paris, de l'immeuble situé au 49 rue Saint-Blaise permettra, grâce au prolongement de la rue du Clos, d'ouvrir le quartier jusqu'au boulevard Davout et d'accéder directement au tramway Est.

Une équipe de prestataires au complet

La SEMAEST s'est entourée d'une équipe de prestataires multidisciplinaires en 2010 :

- assistant à maîtrise d'ouvrage en développement durable,
- concepteur des espaces publics,
- maître d'œuvre démolition,
- géomètre,
- OPC.

L'Agence Grumbach et Associés, architecte coordonnateur du GPRU Saint-Blaise, accompagne la SEMAEST dans la mise en œuvre du projet urbain Cardeurs-Vitruve.

La communication autour du projet

Avril 2010 : création du logo Cardeurs-Vitruve par les étudiants de l'école de graphisme Autograf, installée rue Saint-Blaise

Juillet 2010 : Anne Hidalgo, Première adjointe au Maire de Paris, chargée de l'Urbanisme et de l'Architecture et Frédérique Calandra, Maire du 20^e arrondissement avec la SEMAEST et la RIVP lancent symboliquement, en présence des habitants, les travaux de déconstruction partielle du 49 rue Saint-Blaise et le renouveau du secteur Cardeurs-Vitruve.

Octobre 2010 : lancement du premier journal d'information Cardeurs-Vitruve

Une nouvelle approche de la concertation

Comme toutes les opérations de renouvellement urbain, celle-ci est réalisée en concertation avec les habitants. Dans ce cadre, Res Publica, assistant et conseil en concertation a été retenu pour la mise en œuvre d'une nouvelle approche de concertation avec le public et les habitants du quartier, permettant une meilleure écoute des besoins de chacun.



■ Bâche symbolisant le passage vers le boulevard Davout et l'ouverture du quartier, réalisée par Fabrication Maison





■ Projet d'arrivée du Tramway boulevard Davout, 20^e arrondissement



■ Bâtiment des langues de l'université Paris X à Nanterre

Du projet d'architecture à la réception des travaux : une expertise reconnue en maîtrise d'ouvrage déléguée

La SEMAEST a livré trois bâtiments d'enseignement en 2010, dans le cadre des opérations de construction ou de réhabilitation qu'elle mène pour le compte des collectivités locales (lycées, crèches, équipements sportifs ou culturels, établissements universitaires...) : le lycée Jean Lurçat, le bâtiment des langues de l'université Paris X et le lycée Julie-Victoire Daubié.

Un savoir-faire particulier : les opérations en site occupé

Un phasage attentif et détaillé permet de mener à bien ce type de travaux sans interrompre le fonctionnement des établissements et en minimisant les nuisances occasionnées. Les zones de chantier sont ainsi totalement séparées des zones accessibles aux utilisateurs afin d'assurer leur sécurité.

Bâtiments d'enseignement livrés en 2010

Lycée Jean Lurçat : dernière tranche livrée en février 2010

Le lycée Jean Lurçat dispose de deux sites d'enseignement : "les Gobelins" et "Patay". Cet établissement qui comptabilise plus de 1 400 élèves, dispense des formations d'enseignement général, technologique et professionnel. Une opération de restructuration d'ensemble et d'extension sur les deux sites a été conduite.

■ **Architecte et BET :**
Atelier d'architecture Marie
Schweitzer + Iratome.

■ **Budget :** 31,8 M€ TDC

Lycée Julie-Victoire Daubié *anciennement Romain Rolland*

Zoom page suivante

Bâtiment des langues de l'université Paris X à Nanterre (92)

L'université Paris X, située sur le campus de Nanterre, accueille un bâtiment de langues anglo-américaines. L'un des objectifs de cette opération est de réussir à combiner plusieurs types de locaux : amphithéâtre, bibliothèque, salles de TD et bureaux, dans un même bâtiment. Cette opération de construction neuve contribue à résorber le déficit de surface d'enseignement de Paris X.

■ **Architecte et BET :**
Pascal SIRVIN et Alain Le Bahl
(architecte associé) + CFERM +
AR et C + DAL + Batiss.

■ **Budget :** 17,459 M€ TDC

■ **Surface créée :**
8 010 m² SHON.

Nouveaux projets, nouveaux défis : les équipements en travaux ou en études en 2010

Lycée Mansart Saint-Cyr-l'Ecole (78)

Le lycée Mansart fait l'objet d'une opération de restructuration et d'extension dans le cadre d'une démarche HQE. Des bâtiments démontables ont été installés pour permettre le fonctionnement du lycée pendant les travaux.

- **Architecte et BET :**
Jean-François Laurent + Lincet + Trivalor (Inddigo).
- **Budget :** 40,3 M€ TDC
- **2011 :** travaux en cours.

Lycée André Boulloche Livry-Gargan (93)

Ce lycée polyvalent a accueilli à la rentrée 2010 plus de 1 200 élèves. Une opération de restructuration partielle et d'extension du lycée est en cours, au regard de l'évolution de sa structure pédagogique et de dysfonctionnements constatés. Au programme : amélioration des lieux de vie, mise aux normes pour l'accès aux handicapés, restructuration de la demi-pension et création d'un pôle dédié à la vie scolaire des élèves.

- **Architecte et BET :**
Procédure en cours.
- **Budget :** 6,58 M€ TDC
- **2011 :** Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Lycée Condorcet Montreuil (93)

Labellisé "Lycée des métiers du traitement des matériaux et électroplastie", cet établissement est le premier lycée automobile de la région. Les bâtiments construits à différentes époques ne répondent plus aux exigences des formations et des réglementations.

Une opération de reconstruction et de restructuration partielle du lycée est programmée. Elle sera conduite dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale.

- **Architecte et BET :**
Procédure en cours.
- **Budget :** 37 M€ TDC
- **Surfaces :** Démolition de 4 427 m² SHON + Reconstruction de 7 896 m² SHON + réaménagement intérieur de 3 530 m² SHON + aménagement d'espaces extérieurs de 1 776 m².
- **2011 :** désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Lycée Henri Matisse Trappes (78)

Le lycée Henri Matisse dispense des formations professionnelles spécialisées dans le domaine tertiaire et l'aide à la personne. L'évolution prévue de la structure pédagogique implique une opération de restructuration partielle et une extension du lycée. Cette opération sera conduite dans le cadre d'une démarche qualité environnementale.

- **Architecte et BET :**
Procédure en cours.
- **Budget :** 8,8 M € TDC
- **Surfaces :** Construction de 1 500 m² SHON + Réhabilitation de 700 m² SHON.
- **2011 :** Début des études.

IUT Paris VII Diderot (Paris 18^e)

L'ancien bâtiment des messageries, situé dans la ZAC Pajol, va être réhabilité en vue d'accueillir un IUT de l'Université Paris Diderot dispensant des formations de "mesures physiques", "réseaux et télécommunication" et "informatique". Cette opération sera menée dans le cadre d'une démarche de développement durable aboutissant à la certification "NF Bâtiments tertiaires HQE".

- **Architecte et BET :**
Brossy et Associés + Mizrahi.
- **Budget :** 8,5 M€ TTC (montant des travaux estimés)
- **Surfaces :** Réhabilitation de 2 821 m² de SU.
- **2011 :** Études en cours (phase APD).

2 nouvelles opérations sont d'ores et déjà annoncées :

Le lycée Voltaire (11^e): restructuration du service de restauration du collège/lycée Voltaire (budget 5,4 M€ TDC),
et le lycée Jean Jaurès (19^e) : restructuration partielle de l'EREA Jean Jaurès (budget : 13,1 M€ TDC).

Ces nouvelles opérations ont été attribuées à la SEMAEST début 2011.



■ Lycée André Boulloche



■ Lycée Condorcet



■ Lycée Henri Matisse

Du projet d'architecture à la réception des travaux : une expertise reconnue en maîtrise d'ouvrage déléguée

Zoom sur le lycée Julie-Victoire Daubié : Une architecture originale, au pied de la cité du Val d'Argent

Inauguré le 28 avril 2011, le lycée avait accueilli les élèves dès la rentrée 2010. Revue des moments forts d'un chantier qui a duré près de vingt mois, et était en projet depuis 2004.

Fiche technique :

La reconstruction de ce lycée d'Argenteuil (95) a été initiée par la Région Ile-de-France. La démolition des bâtiments en structure métallique datant des années 60, puis la reconstruction de ce lycée d'enseignement général et technologique a fait l'objet d'une démarche HQE. Les architectes ont su répondre aux exigences environnementales par une conception architecturale adaptée qui s'intègre naturellement dans le cadre de la remise en valeur du quartier Val d'Argent.

■ Architecte et BET :

Ricardo Porro et Renaud de La Noue + Betom + Cap Terre.

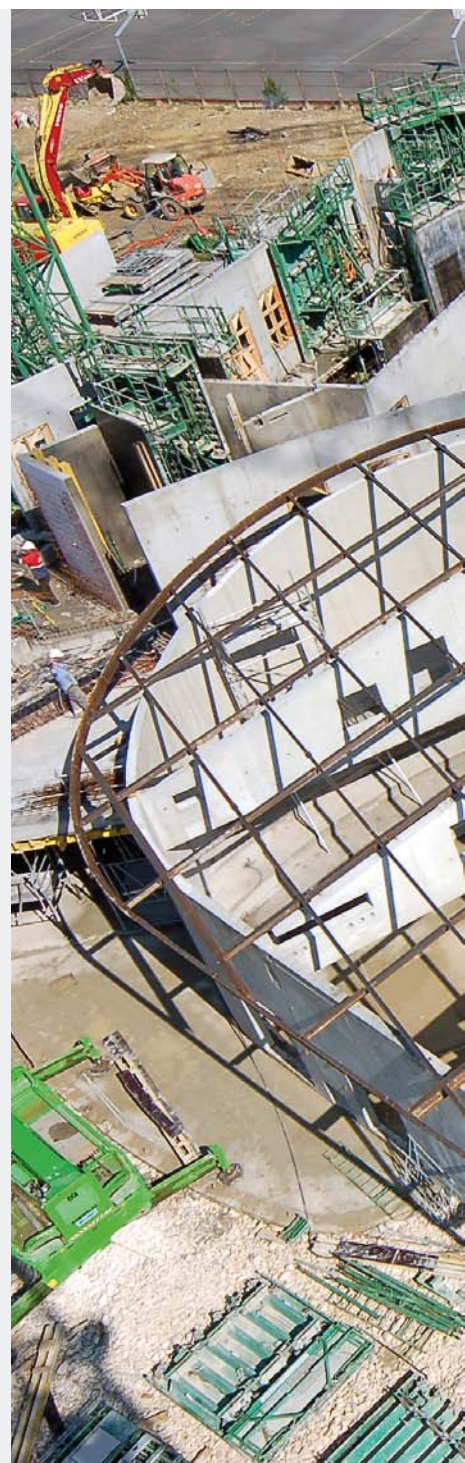
■ Budget : 29,8 M€ TDC

■ Construction : 9 997 m² SHON.

“Ce projet a été le premier que nous réalisions avec la SEMAEST. Pour nous, Ricardo Porro et moi, c'était un important chantier ! Nous avons particulièrement apprécié le fait que le projet ne soit pas remis en cause, la réalisation est quasiment identique à l'idée que nous en avons au départ. En effet, la SEMAEST nous a suivi en étant un réel mandataire.

La démarche HQE du projet était un vrai challenge sur un chantier de cette ampleur. Cela nous a conduit à évoluer dans notre manière de concevoir, pour nous adapter à de nouvelles contraintes qui touchent l'éclairage, l'ensoleillement, les performances énergétiques, etc. Ce qui ne nous a pas empêché de garder notre vision très personnelle d'une architecture organique, fluide, vivante... enfin, humaine, finalement ! Les deux moments les plus beaux ont été lorsque nous avons appris que nous avions remporté le concours lancé par la SEMAEST : on avait travaillé des mois sur ce projet que nous trouvions particulièrement cohérent, alors apprendre que nous allions le concrétiser était un moment fort. Le second, c'est quand les murs ont commencé à « sortir de terre ». Là où les autres ne voient encore que du béton, je vois le bâtiment tel qu'il sera à la fin, c'est une période que j'aime beaucoup.”

Renaud de La Noue, architecte du projet



■ Construction du lycée Julie-Victoire Daubié



■ Le lycée Julie-Victoire Daubié à la fin des travaux



■ Ateliers au 37 bis rue de Montreuil, 11^e arrondissement

Préserver l'artisanat dans la Cour de l'Industrie

5 000 m² d'ateliers pour 40 artisans et artistes... ce concept est l'un des derniers exemples des cours "industrielles" du XIX^e siècle. Situé au 37 bis rue de Montreuil dans le Faubourg Saint-Antoine (11^e arrondissement), ce site est constitué d'un ensemble de trois cours et composé de huit bâtiments. Un bail de 40 ans a été accordé par la Ville de Paris à la SEMAEST, en vue de maintenir l'activité des artisans au cœur de Paris, tout en réhabilitant et en préservant cet ensemble architectural unique.

Calendrier du projet

2007

Choix de l'opérateur

2008

- Signature du bail emphytéotique
- Début de la gestion des locataires par la SEMAEST

2009

- Poursuite des études
- Choix de l'architecte
- Dépôt du permis de construire
- Réalisation de travaux de gros entretien



Un lieu chargé d'histoire

La Cour de l'Industrie est implantée sur des terrains qui au XVII^e siècle faisaient partie du parc de la Folie Titon, pavillon de plaisance construit pour le directeur général des Manufactures et des Magasins Royaux d'Armes. On dit que c'est de là qu'est partie la Révolution française.

A partir de 1850, on y construisit une cité pour artisans, avec ateliers et logements, où se succédèrent de nombreuses générations d'artisans du bois. Dans les années 70, certains ateliers laissés vacants par l'évolution industrielle des métiers du meuble, ont été investis par des artistes intéressés par des surfaces importantes et des loyers modérés.

“Grâce au dialogue mené par la SEMAEST, nous avons pu travailler sur un plan d'architecture qui soit à la fois esthétique et pratique. La touche culturelle de ce bâtiment est importante pour nous, et la SEMAEST en est consciente. Le plus délicat sera la cohabitation pendant les travaux, mais nous sommes en train d'organiser le planning... et puis, nous préférons avoir quelques années un peu difficiles, mais pouvoir avoir la chance de rester !”

Philippe Meynard, président de l'association des artisans de la Cour de l'Industrie



■ Les escaliers, témoignages du passé historique du site, seront conservés.

Le maintien de l'activité pendant les travaux

Afin de réaliser au mieux les travaux, tout en permettant le maintien des activités économiques, la SEMAEST s'appuie à la fois sur son expertise des opérations en site occupé et sur la concertation et l'écoute des artisans et artistes installés sur place. Ceux-ci sont en effet très attachés à la préservation de l'aspect du site. Cet échange est donc un élément essentiel à la réussite du projet.

Une mise aux normes respectant les exigences des monuments historiques

Les parties extérieures des bâtiments sont inscrites à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques, ce qui implique des obligations réglementaires très particulières :

- préservation des façades et des menuiseries extérieures ;
- conservation des escaliers existants et construction en partie arrière d'escaliers aux normes de sécurité



■ Artisans de la Cour de l'Industrie

2010

Fin des études et obtention du permis de construire

2011

- Consultation des entreprises
- Démarrage des travaux de réhabilitation

2012-2013

Livraison des premiers bâtiments réhabilités

2014

Livraison prévue des derniers bâtiments réhabilités



■ Voûtes du Viaduc des Arts, 12^e arrondissement

Viaduc des arts, un lieu dédié aux métiers d'arts à Paris

Entre Bastille et Gare de Lyon, les voûtes du Viaduc des Arts maintiennent au cœur de Paris une vitrine de l'artisanat d'art et de la création contemporaine. Ce site exceptionnel est surmonté d'une promenade plantée, qui a été conçue par phases entre 1990 et 2000. Ce haut lieu de l'artisanat parisien est toujours géré par la SEMAEST.

Calendrier

1990

Début de l'opération d'aménagement « Promenade plantée » confiée à la SEMAEST

1994

Installation des locataires dans les premières voûtes réhabilitées

2002

Installation des derniers locataires



■ Une partie du ravalement du Viaduc des Arts

La voûte relais favorise les artisans d'art

Donner sa chance à un jeune artisan, c'est la vocation de la voûte relais qui héberge pendant 24 mois un artisan choisi par une commission composée d'élus de la Ville de Paris, de l'association du Viaduc des Arts, de la direction du développement économique, de l'emploi et de l'enseignement supérieur (DDEES) et de la SEMAEST. Un coup de pouce qui permet le départ d'une belle carrière, et parfois le passage dans une voûte pérenne. L'occupant actuel, Adrien Ancel de la société Estampille 52, exerce une activité de création, fabrication et vente de mobilier en bois.

Descriptif du site

Ancien viaduc ferroviaire de la ligne Vincennes - Bastille, il a été transformé en locaux d'activités situés sous les voûtes, elles-mêmes surmontées d'une Promenade plantée.

- 1,5 km le long de l'avenue Daumesnil dans le 12^e arrondissement
- 64 voûtes accueillant une cinquantaine d'artisans d'art
- Une voûte "expo" louée à la semaine
- Une voûte "relais" louée pour 24 mois à un jeune créateur.

La Promenade plantée

Concept unique en France, ce parcours est aussi appelé "coulée verte" par les habitants. Il superpose un jardin linéaire entouré d'arbres et de plantations, et une opération de développement économique thématique. La Ville de New-York s'en est inspirée en réalisant la High Line, récemment inaugurée.

La façade retrouve son visage d'antan

La Semaest a réalisé les travaux de ravalement des 14 voûtes situées entre le Pont du boulevard Diderot et le Passage Hennel, soit du 73 bis au 101 de l'Avenue Daumesnil. Ces travaux viennent en complément d'une première tranche de ravalement effectuée au 2^e semestre 2008,

Sur l'avenue Daumesnil, les voûtes sont composées d'arcs en pierre de taille, d'un remplissage en brique, et d'un tablier en pierre de taille avec modénature.

Les parements ont été nettoyés par gommage avec des produits biodégradables. Les pierres abîmées ont été restaurées et rejointoyées avec du mortier à base de chaux conformément aux prescriptions des Architectes des Bâtiments de France. Un traitement anti-mousse a été posé sur les acrotères et un traitement de minéralisation hydrofuge, oléofuge et anti-graffiti a été appliqué sur le reste de la façade.

Afin de minimiser l'encombrement des trottoirs de l'avenue Daumesnil, un échafaudage sur pied prenant en compte 5 voûtes a été monté et démonté au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le chantier a respecté les délais et a satisfait les occupants des voûtes concernées. Le ravalement s'est terminé le 2 novembre 2010.

■ Budget des travaux de cette 2^e tranche de ravalement en 2010 : 322 930 € HT.

■ Maître d'œuvre : SLI

2004

Fin de l'opération d'aménagement

2005

Début de bail emphytéotique de 18 ans confiant la gestion et l'entretien du site à la SEMAEST

2008

Première tranche de ravalement

2010

Deuxième tranche de ravalement

2011

Arrivée de 5 nouveaux locataires

Viaduc des arts, un lieu dédié aux métiers d'arts à Paris

Zoom sur de nouveaux arrivants

Des parcours atypiques

Parasolerie Heurtault

Michel Heurtault est reconnu comme le plus grand créateur d'ombrelles et de parapluies de la haute couture française. Dès l'âge de 8 ans, il répare les parapluies dans son quartier. À 20 ans, attiré par la création, Michel quitte son Sud natal et monte à Paris où il travaille pour une entreprise de création de costumes, puis il prend rapidement son indépendance.

Vers la Haute couture

En 1998, il crée Art'scène, une entreprise dédiée à la création et location de costumes pour des reconstitutions historiques. La maison Dior repère son talent et lui confie la réalisation des corsets de ses collections pendant plusieurs années. Il investit ses bénéfices dans une collection d'ombrelles et de parapluies anciens qu'il chine avec passion. Hermes lui demande à son tour de créer des ombrelles très haut de gamme. En 2005, il crée pour Yves Saint-Laurent une ombrelle d'une rare préciosité, qui se trouve aujourd'hui à la fondation du créateur. Ce sera l'élément déclencheur de la création de la parasolerie.

En 2008, Michel Heurtault présente son projet à la SEMAEST, il est retenu et obtient la voute temporaire au Viaduc des Arts pour un bail de 24 mois. Le succès étant au rendez-vous, la Parasolerie Heurtault obtient une voute permanente, et est aujourd'hui installée au 85 Avenue Daumesnil. Sa première commande privée vient d'une princesse du Moyen-Orient. Il a depuis confectionné entre autres, les ombrelles du film de Luc Besson *Les aventures extraordinaires d'Adèle Blanc-Sec*.

“Depuis tout petit, je suis fasciné par les parapluies. Je trouvais drôle de prendre ces objets du quotidien que personne ne regardait plus, et les « ré-ennoblir ». Aujourd'hui, dans mon atelier, je suis comblé ! Cela a été très difficile d'en arriver là, il y a eu des mois particulièrement durs. Enfin, maintenant, je suis assez fatigué mais heureux : mon stress est beaucoup moins virulent que lorsque j'ai ouvert en décembre.

Ma boutique est aménagée, installée... je savoure ! Je compte embaucher un apprenti, pour le former. Mon rêve ? Que cet endroit devienne une vraie ruche : je veux faire revivre ce métier. ”

Michel Heurtault



■ Parasolerie Heurtault



■ Artisan luthier de l'atelier Maurice Dupont

Atelier Maurice Dupont

Depuis toujours passionné par le bois et la mécanique, Maurice Dupont découvre la lutherie à 17 ans. Il quitte Cognac pour Paris et Jacques Favino, le luthier de Georges Brassens, lui ouvre ses portes. Après une formation à l'ébénisterie en Vendée, il s'installe à Boutiers en 1981 dans un local de 50 m².

De l'ébénisterie à la lutherie

Dès le départ, il se consacre principalement à la fabrication de guitares classiques, et soigne particulièrement le côté "ébénisterie" pour chercher la meilleure sonorité possible. En 1986, l'atelier démarre la fabrication de guitares "manouche" qui représentent

aujourd'hui 50% des ventes. Le reste de la production se compose de guitares classiques, folk, archtop et électriques. Curieux et passionné, Maurice Dupont fabrique aussi au gré des demandes des guitares hawaïennes "Weissenborn", des basses acoustiques, des basses électriques, des banjos et même des contrebasses pliables.

En 25 ans, il s'est entouré d'une équipe de près de 15 personnes dans un atelier de 500 m². Il ouvre en octobre 2010, sur une surface de plus de 250 m², dans l'une des plus belles voûtes du Viaduc des Arts un nouvel espace atelier/vente dédié à sa marque au 3, avenue Daumesnil.

"Nous avons le projet d'ouvrir une structure à Paris depuis deux ans, mais les circonstances n'étaient pas évidentes. Quand nous sommes tombés sur l'annonce de la SEMAEST pour une voûte, nous avons présenté un dossier... Je n'aurais pas imaginé aller là avant ! Nous avons reçu les clés le 1^{er} octobre dernier, et le 10 nous étions ouverts. Pour nous, c'est extraordinaire ! Le lieu est magnifique, très bien situé. Nous ferons un premier bilan dans un an, mais pour l'instant nous sommes très contents."

Maurice Dupont



■ Épicerie / restaurant italien - 212bis, rue de Charenton, 12^e arrondissement

Vital'Quartier, un programme d'action exemplaire pour maintenir la diversité commerciale

Conduite dans onze secteurs parisiens, l'opération Vital'Quartier permet d'accompagner l'activité économique des commerces de proximité. Cette opération a été confiée à la SEMAEST par la Ville de Paris, sous la forme d'une concession d'aménagement. Dans le Quartier Latin, elle a pour but de préserver la présence historique de commerces culturels et notamment des librairies.

Calendrier du projet

2004

- Début de la mission sur 6 secteurs (Vital'Quartier 1)
- Avance remboursable de la Ville de Paris de 57,5 M€

2008

- Signature d'une seconde convention pour 5 secteurs supplémentaires (Vital'Quartier 2)
- Avance remboursable de la Ville de Paris de 30 M€



■ Boulangerie au 71, rue des Archives, 3^e arrondissement

Les secteurs concernés

Saint-Denis (1^{er} et 2^e), Beaubourg-Temple (3^e), Quartier Latin (5^e et 6^e), Entre-Deux-Gares (10^e), Lancry (10^e), Fontaine-au-Roi (11^e), Sedaine-Popincourt (11^e), Daumesnil-Montgallet (12^e), Félix Eboué (12^e), Jonquière-Epinettes (17^e), Belleville (20^e).

Le rôle de la SEMAEST

- Réaliser des études et diagnostics sur le tissu commercial de chaque secteur.
- Acquérir les murs de boutiques, à l'amiable ou par voie de préemption, ou passer un protocole avec des propriétaires prêts à respecter les buts de cette mission.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation, de mise aux normes et de réaménagement des locaux achetés.
- Commercialiser, assurer la gestion locative et l'entretien des locaux.
- Animer le réseau des commerces installés.
- En fin de mission, revendre les locaux acquis.

Les avantages de l'opération pour les commerçants

- Les locaux loués par la SEMAEST sont réhabilités et entièrement remis aux normes.
- Pas de "pas de porte", ni de droit d'entrée.
- Pas de caution bancaire, seulement 3 mois de dépôt de garantie.
- Franchise de loyers de 3 mois pour couvrir les frais d'installation.
- Adhésion au club Vital'Quartier permettant d'assister à des conférences professionnelles et de participer à des animations commerciales.

Une mission originale

Unique en France, cette mission développe ainsi un nouveau métier qui, au-delà de l'acquisition foncière et de la gestion de patrimoine vise à :

- fournir aux habitants des quartiers une offre de services de proximité de qualité, notamment des commerces alimentaires ;

- enclencher sur le long terme une dynamique de diversité commerciale et économique en harmonie avec la vie des quartiers ;
- améliorer la qualité de vie des habitants des secteurs concernés.

Opération vitrines de fin d'année

La SEMAEST a fait décorer les vitrines de près de quarante commerces Vital'Quartier lors des fêtes de fin d'année. Cette opération, réalisée en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Paris et le groupe Banques Populaires, a été inaugurée début décembre 2010 en présence des élus. Au programme, parcours de découverte des vitrines décorées, pour animer les rues et développer la fréquentation des boutiques participantes.



■ Opération vitrines de fin d'année



■ Une boucherie installée rue du Faubourg Saint-Denis, 10^e arrondissement

2010

- Achat de 17 nouveaux locaux, portant le patrimoine global à 160 locaux (soit plus de 15 000 m²)
- Des protocoles d'accord avec les propriétaires de 160 autres locaux, permettant de maîtriser un total de 38 000 m²
- Installation de 30 nouveaux locataires sur l'ensemble des 11 secteurs
- Préparation du processus de revente des locaux pour Vital'Quartier 1, en priorité aux locataires installés

2015

Fin de la première convention

2021

Fin de la seconde convention

Vital'Quartier un programme d'action exemplaire pour maintenir la diversité commerciale

Zoom sur le Quartier Latin

Le renouveau des librairies et des maisons d'édition

Une mission particulière de l'opération Vital' Quartier

La présence massive des librairies, des maisons d'éditions, des galeries d'art ou encore des cinémas d'art et d'essai a forgé l'identité du Quartier Latin. Indissociable de celle, séculaire, des grandes Universités et des grands lycées parisiens, elle fait de ce quartier de la Capitale le premier lieu de production intellectuelle et littéraire de France.

Toutefois, l'implantation de certains commerces culturels y est menacée par l'évolution des prix de l'immobilier et des loyers. C'est particulièrement le cas des librairies, et, dans une moindre mesure, des maisons d'édition.

La SEMAEST s'est vu confier par la Ville de Paris la mission d'inverser cette tendance. Deux ans après son démarrage, les premiers résultats sont là : cinq nouvelles librairies ont été créées ; trois autres, menacées de disparition, ont été sauvegardées ; trois librairies-maisons d'édition ont été installées ; enfin, deux autres locaux sont en cours de travaux. Et ce n'est qu'un début ! Présentation de quelques-uns des locataires de la SEMAEST.

Les jardins d'Olivier

L'endroit idéal pour découvrir l'univers de la littérature "verte" dans les domaines de l'art des jardins, de l'agriculture, de la botanique, de l'horticulture, de la nature, de l'écologie et du développement durable. Cette librairie internationale, fondée par Olivier Pochard, est installée depuis octobre 2010 au 27, rue Gay-Lussac.

Editions Sillage / Sillage librairie

Installées au 17, rue Linné, depuis février 2010, les Editions Sillage regroupent un certain nombre de curiosités et de raretés littéraires, mais aussi de grands textes classiques. Les gérants, Jacques Goursaud et Paul Jimenes, accordent un grand soin aux appareils critiques et aux traductions, souvent révisées, parfois intégralement réécrites.

Outre les bureaux de la maison d'édition sur l'arrière du local, le lieu est un espace culturel mixte avec une librairie de livres neufs et d'occasion et un comptoir de vente pour de petits éditeurs.

Passage Clouté, espace librairie

Au 19, rue Bonaparte, Passage Clouté a ouvert en juin 2010 un espace librairie, géré par Valéry Chapon, proposant des ouvrages sur les techniques des arts appliqués dans les domaines du dessin, du design, de l'architecture, du verre, de la sculpture, de la céramique et de la photo. Après la disparition de deux librairies entre 2005 et 2007, la rue Bonaparte en accueille une à nouveau !



■ Librairie les jardins d'Olivier



“Librairie générale créée en 1996, la Boucherie a développé son activité dans tous les secteurs du livre. Le département jeunesse rencontrant une forte demande, celle-ci envisageait depuis de nombreuses années une extension. Avec le concours de la SEMAEST ce projet est devenu réalité en novembre dernier, à travers un nouveau lieu dédié aux enfants, et ce dans des conditions économiques favorables. Cette annexe permet de conforter et de pérenniser ainsi l'activité de la librairie dans son ensemble.”

Jean-Paul Collet, gérant de la Petite Boucherie

La Petite Boucherie

Cette librairie spécialisée jeunesse, située au 65, rue Monge, est une succursale de la Librairie La Boucherie. Elle propose plus de 5 000 références de livres destinés aux parents et aux enfants de 0 à 10 ans, ainsi que des ateliers et des événements organisés avec l'intervention de comédiens et de professionnels. Jean-Paul Collet en a signé le bail en novembre 2010.

Les derniers arrivés

La Maison/Agnès Viénot Editions, spécialisée dans les ouvrages sur la gastronomie, a ouvert ses portes au 1, rue Frédéric Sauton ;

Quant aux Nouvelles Editions Scala, ses dirigeants ont ouvert une librairie qui proposera plus de 2000 références de livres consacrés aux beaux-arts en général, au 5, rue du Sommerard.



■ La Petite Boucherie



■ Un immeuble de la ZAC Claude Bernard

Dynamiser le développement économique des quartiers

La SEMAEST a contribué à la sauvegarde ou à la création de plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés de commerces ou d'activités de proximité diversifiées. Cette action en faveur du commerce de proximité est progressivement devenue pour elle un métier de référence.

La Ville de Paris a ainsi souhaité que la SEMAEST intervienne dans ce domaine sur d'autres territoires – Château Rouge, ZAC Claude Bernard, Breguet – que les secteurs Vital' Quartier, en tant qu'emphytéote de locaux commerciaux et d'activité, dans des contextes variés.

Sur chacun de ces secteurs, la SEMAEST a été retenue comme opérateur unique afin d'assurer une cohérence dans la commercialisation d'ensemble de ces locaux et leur gestion dans la durée, offrant ainsi aux habitants de ces quartiers la garantie de la présence des commerçants et des artisans dont ils ont besoin.





ZAC Claude Bernard

Programme ambitieux au cœur du projet urbain de Paris Nord-Est, la ZAC Claude Bernard est menée par la SEMAVIP. Les bureaux, les logements, les équipements publics et le pôle de loisir qui y seront réalisés représentent au total plus de 100 000 m². La SEMAEST a été choisie en 2006 pour être l'opérateur unique de 6 500 m² de commerces et d'activités économiques et artisanales, qu'elle gèrera en assumant le risque d'exploitation, en rez de chaussée et en premier étage des immeubles de logement.

- **Promesses de baux emphytéotiques** de 25 ans signées en 2009 avec la RIVP
- **Livraison des locaux** fin 2011 et fin 2012
- **6 500 m² d'activités** et de commerces
- **2010** : début de la commercialisation

Secteur Château Rouge

Depuis 2003, la SEMAEST est l'opérateur unique des commerces et activités des futurs locaux créés ou réhabilités dans le cadre de l'opération d'aménagement conduite par la SEMAVIP sur le secteur de Château Rouge. L'objectif est de porter l'opération de commercialisation en assumant les risques de vacance et d'impayés, d'assurer une diversité des activités et d'entretenir les locaux.

- **Baux emphytéotiques** : 18 ans
- **Une trentaine de locaux commerciaux** pour environ 3 000m², livrés entre 2006 et 2014
- **Commercialisation en 2010** : 3 nouveaux locaux

Hôtel d'entreprise de l'ancienne Poste Bréguet

Dans le secteur Sedaine-Popincourt, l'objectif de la SEMAEST est d'assurer dans l'ancienne Poste Bréguet une diversité du commerce, notamment de bouche, après la requalification des locaux.

- **Promesse de bail emphytéotique** de 25 ans signée en 2007
- **Livraison de 8 locaux** : fin 2013
- **1 700 m²** de surface en rez-de-chaussée
- **Etudes** et premiers contacts pour la commercialisation dès 2009.

“C'est la première boulangerie que nous ouvrons avec ma femme Khadija. J'ai eu un parcours un peu particulier, d'abord dans le design puis dans l'hôtellerie, mais je cherchais à m'investir dans un projet qui me tienne vraiment à cœur. Je me suis donc reconverti pour ouvrir une boulangerie. C'est en cherchant un local qui se prête à cet objectif que j'ai découvert les propositions de la SEMAEST. C'est réellement une chance, et après avoir signé le bail fin avril dernier je vais pouvoir ouvrir en juillet 2011. J'en suis très heureux, même si je suis bien conscient du poids que j'ai sur les épaules.”

Swan Casenove ouvrira dans le secteur Château Rouge la boulangerie pâtisserie traditionnelle Tembely, rue Myrha, dans le 18^e arrondissement.



■ Le chantier de la future boulangerie pâtisserie rue Myrha



L'organisation de la SEMAEST au 31 décembre 2010

Le Conseil d'administration

Président

Monsieur Philippe DUCLOUX
Conseiller de Paris

La Ville de Paris représentée par :

Madame Lyne COHEN-SOLAL,
Adjointe au Maire de Paris

Madame Laurence GOLDGRAB,
Conseillère de Paris

Madame Brigitte KUSTER,
Conseillère de Paris – Maire du 17^e arrondissement

Madame Claude-Annick TISSOT,
Conseillère de Paris

Monsieur Patrick BLOCHE,
Conseiller de Paris – Maire du 11^e arrondissement

Monsieur Jacques BOUTAULT,
Conseiller de Paris – Maire de 2^e arrondissement

Monsieur Julien BARGETON,
Conseiller de Paris

La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par :

Madame Laurence RAVARY,
Chargé de développement territorial
pour les départements de Paris et de l'Essonne

Le Groupe SNI représenté par :

Monsieur Thierry BERGEREAU,
Directeur d'Etablissement

Dexia Crédit Local représenté par :

Monsieur Olivier THYEBAUT,
Directeur régional chargé de Paris et du département des
Hauts-de-Seine

La BRED représentée par :

Monsieur Eric LE KER,
Directeur régional de la BRED Paris-Est et Seine-Saint-Denis

La SNCF représentée par :

Monsieur Philippe BENECH,
Directeur délégué à l'Aménagement et au Patrimoine

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris représentée par :

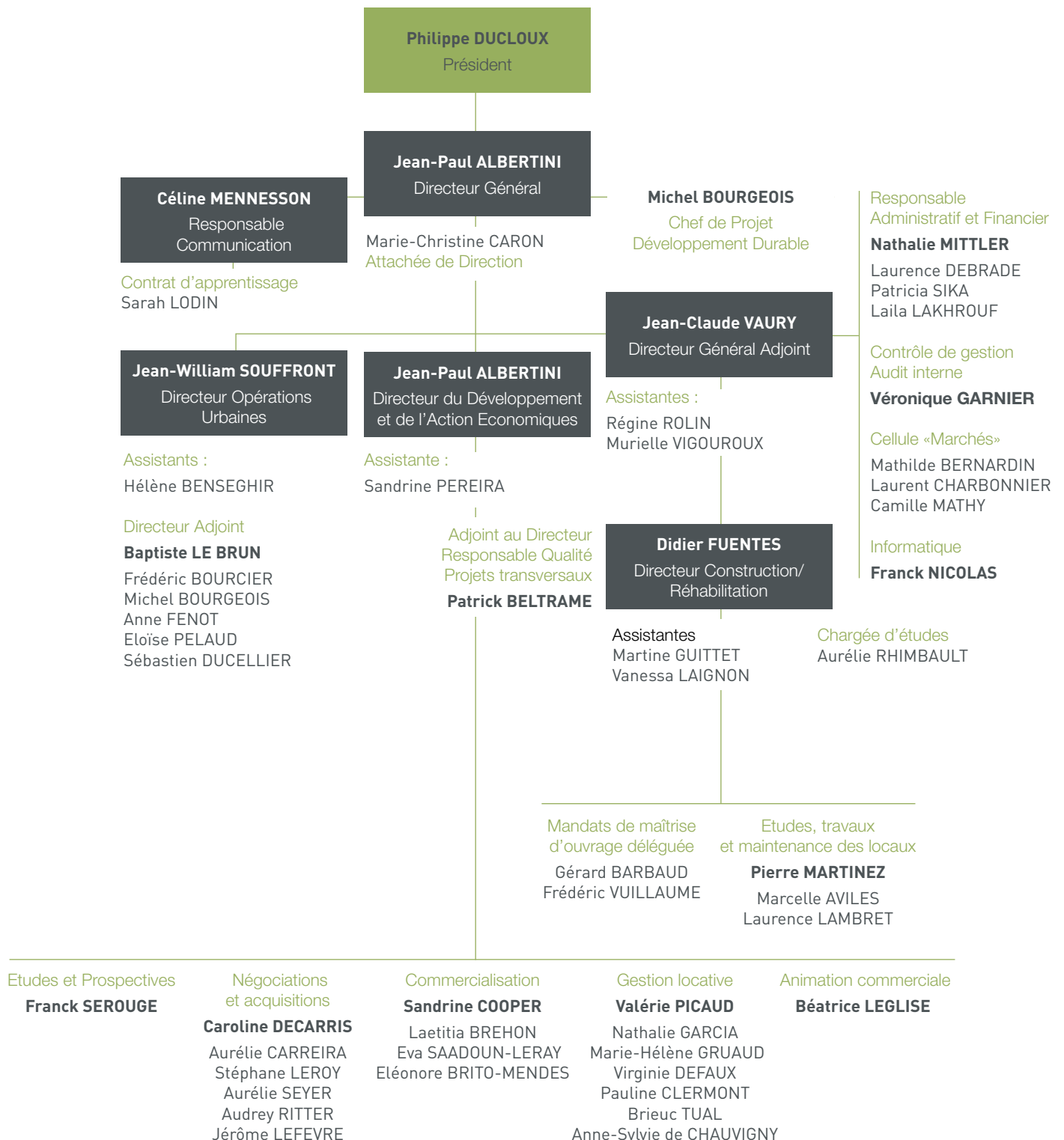
Madame Geneviève ROY,
Présidente de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Paris représentée par :

Monsieur Christian LE LANN,
Président de la Chambre des Métiers

La répartition du capital au 31 décembre 2010

La Ville de Paris est majoritaire avec 58,2% du capital. La Caisse des Dépôts et Consignations détient 15,2% du capital, suivie par DEXIA Crédit Local (6,8%), SNI (6,6%), le Groupe des Banques Populaires (5,1%), la CCIP (3,4%), la SNCF (3,1%) et la Chambre des Métiers de Paris (1,7%).



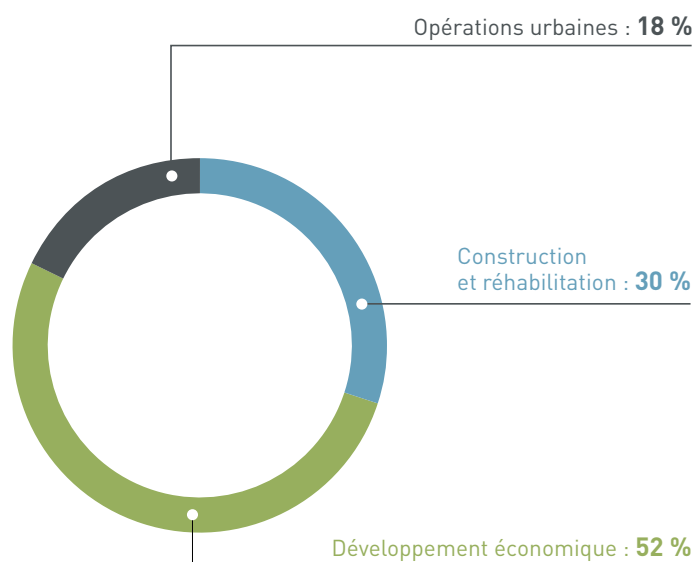
Le comité de direction

Jean-Paul ALBERTINI - Jean-Claude VAURY - Jean-William SOUFFRONT - Didier FUENTES - Céline MENNESSON

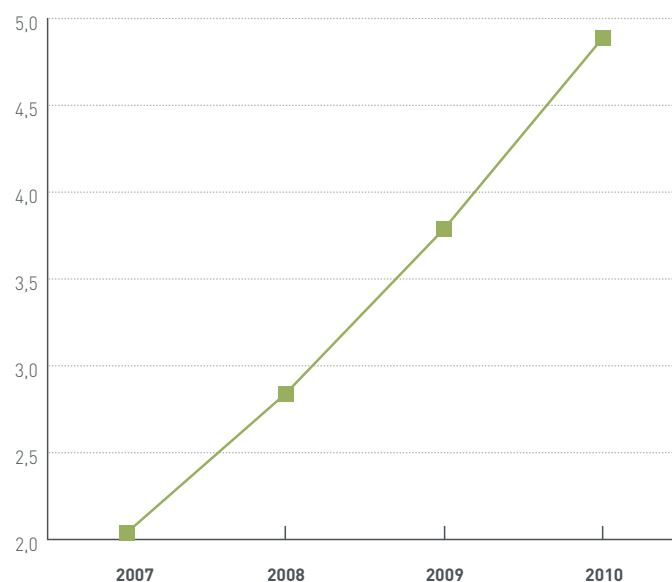
Données sociales



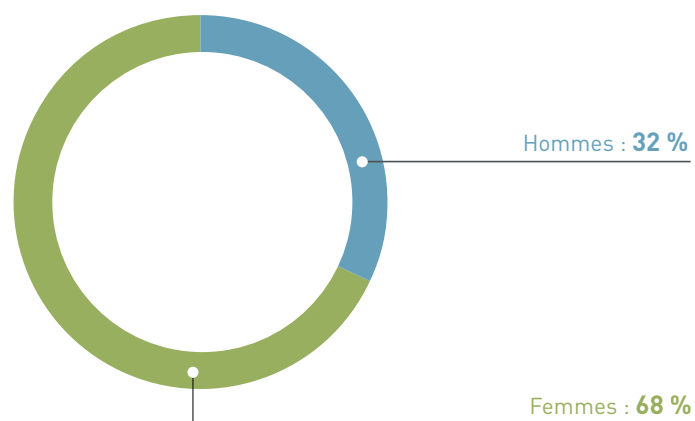
Répartition des effectifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010



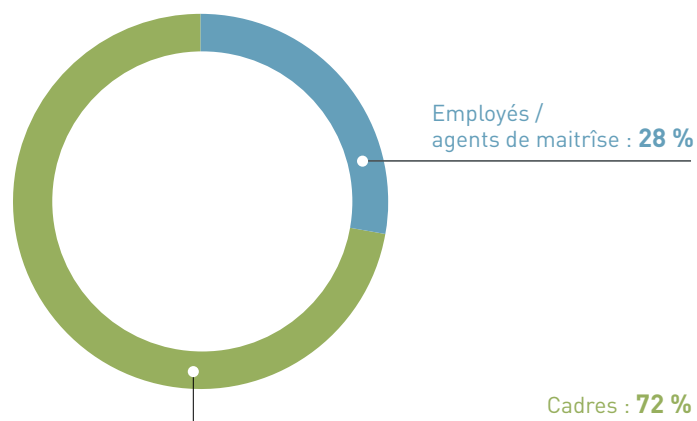
Évolution de la formation en pourcentage de la masse salariale



Répartition hommes/femmes



Répartition des effectifs par catégorie





■ Mercerie installée rue de Maubeuge, 10^e arrondissement

Rapport de gestion 2010

Examen des comptes établis au 31 décembre 2010

Afin d'être en conformité avec l'avis du Conseil National de la Comptabilité n° 99-05 du 18 mars 1999, et le règlement du CRC du 23 juin 1999, applicables à compter du 1^{er} janvier 2000, les nouvelles méthodes de comptabilisation des opérations d'aménagement concédées aux risques et profits du concédant sont appliquées, concession par concession.

Cet avis a introduit la notion de résultat intermédiaire provisoire sur les opérations en cours de concession, suivant la méthode dite à l'avancement.

Le Bilan

Au 31 décembre 2010, le total du bilan s'établit à 310,1 M€ contre 315,8 M€ au 31 décembre 2009.

A l'actif

Les immobilisations brutes avant amortissements s'élèvent à 1,47 M€. Elles intègrent 825 K€ d'immobilisations en cours correspondant à des études et des travaux réalisés dans le cadre du projet de réhabilitation de la cour de l'Industrie et 123 K€ de dépôts de garantie versés essentiellement pour les locaux de la Société.

L'encours de concessions d'aménagement s'établit au 31 décembre 2010 à 70 M€ se répartit essentiellement entre les opérations "Vital' Quartier" (64 M€), la ZAC Pajol (5 M€).

Les créances s'élèvent globalement au 31 décembre à 9,45 M€. Le poste "Clients" arrêté à 7,8 M€ intègre à hauteur de 6,3 M€, une créance sur la COGEDIM correspondant au paiement des charges foncières sur la ZAC Pajol. Des provisions pour créances douteuses ont été constituées au 31 décembre à hauteur de 212 K€ pour couvrir des impayés de loyers. Leur augmentation sensible témoigne des difficultés financières auxquelles sont toujours confrontés certains locataires, en particulier sur le Viaduc des Arts.

Les créances sur l'Etat arrêtées à 236 K€, sont constituées pour l'essentiel de TVA à récupérer sur la société et les opérations d'aménagement.

Le poste "Autres créances" arrêté à 1,41 M€ est notamment composé des charges en attente de remboursement sur des opérations de mandats, essentiellement sur les travaux de réhabilitation de la Maison des Métaux.

La trésorerie s'établit au 31 décembre 2010 à près de 230 M€. Elle se répartit entre les opérations d'aménagement (181 M€), les concessions d'aménagement "Vital'Quartier" (22 M€), les mandats de maîtrise d'ouvrage (11 M€) et la société (15 M€).



Au passif

Les capitaux propres de la Société arrêtés à 13,7 M€, intègrent la subvention d'investissement de 9,8 M€, versée par la Ville de Paris, pour le financement du projet de réhabilitation du site de la Cour de l'Industrie que la société exploite en bail emphytéotique depuis le mois de juillet 2008.

Les provisions pour risques et charges sont constituées de la provision pour gros entretien du viaduc des Arts (0,370 M€) qui a fait l'objet d'une dotation complémentaire en 2010 de 197 K€ en vue de permettre d'engager la 3^e tranche de travaux de ravalement des voûtes du Viaduc des Arts sur la période 2011-2013. Elles intègrent également des provisions pour charges à venir sur la ZAC Reuilly et les opérations "Vital' Quartier".

Les dettes financières sont constituées essentiellement des dépôts de garantie versés par les locataires sur l'ensemble des sites (1,15 M€). Par ailleurs, des versements en attente de la Collectivité, en particulier sur la Maison des Métallos font l'objet d'une avance sur le compte bancaire de l'opération à hauteur de 160 K€.

Les dettes auprès de la Ville de Paris sont arrêtées au 31 décembre à 227 M€ et intègrent le solde excédentaire de 131,7 M€ à reverser dans le cadre de la clôture de la ZAC Bercy. Elles sont également constituées des avances versées par la Ville de Paris (95,2 M€ dont 87,5 M€ sur les opérations "Vital' Quartier" et 7,7 M€ sur la ZAC Pajol).

Au 31 décembre, les dettes fournisseurs sont arrêtées à près de 4 M€. En application des articles L.441-6-1 et D. 441-4, leur décomposition par date d'échéance est la suivante :

Echues	0,54 M€
Dues à 30 jours	1,98 M€
Dues de 30 à 60 jours	0,36 M€
Dues au-delà de 60 jours	1,10 M€

Elles concernent à hauteur de près de 2 M€ des factures de travaux et honoraires à régler sur les opérations de mandats de maîtrise d'ouvrage de la Région Ile-de-France.

Les dettes sociales sont notamment composées des congés à payer au 31 décembre, ainsi que de la prime d'intéressement au titre de l'exercice 2010.

Les "autres dettes" enregistrées pour 9,3 M€ ne concernent que les avances de trésorerie versées par la Région Ile-de-France sur les mandats de maîtrise d'ouvrage dont 4,8 M€ sur le lycée François Mansard à Saint-Cyr-l'Ecole dont les travaux sont en cours et 2,2 M€ sur le lycée Romain Rolland à Argenteuil.

Le résultat intermédiaire provisoire ressort au 31 décembre à 53 M€ dont 45 M€ pour la ZAC Reuilly dont la clôture administrative et financière devrait intervenir en 2011 et près de 6 M€ sur la ZAC Pajol.

Le compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par consolidation des charges et des produits d'exploitation relatifs au fonctionnement de la Société retracés dans "le compte de résultat société", et des charges et des produits d'exploitation des opérations d'aménagement.

Comme les années précédentes, les produits et les charges relatifs aux opérations d'aménagement n'ont pas d'impact sur le résultat net de la Société.

Le compte de résultat Société

Au 31 décembre 2010, les produits d'exploitation Société s'établissent à 7 M€, en progression de 6 %, hors prise en compte de la reprise de provisions sur les travaux du Viaduc des Arts.

Les produits d'exploitation sont constitués du chiffre d'affaires net réalisé par la société sur l'ensemble de ses secteurs d'activité, des transferts de charges opérés sur les opérations d'aménagement et des autres produits et reprise sur provisions.

Le chiffre d'affaires net réalisé en 2010, s'établit globalement à 3,24 M€ et affiche un léger recul de 6% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution résulte de la baisse des honoraires enregistrés sur le secteur des mandats de maîtrise d'ouvrage qui s'établissent à 425 K€ contre 617 K€ en 2009 (-31 %), dont le carnet de commandes a été sensiblement regarni en 2010 avec l'obtention de quatre nouvelles opérations auprès de la Région Ile de France et devrait se traduire par un redressement significatif des honoraires à partir de 2011.

Le chiffre d'affaires réalisé sur la gestion d'équipements par bail emphytéotique s'est stabilisé à 2,8 M€. La baisse de 5 % des recettes locatives du Viaduc des Arts, en raison de l'application d'une indexation négative sur l'exercice 2010, a été compensée par la mise en location de nouveaux locaux sur le secteur de Château Rouge (18°).

Par ailleurs, les recettes locatives enregistrées sur les sites de la Cour de l'industrie et les honoraires perçus pour la gestion de la pépinière Paris République Innovation ont été stables par rapport à l'exercice précédent.

La ligne "transferts de charges" qui regroupe les rémunérations prélevées sur les bilans des concessions d'aménagement ressort à 3,36 M€, en progression de 21 % par rapport à 2009. Le démarrage de la nouvelle opération "Cardeurs-Vitruve" procurant à la Société 486 K€ d'honoraires complémentaires sur l'exercice et le rythme de croisière atteint par les concessions "Vital'Quartier" (2,27 M€) sur l'ensemble des missions (Acquisition/commercialisation, maîtrise d'ouvrage des travaux, gestion locative), justifie cette croissance significative.

Enfin, les autres produits enregistrés sur l'exercice prennent en compte 313 K€ de reprise de provisions concernant la 2^e tranche des travaux de ravalement du Viaduc des Arts.

Les charges d'exploitation de la Société, s'établissent à 6,86 M€ et s'inscrivent en augmentation de 9,5 %. Après neutralisation des travaux réalisés sur le Viaduc des Arts qui font l'objet d'une reprise de provisions, l'augmentation ressort à 3,9 %.

Les frais de personnel ont été arrêtés à 3,57 M€ et affichent une augmentation de 4,6 %.

Cette augmentation intègre une revalorisation moyenne des salaires au 1^{er} janvier de 2,36 %, qui couvre une augmentation générale pour les salaires inférieurs à 35 K€ et des augmentations individuelles. Elle prend également en compte la création de 2 postes opérationnels dans le secteur des Opérations Urbaines pour conduire la nouvelle opération Cardeurs-Vitruve.

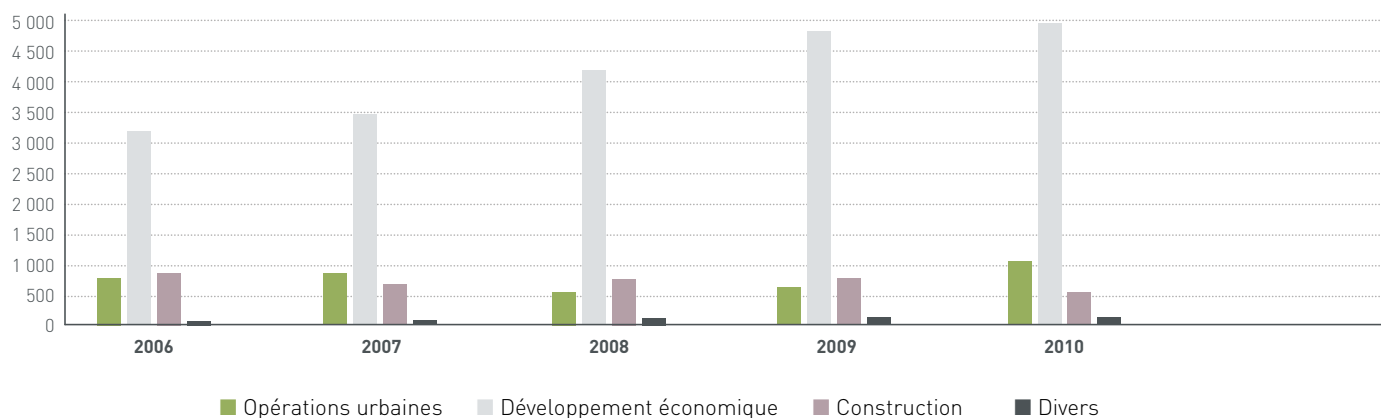
Les autres charges d'exploitation s'établissent à 3,29 M€, et sont en augmentation de 3 %, hors prise en compte de la charge correspondant aux travaux de ravalement du Viaduc des Arts.

Les charges relatives à l'exploitation du Viaduc des Arts ont atteint 1,6 M€. 350 K€ ont été consacrés à la 2^e tranche de ravalement du Viaduc des Arts qui avait fait l'objet de provisionnement et la redevance versée à la Ville de Paris dans le cadre du bail emphytéotique signé avec la Ville de Paris en 2005 s'est élevée à 545 K€. Des impayés de loyers provisionnés sur les exercices antérieurs ont été enregistrés en pertes sur créances irrécouvrables à hauteur de 75 K€.

Les charges de fonctionnement de la structure ont atteint 1,3 M€ dont plus de 500 K€ sont consacrés à la location et l'entretien de l'immeuble de bureaux occupé par la Société.



Evolution de la structure des produits d'exploitation de la semaest



Les dépenses de communication de la Société en hausse de 30% sur l'exercice intègrent le coût de la refonte complète du site Internet de la Société.

La baisse sensible du volume des travaux réalisés sur les opérations de construction/réhabilitation en particulier sur les mandats de maîtrise d'ouvrage a provoqué une baisse très sensible de 45% du coût des assurances en responsabilité civile.

Les dépenses de formation arrêtées à 105 K€ ont représenté en 2010 4,4% de la masse salariale.

Elles ont porté, comme les années précédentes, sur l'amélioration des compétences des collaborateurs en particulier dans les domaines juridique, technique et managérial.

Les dotations aux amortissements et aux provisions ont été arrêtées à 327 K€. La dotation aux amortissements est portée de 51 à 64 K€. La dotation aux provisions pour couvrir la 3ème tranche des travaux de ravalement du Viaduc des Arts prévue à partir de mi-2012 a été estimée à 198 K€ dans le cadre du plan triennal d'investissement 2011-2013.

Par ailleurs, une dotation de 65 K€ a été inscrite pour couvrir notamment les impayés de loyers enregistrés sur le Viaduc des Arts.

Le résultat d'exploitation ressort à 188 K€ contre 70 K€ en 2009.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie ont atteint 322 K€ contre 345 K€ en 2009.

Le résultat courant s'établit à 510 K€ contre 415 K€ en 2009.

Dans le cadre de l'accord d'intéressement signé avec les salariés en 2008, des critères d'objectifs ont été définis en 2010 sur l'ensemble des secteurs d'activité de la Société. Les résultats obtenus sur l'ensemble des critères de performance définis sur l'exercice 2010 ont été inférieurs aux années antérieures et le montant de l'intéressement pris en charge au titre de l'exercice, y compris la charge de l'abondement de l'entreprise s'établit à 86 K€.

Enfin, après déduction de l'impôt sur les Sociétés, le résultat net ressort au 31 décembre 2010 à 302 319 € contre 201 573 € en 2009.

Les charges et les produits d'exploitation sur les opérations d'aménagement.

Les charges et les produits d'exploitation enregistrés sur les opérations d'aménagement n'ont pas d'impact sur le résultat d'exploitation de la Société.

Les charges d'exploitation enregistrées sur les opérations d'aménagement se sont élevées à 14 M€.

12M€ de charges d'exploitation ont été enregistrées sur les opérations "Vital'Quartier" dont 7 M€ concernent les acquisitions de locaux et 1,5 M€ les travaux de réhabilitation réalisés sur l'exercice.

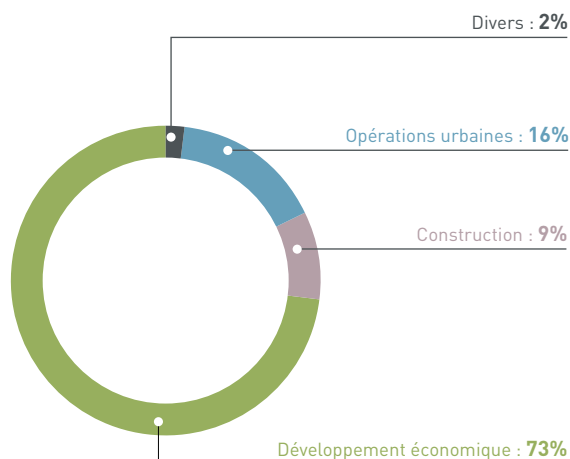
Sur la ZAC Pajol et l'opération Cardeurs-Vitruve, les dépenses d'études et d'aménagement se sont élevées globalement à près de 2 M€.

Les produits d'exploitation des opérations d'aménagement s'établissent à 14 M€. Le chiffre d'affaires réalisé sur ces opérations à hauteur de 13 M€, est constitué de 10 M€ de cessions d'emprises, dont plus de 9 M€ sur la ZAC Pajol et de 3,1 M€ de produits locatifs sur les concessions d'aménagement "Vital' Quartier" en nette progression de 30 % par rapport à l'exercice précédent en raison de la croissance régulière du patrimoine géré sur ces opérations.

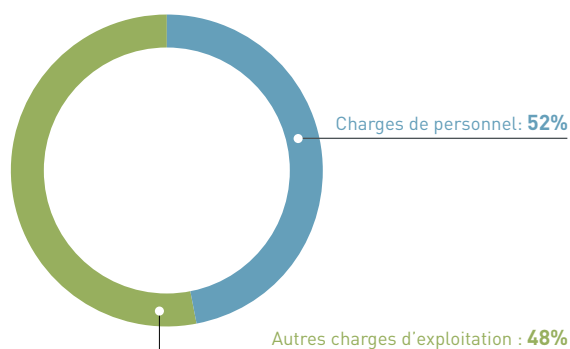
Par ailleurs, la Ville de Paris a versé en 2010, 6,9 M€ de subventions d'exploitation dont 4 M€ sur la ZAC Pajol et 2,9 M€ sur l'opération "Cardeurs-Vitruve" conformément à la programmation définie dans les bilans financiers prévisionnels.

L'excédent de charges d'exploitation enregistré sur le compte de résultat des opérations d'aménagement, fait l'objet d'une écriture de neutralisation à hauteur de 2,35 M€.

Structure des produits d'exploitation



Structure des charges d'exploitation



Autres informations

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce, il est précisé que la Société n'a pas versé à l'ensemble des mandataires sociaux ou des administrateurs de rémunérations, jetons de présence et avantages en nature au cours de l'exercice 2010, à l'exception de Monsieur Philippe Ducloux Président du Conseil d'administration qui a perçu une indemnité nette de 15 228€.

Conformément aux dispositions de l'article L 233-13 du Code de commerce et compte-tenu des informations reçues en application des articles L 233-7 et L 233-12 du dit Code, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant plus du dixième du capital :

- La Ville de Paris possède plus de 50 % du capital,
- La Caisse des Dépôts et Consignations possède plus de 10 % du capital.

Actif en euros

	VALEURS BRUTES	AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	VALEURS NETTES 31/12/10	31/12/09
Immobilisations incorporelles				
Logiciels	90 626	77 297	13 329	7 455
Acompte sur immobilisations incorporelles	11 700		11 700	
Immobilisations corporelles				
Matériel technique	6 210	928	5 282	
Installations générales	235 411	96 077	139 334	144 283
Matériel de bureau	130 570	109 151	21 419	25 452
Mobilier de bureau	48 434	28 374	20 060	22 596
Immobilisations en cours	824 865		824 865	291 377
Immobilisations financières				
Dépôts de garantie versés	122 811		122 811	146 870
TOTAL	1 470 627	311 827	1 158 799	638 033
Encours de concessions d'aménagement	70 092 679		70 092 679	73 534 838
Créances				
Fournisseurs débiteurs	16 169		16 169	
Clients	7 787 800	211 788	7 576 012	1 320 048
Etat et organismes sociaux	235 567		235 567	281 308
Autres créances	1 413 330	78 355	1 334 975	2 008 554
TOTAL	9 452 866	290 143	9 162 723	3 609 910
Liquidités	229 579 964		229 579 964	237 881 852
Charges constatées d'avance	143 864		143 864	133 259
TOTAL ACTIF	310 740 000	601 970	310 138 030	315 797 892

Passif en euros

	31/12/10	31/12/09
Capitaux propres		
Capital	2 960 000	2 960 000
Réserve légale	34 155	24 077
Report à nouveau	619 050	427 555
Résultat de l'exercice	302 319	201 573
Subvention d'investissement	9 800 000	9 800 000
TOTAL	13 715 524	13 413 205
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour charges	595 579	810 340
Dettes financières		
Dettes auprès des établissements de crédit	159 663	81 769
Dépôt de garantie	1 146 828	998 900
TOTAL	1 306 491	1 080 669
Dettes		
Ville de Paris	226 978 942	106 844 700
Fournisseurs	3 976 290	5 811 969
Dettes sociales	910 632	895 592
Dettes fiscales	219 891	286 420
Autres dettes	9 280 924	6 796 041
TOTAL	241 366 679	120 634 721
Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire	53 153 757	179 858 957
TOTAL PASSIF	310 138 030	315 797 892

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2010

	AMÉNAGEMENT	SOCIÉTÉ	2010	2009
Produits d'exploitation				
Production vendue - biens et services	13 054 728	3 239 381	16 294 109	12 395 139
• Cessions opérations aménagement	9 959 261		9 959 261	6 604 227
• Produits de gérance des opérations d'aménagement	3 095 497		3 095 497	2 337 829
• Produits de gérance et rémunérations maîtrise d'ouvrage, études...		3 239 381	3 239 381	3 453 083
Montant net du chiffre d'affaires	13 054 728	3 239 381	16 294 109	12 395 139
Production stockée	- 3 442 159		- 3 442 159	2 245 277
Subventions d'exploitation	6 900 000		6 900 000	2 500 000
Reprise sur amort et provision et transfert de charges	185 557	3 716 580	3 902 138	3 201 399
Neutralisation du résultat des opérations aménagement	- 2 351 756		- 2 351 756	1 453 349
Autres produits		94 176	94 176	83 083
I TOTAL	14 346 371	7 050 137	21 396 509	21 878 247
Charges d'exploitation				
Dépenses d'aménagement	14 160 814		14 160 814	15 140 682
Achats non stockés		82 617	82 617	80 833
Services extérieurs		1 941 531	1 941 531	1 697 202
Autres services extérieurs		405 467	405 467	358 995
Impôts et taxes		448 393	448 393	396 330
Salaires et traitements		2 401 115	2 401 115	2 324 717
Charges sociales		1 167 319	1 167 319	1 086 143
Charges diverses		89 282	89 282	19 263
Transfert de produits	144 643		144 643	116 540
Dotations aux amortissements et provisions	40 915	326 915	367 830	587 195
II TOTAL	14 346 371	6 862 639	21 209 010	21 807 900
III Résultat d'exploitation (I-II)	0	187 499	187 499	70 348
Produits financiers		322 127	322 127	344 834
IV Résultat courant	0	509 626	509 626	415 182
V Produits exceptionnels et transferts de charges		11 064	11 064	3 361
VI Charges exceptionnelles		18	18	699
VII Résultat exceptionnel (V-VI)	0	11 047	11 047	2 663
VIII Résultat avant impôt (IV+VII)	0	520 673	520 673	417 845
IX Interressement des salariés		86 025	86 025	98 107
X Impôt sur les sociétés		132 328	132 328	118 164
Résultat net (VIII-IX)	0	302 319	302 319	201 573

Annexe

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2010, dont le total est de 310 138 030 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste dégageant un bénéfice net de 302 319 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010. Les notes et tableaux ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été établis par le Conseil d'Administration.

Faits caractéristiques de l'exercice

La SEMAEST poursuit, en accord avec la Ville de Paris, son métier d'aménageur généraliste. Ainsi, le Conseil de Paris au mois de février 2010, a délibéré sur l'opération d'aménagement "Cardeurs-Vitruve" dans le 20^e arrondissement et le traité de concession a ainsi pris effet en mars 2010.

Les principales incidences comptables sur l'exercice 2010 ont été les suivantes :

- L'en-cours de concession au 31/12/2010 qui s'élève à 0,7 M€ est constitué essentiellement d'honoraires techniques et de la rémunération de l'aménageur,
- au passif du bilan, la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire s'élève à 2,9 M€, la Ville de Paris ayant versé sur 2010 une quote-part de sa participation.

Par ailleurs, la société a poursuivi l'avancement des opérations que lui a confiées la Ville de Paris en 2004 et 2008 :

- Une convention publique d'aménagement – CPA – et de développement économique visant à préserver la diversité commerciale dans six quartiers de Paris,
- une CPA concernant l'aménagement de la ZAC Pajol dans le 18^e arrondissement.
- Une concession d'aménagement et de développement économique visant à préserver la diversité commerciale dans cinq autres quartiers de Paris,
- un bail emphytéotique dont l'objet est la réhabilitation et la gestion d'un ensemble immobilier sis au 37bis rue de Montreuil à Paris (11^e).

Les principales incidences comptables sur l'exercice 2010 ont été les suivantes :

- Les en-cours de concessions au 31/12/2010 d'un montant total de 70,1 M€ concernent pour 64,3 M€ des acquisitions et autres dépenses relatives aux opérations "Vital Quartier 1 et 2" et 5,1 M€ des dépenses liées à la CPA Pajol.
- Au passif du bilan, sont inscrites des avances remboursables versées par la Ville de Paris de 87,5 M€ pour le fonctionnement de Vital Quartier 1 et 2 et 7,7 M€ pour celui de la CPA Pajol.
- Au titre du 37bis rue de Montreuil, et en vue de la réhabilitation du site, la Ville de Paris a versé dès 2008 une subvention de 9,8M€. Elle figure au passif du bilan pour son intégralité, au 31 décembre 2010 et ne sera rapportée au résultat qu'à compter de la fin des travaux, au rythme de leurs amortissements. Des études réalisées dans le cadre de ce projet figurent en immobilisations en cours pour 0,8 M€.

Le bilan de clôture de la ZAC Bercy a été arrêté au 30 novembre 2010 et tient compte des produits financiers de l'exercice jusqu'à cette date. Ce bilan fait apparaître un solde excédentaire de 131,7 M€ à reverser à la Collectivité.

De même, le Département Construction / Réhabilitation a répondu à de nombreux appels d'offres en vue de renouveler son plan de charge sur les prochaines années. La Semaest a ainsi obtenu un nouveau mandat de la Région Ile-de-France pour la construction d'un IUT dans la ZAC Pajol, et trois autres opérations de réhabilitation de lycées.

Les honoraires liés à ces quatre opérations se sont élevés à 148K€ sur l'exercice 2010.

Enfin, la gestion par bail emphytéotique de locaux sur le site de Château Rouge (XVIII^e arrondissement) a généré 0,12 M€ de recettes locatives.

Règles et méthodes comptables

Principes

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices,
- permanence des méthodes.

Étant précisé que ces méthodes tiennent compte des nouvelles réglementations applicables aux actifs et passifs.

Afin d'être en conformité avec l'avis du Conseil National de la comptabilité n°99-05 du 18 mars 1999 et le règlement du CRC du 23 juin 1999, les méthodes de comptabilisation des opérations d'aménagement sont appliquées, concession par concession, depuis le 1^{er} janvier 2000.

Les principales dispositions applicables sont les suivantes :

A-Détermination d'un résultat intermédiaire provisoire en cours de concession

Au préalable, il convient de préciser que :

- Les charges engagées en cours de contrat sont imputées directement au compte de stock intitulé "En cours de concession d'aménagement". En fin d'exercice, ces charges sont inscrites au compte de charges concerné par le crédit du compte "variation d'en-cours".
- Les produits réalisés en cours de contrat sont comptabilisés directement en produits de l'exercice.

Le résultat intermédiaire provisoire de la concession est calculé globalement depuis l'origine de l'opération. Il correspond à l'écart entre le montant des cessions augmenté, le cas échéant, des participations reçues de la collectivité territoriale concédante, et le coût de revient estimé des lots cédés.

Ce coût de revient est calculé de manière globale en fin d'exercice, et pour chacune des opérations, par application du pourcentage

d'avancement de l'opération au coût de revient prévu par le compte rendu financier. Ce pourcentage est calculé sur la base du rapport suivant :

- Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors les participations reçues de la collectivité territoriale,
- Au dénominateur : le montant global de ces produits prévu par le compte rendu financier.

B - Traitement comptable du résultat intermédiaire provisoire en cours de concession

Le résultat intermédiaire figure au bilan, pour son montant cumulé depuis le début de l'opération, dans le compte "Neutralisation du résultat intermédiaire provisoire".

La neutralisation du résultat annuel est inscrite au compte de résultat dans le compte "neutralisation du résultat sur opération d'aménagement".

Son inscription en compte du résultat intermédiaire n'a aucune incidence sur le résultat net de la société.

Dans le cadre des concessions aux risques du concessionnaire, dès lors qu'un résultat à terminaison déficitaire non couvert par la participation de la Collectivité apparaîtrait, celui-ci ferait l'objet d'une provision pour risques et charges dans les comptes de la Société.

Notons que ce résultat intermédiaire provisoire déterminé en fonction du pourcentage d'avancement de l'opération comprend également l'ensemble des subventions, lesquelles subventions ne sont pas reçues de façon linéaire au cours de la vie de l'opération. En conséquence le résultat intermédiaire provisoire ne peut être égal au résultat final de l'opération affecté du pourcentage d'avancement.

C - Suivi du solde du compte d'en-cours pendant la concession

Lorsque les coûts de revient estimés sont inférieurs aux coûts comptabilisés depuis le début de la concession, le solde du compte d'en-cours à la fin d'un exercice est constitué de charges engagées sur des cessions non encore réalisées.

Dans le cas contraire, lorsque les coûts de revient estimés sont supérieurs aux coûts comptabilisés depuis le début de la concession, l'écart est constitué de charges non encore comptabilisées qu'il convient de provisionner. Cet écart est inscrit au passif du bilan au compte "provision pour charges à venir sur les opérations de concessions". La dotation aux provisions est enregistrée en compte de résultat, et neutralisée par le biais du compte de transfert de charges. En fin d'exercice, le solde de l'encours de cette concession est alors ramené à zéro.

D - Montant net du chiffre d'affaires

Le compte de résultat intègre le chiffre d'affaires qui comprend, outre le chiffre d'affaires de la structure, les produits de cessions et de gestion locative des opérations d'aménagement.

E - Autres dispositions

Les créances liées aux opérations d'aménagement qui se révéleraient douteuses font l'objet d'une provision pour dépréciation.



■ Librairie installée rue Monsieur Le Prince, 6^e arrondissement

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Société d'Économie Mixte d'Aménagement de L'Est de Paris. Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de L'Est de Paris, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 7 juin 2011

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Didier Clément
Associé



Christian Bande
Associé





Société d'Économie Mixte d'Aménagement de l'Est de Paris

7, Avenue de la République - 75011 Paris
Tél. : 01 43 45 98 98 - Fax: 01 43 47 03 28

www.semaest.fr