

—Pari Seine—

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2021

La société
Pro·motrice
d'intérêt général



SOMMAIRE

↑ Cliquez pour découvrir
les grands chapitres du rapport d'activité
PariSeine 2021



Éditos	3
Qui sommes-nous ?	5
Pour demain : nos engagements et nos actions	9
Une société aux multiples facettes	13
Exploitation et gestion de sites emblématiques	14
Promotion publique et opérations immobilières durables	18
Maîtrise d'ouvrage et coordination de projets	21
Aménagement	31
Bilans et comptes de résultats	34





Nicolas Bonnet-Oulaldj,
Président de PariSeine

“ Garder le cap de nos engagements ”

PariSeine a su garder, tout au long de l'année 2021, le cap de ses engagements et de ses activités. Un cap maintenu face aux forces contraires et à une situation sanitaire complexe. En mettant l'humain et l'environnement au cœur de ses activités et de ses décisions, PariSeine, Promotrice d'intérêt général, contribue à trouver des solutions concrètes aux grands enjeux de notre siècle.

PariSeine se met à l'écoute de l'ensemble de ses partenaires, tout comme elle est à l'écoute des parisiens, en organisant des temps dédiés de concertation. En 2021, nous avons notamment créé le conseil de concertation de Beaugrenelle, réunissant – à distance lorsque nécessaire – l'ensemble des acteurs impliqués sur la dalle du Front de Seine. Nous avons également organisé, pour le site de la Tour Eiffel, la consultation de tous les habitants par voie électronique. Tout au long de l'année, malgré les aléas et le contexte fait de multiples contraintes, les équipes ont à nouveau démontré leur professionnalisme et leur engagement dans le travail réalisé. Agiles, interdisciplinaires, tournés vers l'intérêt général, les collaboratrices et les collaborateurs structurent au quotidien avec force et énergie la vision de PariSeine.

Si nous devons conserver en mémoire deux moments symboliques parmi les nombreuses réalisations qui ont animé l'année 2021, je citerai ceux-ci : l'inauguration de la ZAC Beaujon qui, après quinze ans de travaux, est devenue un îlot urbain apaisé où il fait bon vivre. Je retiens également ma rencontre avec les résidents et les professionnels de santé de l'EHPAD Sara Weill-Raynal, réjouis de découvrir leurs nouveaux locaux rénovés et enthousiastes de ce lieux de vie accueillant, lumineux et respectueux de l'environnement.

L'année 2022 sera une année de développement pour nos activités, puisque nous créons deux filiales destinées à nous procurer une plus grande maîtrise de l'ensemble de nos projets dans l'objectif de servir toujours davantage l'intérêt général.

Elle sera aussi, à n'en pas douter, une année placée sous le signe de l'engagement, au diapason de nos valeurs et de notre responsabilité sociale et environnementale, toujours plus affirmée.

Nicolas Bonnet-Oulaldj,
Président de PariSeine



“ Construire avec nos partenaires une ville respectueuse de l’environnement et agréable à vivre ”

2021 s’est révélée, malgré les circonstances, être une nouvelle année de réalisations et d’engagements.

Du point de vue de nos projets d’abord. Certains sont arrivés à leur terme – c’est le cas du projet CAPLA sur la place des Fêtes, ou encore de l’EHPAD Sara Weill-Raynal après une réhabilitation complète. D’autres sont entrés en action, comme l’immense chantier redessinant la Porte Maillot.

PariSeine a confirmé sa maîtrise des projets complexes, tels que la ZAC Beaujon, site singulier aujourd’hui entièrement requalifié, ou encore le réaménagement du site de la Tour Eiffel pour lequel a été menée une vaste concertation du public par voie électronique.

Nous avons conforté notre position de promotion publique. Nos chantiers Paris Puces et Oasis ont tous deux été les lieux d’une occupation temporaire et transitoire, à la fois utiles aux parisiens et axés sur l’intérêt général. En témoignent « au sein de l’Oasis » l’installation d’une ressourcerie, d’un Fab Lab, d’un centre de l’Armée du Salut ou bien la programmation culturelle ouverte au grand public de Sierra Prod sur la friche des Puces.

La mise en œuvre de ces projets ne saurait se faire sans l’engagement quotidien de nos équipes et la créativité de nos partenaires.

2021 a ensuite vu se déployer encore davantage le fil rouge reliant toutes nos activités : mettre notre savoir-faire au service de l’intérêt général et de la lutte contre le réchauffement climatique. PariSeine, c’est 100 % des projets pilotés en fonction de leur bilan carbone. Ce sont des partenariats noués avec des experts, comme l’Association Bâtiment Bas Carbone (BBCA). C’est une participation au premier salon de l’Immobilier Bas Carbone.

PariSeine s’affirme plus que jamais comme Pro-motrice d’intérêt général, plaçant ses activités sous le sceau de la durabilité, de la désirabilité et de la solidarité, œuvrant au cœur du Grand Paris pour la transition écologique.

La mise en œuvre de notre responsabilité sociale et environnementale a été reconnue par de belles récompenses. Nous avons reçu les certifications ISO 9001 et 14001 mais aussi, à l’échelle européenne, l’enregistrement EMAS.



Ariane Bouleau,
Directrice Générale de PariSeine

2021 a enfin marqué un tournant dans notre développement. Nous avons décidé de créer deux filiales, pour donner une nouvelle impulsion à nos activités. L’une, PariSeine Développement, pilotera des projets de promotion publique à haute valeur environnementale et humaine. L’autre, PariSeine Immo, veillera à garantir le portage sur le long terme.

PariSeine continue de façonner la ville par ses projets empreints des valeurs cardinales portées avec conviction par l’entreprise.

Ariane Bouleau,
Directrice Générale de PariSeine

PARISEINE

L'urbanisme d'intérêt général

PariSeine est promotrice d'intérêt général, engagée pour une ville durable et désirable. Entreprise aux multiples facettes, elle promeut, exploite et réalise les projets urbains du Grand Paris.

PariSeine mène des projets à forte valeur sociale et environnementale. Solidement ancrée sur ses compétences pluridisciplinaires, elle entend faire résonner les attentes locales dans des projets à haute valeur d'usage empreints d'innovation, de durabilité et de solidarité.

Construites dans le dialogue continu et la concertation, ses réalisations sont toutes vectrices d'un cadre de vie amélioré. Exploitante et gestionnaire de sites parisiens emblématiques, PariSeine déploie toute son expertise en la matière au service du Front de Seine Beaugrenelle et du Forum des Halles et de sa canopée. L'entreprise est aussi promotrice, au service de la construction durable du Grand Paris.

PariSeine place l'intérêt général au cœur de sa démarche. Sa vision axée sur l'excellence environnementale et sa maîtrise de la « chaîne urbaine » la positionnent ainsi comme motrice des schémas urbains au service du Grand Paris.

Certifiée EMAS et ISO 9001-14001, l'entreprise s'engage pour la transition écologique et pilote 100 % de ses projets par leur bilan carbone. Ses expertises et son approche à long terme font de PariSeine un partenaire de confiance, animé par l'agilité et l'interdisciplinarité de ses 50 collaborateurs.

3 STRUCTURES COMPLÉMENTAIRES POUR DÉFENDRE UNE MÊME VISION DE LA VILLE DE DEMAIN

PARISEINE•SEM

PariSeine.sem, exploitant et gestionnaire de sites emblématiques, est aussi promotrice durable, passerelle public-privé, pour concevoir et réaliser des projets à haute valeur d'usage dans la ville.

PARISEINE•SPL

PariSeine.spl, outil polyvalent, intervient en maîtrise d'ouvrage déléguée exclusivement pour le compte de ses collectivités actionnaires : les villes de Paris et des Lilas.

PARISEINE•GIE

PariSeine.gie mutualise et renforce les fonctions transverses des deux entreprises SEM et SPL.

DU CÔTÉS DES FILIALES

En 2021, PariSeine.sem se dote de quatre nouvelles filiales, afin de s'adapter aux transformations profondes qui traversent et enrichissent ses activités ces dernières années. 3 principes guident son intervention de promotrice d'intérêt général : le principe de subsidiarité, l'intérêt général et l'excellence environnementale.

Les premières à voir le jour sont la **SCCV Paris Puces** en janvier, puis la **SCI Oasis** en juin, portant les deux projets de promotion publique de PariSeine.

En décembre 2021, **PariSeine.développement** endosse les activités de promotrice publique pour piloter les projets immobiliers de reconversion et de réhabilitation.

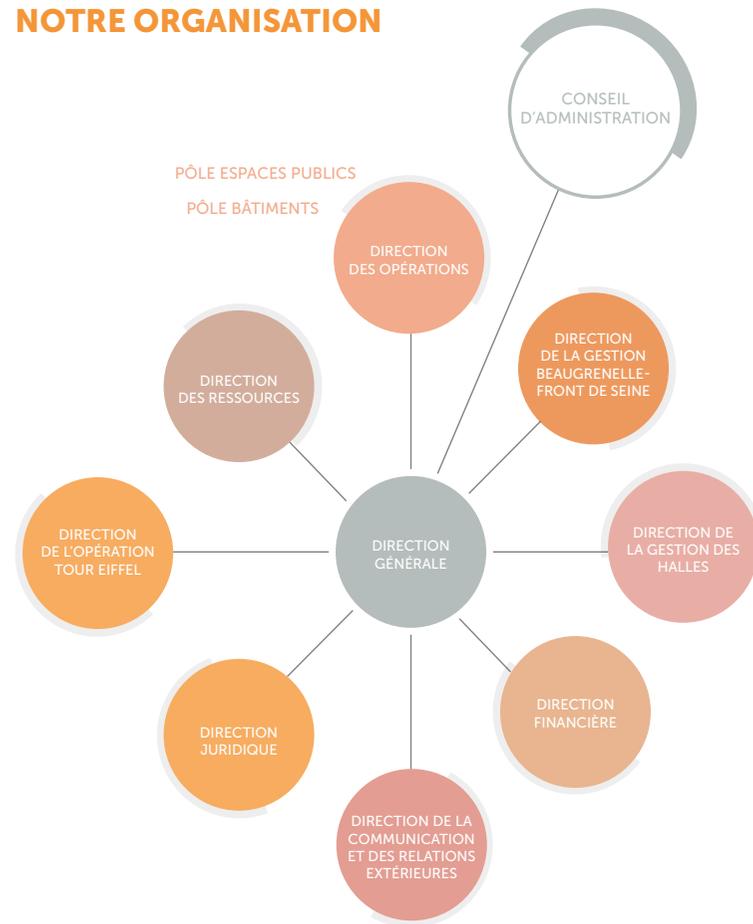
Plurifonctionnels, les programmes mis en œuvre par la filiale défendent l'intérêt général et la préservation de l'environnement.

PariSeine.immo agit quant à elle en tant qu'investisseur de long terme dans des biens immobiliers d'intérêt général et des « communs urbains ». Cette nouvelle filiale garantit la programmation des projets et la permanence des usages dans la durée.



Organisation et gouvernance

NOTRE ORGANISATION



NOTRE GOUVERNANCE au 31/12/2021

SEMPARISEINE

Administrateurs publics représentant la Ville de Paris :

Monsieur Nicolas BONNET-OULALDJ (Président)
 Monsieur Florian SITBON
 Madame Olivia POLSKI
 Madame Carine ROLLAND
 Madame Véronique LEVIEUX
 Madame Claire de CLERMONT TONNERRE
 Madame Catherine IBLED
 Madame Pénélope KOMITES
 Madame Douchka MARKOVIC
 Madame Anouch TORANIAN
 Monsieur Antoine GUILLOU
 Madame Séverine DE COMPREIGNAC

Administrateurs privés :

Monsieur Jean Philippe LEYRAT, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations - Banque des territoires
 Madame Laurence DEHAN, représentant la Caisse des dépôts et Consignations - Banque des territoires
 Monsieur Aurélien DELEU, représentant ARKEA Crédit Mutuel
 Monsieur Dominique HAUTOBOIS, représentant la Société Civile du Forum des Halles
 Monsieur Alexandre ROUFFIGNAC, représentant la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris
 Monsieur Jacques DALLOZ, représentant les habitants du Front de Seine

SPLPARISEINE

Administrateurs représentant la Ville de Paris :

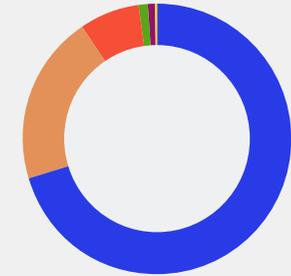
Monsieur Nicolas BONNET-OULALDJ
 Monsieur Jean LAUSSUCQ
 Madame Douchka MARKOVIC
 Monsieur Florian SITBON
 Madame Pénélope KOMITES

Administrateur représentant la Commune des Lilas :

Monsieur Christophe PAQUIS

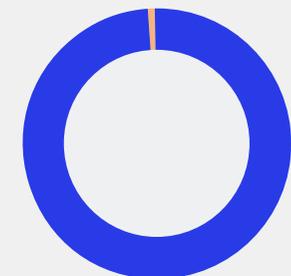
RÉPARTITION ACTIONNARIAT

RÉPARTITION ACTIONNARIAT PariSeine.sem



- Mairie de Paris (70.46 %)
- Caisse des dépôts et Consignations - Banque des Territoires (20.22 %)
- Société Civile du Forum des Halles (7.24 %)
- Fédération Française du Bâtiment Grand Paris (1 %)
- Crédit Mutuel ARKEA (0.9 %)
- SNCF (0.17 %)
- Habitant représentant du Front de Seine (0.01 %)

RÉPARTITION ACTIONNARIAT PariSeine.spl



- Ville de Paris (99 %)
- Commune des Lilas (1 %)

Indicateurs sociaux et chiffres clés

Effectif global : **52 salariés**



Recrutements en **2021**

4 CDD

7 CDI

1 apprenti



Ancienneté moyenne par catégorie

10 ans et 3 mois Employés

12 ans et 3 mois Agents de maîtrise

4 ans et 6 mois Cadres

Taux de CDI

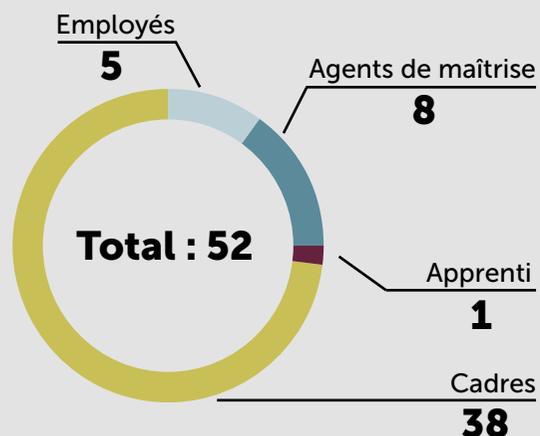
les CDI représentent **96 %** de l'effectif total, soit **+2 points** par rapport à l'an passé

Durée du temps de travail

100 %
temps plein



Répartition des effectifs



Effectifs par direction



4 Directions supports :
12 collaborateurs



2 Directions de gestion
et d'exploitation : 20
collaborateurs



2 Directions opérationnelles :
22 collaborateurs

Formation en heures cumulées

759.5

heures de formation professionnelle pour un montant de **30 000 €**

Les moments marquants 2021

19 FÉVRIER



PariSeine végétalise ses bureaux et ses balcons pour le plus grand bonheur de ses occupants.

24 MARS



Déplacement de la statue « Les fils d'Aplomb » du sculpteur **Lyonel Kouro** dans le cadre du réaménagement de la rue Boris Vian.

17 MAI



Préfiguration du projet Oasis, la Ressourcerie de l'Armée du Salut s'installe dans l'ancien Musée de la Libération.

19 MAI



Inauguration du 7^e et dernier lot de la ZAC Beaujon, des logements sociaux et du nouveau commissariat.

16 JUIN



Retour en Terrasse pour PariSeine après plusieurs mois de fermeture des restaurants et des bars, l'occasion aussi de fêter l'**obtention de ses certifications**.

3 JUILLET



Inauguration du projet temporaire et transitoire Clignan Cool animée par Sierra Prod.

3 JUILLET



Inauguration de l'EHPAD Sara Weill-Raynal, 5 ans après le début de sa réhabilitation.

18 SEPTEMBRE



À Beaugrenelle en fête, les enfants ont colorié leur quartier parisien préféré !

19 OCTOBRE



Atelier de travail sur la Fresque du Climat lors du Séminaire PariSeine.

5 SEPTEMBRE



PariSeine participe au MIPIM qui se tient au Palais des Festivals et des Congrès de Cannes.

POUR DEMAIN : NOS ENGAGEMENTS ET NOS ACTIONS

PariSeine est une actrice urbaine de convictions, animée par ses engagements en faveur de la transition écologique, de l'intérêt général et de la solidarité. En 2021, elle obtient les certifications ISO 9001 et ISO 14001, ainsi que l'enregistrement EMAS de son système de management.



RSE : enjeux, labels et certifications

Pariseine : ambassadrice d'un urbanisme durable



L'urgence écologique et les grands enjeux sociaux qui en découlent appellent à une transformation profonde des façons de faire et des façons de vivre. Un mouvement global qui commence à l'échelle de la ville. En tant qu'actrice urbaine engagée, PariSeine adosse sa stratégie d'entreprise sur l'ensemble des objectifs de développement durable fixés par les Nations Unies. Elle structure son action et ses activités en résonance avec 4 enjeux, ancrés dans la lutte contre le réchauffement climatique, l'humanisme, la solidarité et la responsabilité.

ENJEU N°1

S'ENGAGER POUR LA PROTECTION DE LA PLANÈTE

Une ville durable se construit avec des bâtiments à hautes performances environnementales. Neutralité carbone, biodiversité, réduction des nuisances et des déchets générés par les chantiers, préservation des ressources, développement des mobilités douces... autant d'engagements sur lesquels PariSeine fonde l'ensemble de ses projets. L'entreprise est à ce titre signataire de la Charte Paris Action Climat.

ENJEU N°2

METTRE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL AU CŒUR DES PROJETS

Aménager, rénover, gérer un espace urbain sont autant d'opportunités d'améliorer durablement le quotidien de ceux qui y vivent. L'intérêt général s'inscrit dans l'ADN même de l'entreprise, que ce soit dans son action sur le terrain, dans sa gouvernance ou dans le choix de ses partenaires.

ENJEU N°3

OEUVRER POUR UNE VILLE SOLIDAIRE, INCLUSIVE ET BIENVEILLANTE

Il n'y a pas de développement durable sans enjeux humains et solidaires. Les projets menés par PariSeine accordent une attention particulière à la lutte contre l'exclusion, au bien-être, à la solidarité, pour que la ville soit un lieu accueillant.

ENJEU N°4

UNE ENTREPRISE ÉTHIQUE ET EFFICACIE

PariSeine entend faire rayonner ses engagements dans le fonctionnement même de l'entreprise. Elle s'applique un devoir d'exemplarité, tant sur sa déontologie que sur la lutte contre les inégalités, le bien-être et les compétences de ses collaborateurs.



LES CERTIFICATIONS, JALONS D'UNE DÉMARCHE RSE AMBITIEUSE

L'entreprise répond à plusieurs certifications, chartes et labels.

Le système de management qualité, environnement et sociétal de PariSeine est certifié selon les normes **ISO 9001** (qualité) et **ISO 14001** (environnement) depuis octobre 2021.

PariSeine obtient également l'enregistrement **EMAS**, reconnaissance européenne de sa démarche environnementale, faisant de l'entreprise la 97^e entité française à l'obtenir.

Ces certifications viennent reconnaître l'engagement rigoureux de PariSeine pour « bâtir avec ses partenaires » une ville plus durable. Sa démarche, visant l'amélioration constante et volontaire, implique l'ensemble de ses collaborateurs et anime tous les projets d'une haute exigence environnementale et sociale.



L'ÉVALUATION RSE

En décembre 2021, PariSeine a sollicité l'évaluation de l'ensemble de sa démarche RSE selon la norme ISO 26000. Réalisé par le Bureau Veritas, l'audit est multidimensionnel. Pour chaque engagement environnemental et social pris par l'entreprise, il étudie l'intégration des engagements au sein des activités, l'implication des parties prenantes, la communication et la transparence ainsi que les résultats et les progrès mesurés.

PariSeine a obtenu une note supérieure à 3 sur 5 pour chacune des 7 questions centrales de l'évaluation. Selon les conclusions du rapport : **« Les scores obtenus démontrent que le groupe PariSeine a travaillé à la structure et à l'organisation de sa démarche de responsabilité sociétale qui est conduite de manière volontaire. La démarche conduite par le groupe PariSeine est globale dans le sens où les actions sont conduites sur plusieurs périmètres : les activités du groupe PariSeine, ses projets voire sa chaîne de la valeur ».**

Pilotage de projets par le bilan carbone

L'environnement : un engagement opérationnel

Le bilan carbone n'est pas seulement une méthode de mesure d'impact. C'est une démarche engagée, qui oriente les choix qui sont faits tout au long de la mise en place des projets. Un parti-pris de ParisSeine depuis 2020.

Qu'est-ce que cela signifie ?

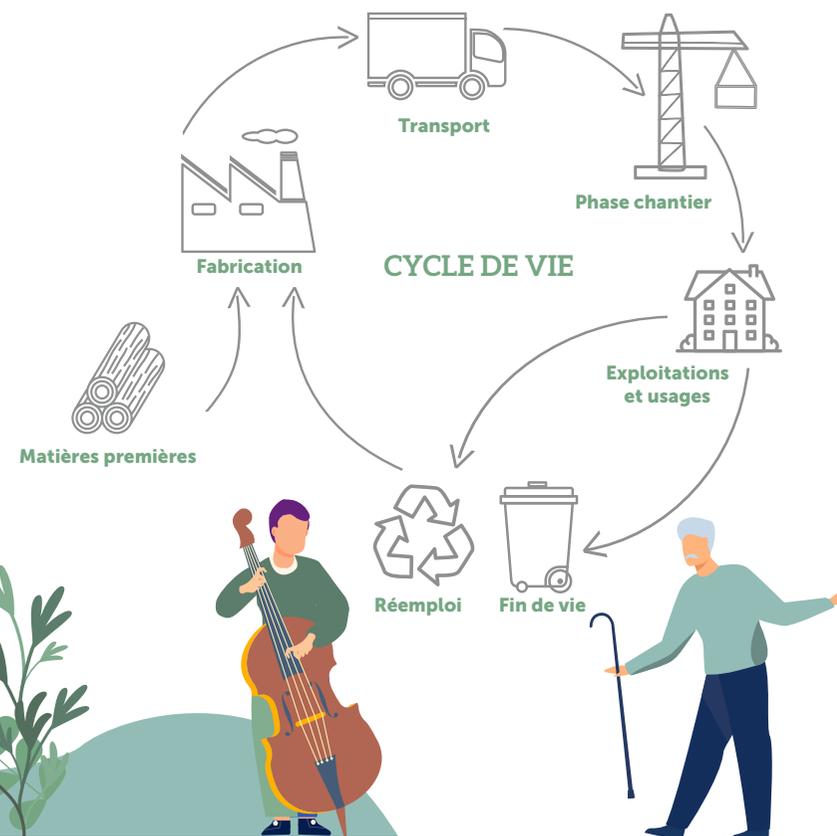
Cela signifie que l'impact des projets sur le changement climatique, scientifiquement mesuré, est un outil de management tout aussi déterminant que les données financières ou le planning. Évalué et suivi en phase amont et en phase aval des projets, le bilan carbone est un critère majeur pour la prise de décisions.

En quoi cela consiste-t-il ?

Cette démarche comptabilise les émissions de gaz à effet de serre, selon une méthode élaborée par l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) et réalisée par un bureau d'études. Dans cette méthode, chaque type de gaz à effet de serre (tels que dioxyde de carbone, méthane, vapeur d'eau, protoxyde d'azote) est répertorié selon son pouvoir de réchauffement. Ce pouvoir est exprimé en une même unité de mesure, le CO₂. Ainsi harmonisés, les gaz peuvent s'additionner et le résultat est exprimé en Tonne équivalent CO₂ (TCO₂e ou TeqCO₂).

Le calcul se base sur les activités réalisées (litre d'essence consommé, kilomètre parcouru, etc.) pour lesquelles un facteur d'émission y est associé (TeqCO₂ émis par litre d'essence consommé, TeqCO₂ émis par kilomètre parcouru). En l'appliquant à toutes ses activités et en les additionnant, ParisSeine obtient ainsi le poids carbone de son projet.

Cette approche va même plus loin et a recours à « l'analyse du cycle de vie » (ACV) sur 50 ans. Cette analyse prend en compte l'ensemble des émissions carbone d'une activité ou d'un produit, en allant de l'extraction des matières premières à la fin de vie, sans oublier celles émises pour la fabrication, le transport, la phase chantier et l'exploitation... Grâce à cela, ParisSeine favorise des solutions réellement vertueuses pour la planète.



LE BILAN CARBONE EST AU CŒUR DES ACTIVITÉS DE PARISEINE

Dans son évaluation CAP 26000, le Bureau Veritas Certification a souligné **le positionnement « exemplaire » de l'impact carbone dans le processus décisionnel**. En effet, depuis deux ans, tous les projets sont soumis à cette mesure de leur impact sur l'environnement.

Cette stratégie va dorénavant se renforcer car chaque projet disposera a minima de deux bilans carbone : un en début de projet afin de l'orienter vers une stratégie bas carbone, et un en fin de chantier afin d'avoir la mesure réelle des émissions et réaliser un retour d'expérience.

Les bilans carbone sont aussi un outil stratégique pour acculturer les collaborateurs à limiter l'impact sur l'environnement de leur activité pour aller vers une démarche de « compensation carbone » - soit compenser les émissions résiduelles qui n'ont pu être évitées.



Partenariats

Engagée dans une démarche de changement, PariSeine est signataire de la charte Paris Action Climat. L'entreprise a à ce titre développé une solide expertise, en lien avec des experts du développement durable et de la transition écologique et solidaire appliquée à l'urbanisme et à l'immobilier.

Partenaire de l'Agence Parisienne du Climat (APC), PariSeine est également membre du Conseil d'Administration de l'Association Bâtiment Bas Carbone (BBCA). Elle se réunit ainsi avec de nombreux acteurs de l'immobilier pour innover et bâtir une ville plus vertueuse.

PariSeine est signataire de la charte d'occupation temporaire et transitoire sur ses projets. Afin de valoriser les sites vacants en attente de travaux, elle s'entoure de partenaires de l'Économie Sociale et Solidaire pour proposer une offre génératrice de lien et de valeur ajoutée.

L'entreprise s'engage enfin à augmenter la part des matériaux biosourcés - en particulier sur ses projets Paris Puces et OASIS - grâce à son partenaire Fibois, dont elle signe en 2020 le pacte Bois Biosourcé.



SOCIÉTÉ AUX MULTIPLES FACETTES, PARISEINE EST LA MOTRICE DES PROJETS URBAINS DU GRAND PARIS

Parce que les projets d'aujourd'hui forgent la ville de demain, PariSeine s'appuie sur ses expertises pour transformer l'espace urbain. Ancrée dans le long terme, guidée par l'amélioration de la qualité de vie et l'ambition environnementale, PariSeine exerce ses activités autour de trois métiers d'avenir : l'exploitation-gestion, la promotion publique et la maîtrise d'ouvrage. En 2021, elle achève sa dernière opération d'aménagement.

EXPLOITATION ET GESTION DE SITES EMBLÉMATIQUES

PROMOTION PUBLIQUE ET OPÉRATION IMMOBILIÈRE DURABLE

MAÎTRISE D'OUVRAGE ET COORDINATION DE PROJETS

AMÉNAGEMENT



EXPLOITATION ET GESTION DE SITES EMBLÉMATIQUES

PariSeine est exploitant-gestionnaire de deux sites parisiens atypiques et de haute technicité : l'ouvrage-dalle du Front de Seine Beaugrenelle et le Forum des Halles. L'entretien, la maintenance et la sécurité sont assurées par une équipe pluridisciplinaire dédiée.



SPLPARISEINE

SEMPARISEINE

Forum des Halles

En constante activité

Plus grand pôle de transports en commun d'Ile-de-France, le Forum des Halles est un lieu de loisirs à la croisée des chemins. Après avoir piloté sa rénovation complète pendant 10 ans, PariSeine assure la gestion quotidienne du site.

Au fil des ans, le quartier emblématique des Halles s'est modernisé pour des espaces plus conviviaux.

La Ville de Paris a confié à PariSeine.spl la gestion technique de l'ensemble des établissements publics du Nouveau Forum et de la Canopée des Halles. PariSeine.sem, quant à elle, est en charge de la gestion des équipements à usage collectif du Nouveau Forum.

Gestionnaire de cet ouvrage complexe, en relation constante avec les directions de la Ville de Paris, RATP et Unibail, PariSeine a sous sa responsabilité les espaces publics du Nouveau Forum (dont la Place Carrée) ainsi que ceux situés sous la Canopée, leurs nombreux accès, les circulations verticales débouchant sur le jardin, l'aire Ouest de livraison et les locaux techniques en galerie.

Ses missions : maintenir techniquement les équipements publics pour garantir les activités des établissements publics et des commerces. Elle porte la responsabilité unique de sécurité, et est à ce titre, la garante de la sécurité des personnes et des biens. Par son pilotage, elle coordonne

les prestations préventives et curatives de plus de 40 sociétés extérieures. En outre les prestations citées ci-avant, elle assure aussi le suivi et le contrôle des énergies.

En 2021, des travaux ont été effectués sur les escaliers mécaniques de la partie basse Porte du Louvre, pour une remise en service dès le mois de septembre. L'intervention sur trois autres escaliers mécaniques, à savoir ceux de la porte Pont-Neuf et celui de la partie haute Porte du Louvre, a été attribuée à la RATP. Côté équipements publics et Canopée, plusieurs chantiers ont été initiés, dont le remplacement de la monte-charge de la piscine Suzanne Berlioux et des centrales de traitement d'air – celles de la bibliothèque du cinéma. Plusieurs consultations ont été lancées, autour de la maintenance des espaces publics du Nouveau Forum et des établissements publics.

PariSeine accompagne la Ville de Paris dans le cadre d'études portant sur une gestion optimisée du Forum des Halles, ainsi que pour la réalisation de dispositifs de sécurité au niveau du jardin Nelson Mandela et de la Porte Lescot.



Chiffres clés

- **7 niveaux** dont **5 souterrains**
- 14.5 m de hauteur maximale
- 13 000 m² d'**équipements publics et de commerces**
- 4.3 hectares de **jardin**
- **750 000 voyageurs** quotidiens au sein du Pôle Transport



SEMPARISEINE



Front de Seine Beaugrenelle

Accompagner la mutation d'un patrimoine atypique

Propriétaire de la dalle et des parkings, PariSeine.sem assure l'exploitation et la gestion du Front de Seine Beaugrenelle, dont elle réhabilite un édifice emblématique : le bâtiment Orion.

Suite à une réhabilitation complète de la dalle menée pendant dix ans, le site Front de Seine Beaugrenelle continue sa modernisation. Après la transformation des espaces extérieurs en grands jardins, ce sont désormais les bâtiments qui font l'objet d'une réhabilitation d'envergure.

Les travaux ont pu suivre leur cours en 2021, suite à la mise en sécurité du site - particulièrement exposé aux risques de crues étant donné sa proximité immédiate avec la Seine.

Engagé dans la RSE

Pendant près de 8 mois, le bâtiment Orion a été un lieu d'occupation temporaire et transitoire. Pour lui redonner vie et assurer sa sécurité et sa maintenance, l'association CAMELOT a investi les deux derniers étages du bâtiment. Concrètement, des chambres à loyers modérés ont remplacé les salles de réunions et les open-spaces se sont transformés en cuisines partagées et salles de bain.

Deux bâtiments ont été livrés : Castor sur l'îlot Vega et Mercure III sur l'Esplanade du Théâtre, PariSeine reste garante de la cohérence architecturale du site et des travaux menés sur la dalle par différentes Maîtrises d'ouvrage.

ORION, UNE RÉHABILITATION D'ENVERGURE

La réhabilitation du bâtiment Orion, immeuble atypique situé au 55 quai de Grenelle, est la prochaine étape. Édifié dans les années 1970 par les architectes Jallat et Peron, co-conçu avec l'ingénieur Jean Prouvé, le bâtiment est la propriété de PariSeine.sem dont il a été le siège social. Il est aujourd'hui le lieu d'un projet exigeant : sa rénovation à venir doit conjuguer l'excellence environnementale avec la préservation de son écriture architecturale exceptionnelle.

En juillet 2021, PariSeine.sem a désigné le groupement &GIVRY / EVP INGENIERIE / VIVIEN INGENIERIE / ALP INGENIERIE / LAB-INGENIERIE / CASSO & ASSOCIÉS comme maître d'œuvre de la réhabilitation parmi près de 80 candidatures. Le projet présenté, fondé sur le respect du patrimoine et le réemploi des matériaux, vise l'obtention des certifications et labels BBKA, HQE excellent et Effinergie+.

Les 3 niveaux du bâtiment, situés au-dessus de la dalle, conjugueront sobriété énergétique, confort d'usage, biodiversité et maîtrise de l'impact carbone. Le tout en conservant l'enveloppe existante, marqueur de l'identité du bâtiment. La livraison finale du bâtiment est prévue fin 2023.



Chiffres clés

- 5 hectares de dalle
- 20 immeubles de grande hauteur
- 4 500 places de parking
- Près de 10 000 habitants
- 130 000 m² de bureaux
- 6 écoles d'enseignement supérieur
- 24 657 m² de surfaces végétalisées





Front de Seine Beaugrenelle Jardins remarquables

Si la dalle piétonne du Front de Seine Beaugrenelle est la plus grande de Paris, ses espaces végétalisés sont un lieu de biodiversité urbaine exemplaire. Ces 2.5 hectares de jardins, ouverts au public, améliorent la vie des habitants tout en réduisant les îlots de chaleur.

Labellisés pour la seconde fois consécutive « Ecojardin » en 2021, les jardins du Front de Seine constituent une véritable oasis verte, nichée entre 20 tours de grande hauteur.

Aujourd'hui reconnu comme un espace écologique de premier plan, les jardins sont le fruit d'une réhabilitation entamée en 2010. Les améliorations continues et exigeantes apportées au fil du temps à ces espaces extérieurs, propriété de PariSeine depuis 2007, ont conduit à leur certification et à la reconnaissance du travail d'une équipe dédiée. Étanchéité, création de cheminements piétons, mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, revégétalisation sur plus de 14 000 m²... un audit permanent a accompagné les actions mises en œuvre pour parvenir à une performance environnementale optimale. Les jardins sont en outre un atout écologique pour lutter contre les îlots de chaleur particulièrement prégnants sur la dalle.

Le travail des jardiniers est au cœur de la démarche. Leurs techniques, inspirées de la permaculture, emploient le paillage, le travail en espaces différenciés – la végétation spontanée côtoie des espaces plus travaillés –, la préparation des sols, le compost, la gestion in situ des déchets verts. Un triporteur électrique est utilisé pour transporter le matériel ou les matériaux et l'arrosage est géré par sondes tensiométriques. La biodiversité environnante est émaillée de nichoirs, d'hôtels à insectes et de zones de prairies spontanées.



PROMOTION PUBLIQUE ET OPÉRATION IMMOBILIÈRE DURABLE

Depuis 2017, PariSeine s'appuie sur la diversité des ses expertises et savoirs-faire pour inventer le métier de Promoteur public.



SEMPARISEINE

Paris Puces

Transmission et artisanat aux portes de Paris

La Porte de Clignancourt se mue peu à peu en une véritable place métropolitaine. Le futur bâtiment Paris Puces - orchestré par Legendre Immobilier et PariSeine.sem à l'orée du quartier éponyme du XVIIIème arrondissement de Paris - s'inscrit de plain-pied dans cette transformation d'ensemble.

Lauréat du concours « Inventons la métropole du Grand Paris 2 », le programme Paris Puces porte une double ambition : l'innovation environnementale et le partage culturel.

Ce bâtiment de 6 500 m² bénéficie d'une innovante architecture bioclimatique et dépolluante. Sa construction bas carbone est faite d'une structure mixte bois béton, dont les façades les plus exposées intègrent des protections solaires passives. Un filtre végétal capte les polluants atmosphériques en extérieur et en intérieur. Et pour contribuer au développement de la biodiversité, un Espace Vert Protégé directement intégré à la parcelle est aménagé et supervisé par un écologue. Ces mesures permettent au programme de viser les labels Biodiversity, BBCA et E3C2.

Apaiser la fracture territoriale marquée par le boulevard périphérique passe aussi par

une volonté d'ouvrir le quartier à l'artisanat et au partage culturel. Paris Puces entend devenir un pôle de transmission, accueillant des restaurants, des ateliers d'artisans, une résidence de co-living pour jeunes actifs ainsi qu'un projet pédagogique inédit : une école des antiquaires, institution déployée sur 420 m² pour former de futurs puciers.

Cette connexion avec le monde culturel est développée dès la phase préliminaire. Après avoir déposé la demande de permis de construire en mai 2021, la friche a été ouverte au grand public au cours de l'été, autour d'ateliers et d'animations (photographie, cinéma, musique) imaginés avec l'association Sierra Prod. Cette dynamique a été prolongée en septembre et octobre 2021 via de nouveaux événements ponctuels en attendant le début des travaux à l'automne 2022.

Engagé dans la RSE

Pendant la réalisation des études de faisabilité et avant l'obtention du permis de construire, les terrains dédiés à Paris Puces ont été transformés par l'association Sierra Prod en un lieu de fête et de transmissions culturelles. Intitulé Clignan'cool, ce projet d'occupation temporaire et transitoire a fait la part belle aux expositions, aux spectacles concerts, à des animations créatives et à des projections pour tous publics. Un lieu d'échanges pour le bonheur des riverains et des visiteurs du quartier.



Chiffres clés

- **74 chambres** en résidence co-living
- **1 350 m² de bureaux**
- + de 400 m² dédiés à une **école des Antiquaires**
- 350 m² dédiés à des **activités artisanales**
- 400 m² dédiés aux **commerces et aux services**
- 700 m² de **restaurants en rooftop**
- 160 m² d'**agora**
- **500 m² d'espaces communs** à l'immeuble



Paris Puces, c'est à la fois un projet volontariste sur le plan environnemental et ambitieux sur le plan programmatique, avec comme point d'orgue la future école des Puces.



Caroline,
Cheffe de projets PariSeine





Oasis

Accueillir, se ressourcer, se rencontrer

Porté par PariSeine.sem en co-promotion avec REI Habitat, l'Oasis est un projet innovant, solidaire, pluriel et inclusif. Situé au cœur du quartier Maine-Montparnasse, il est conçu comme un lieu de vie ouvert à un large public, où la concertation et le dynamisme associatif tiennent une place de choix.

Imaginé par l'Atelier Georges, l'Oasis est lauréat de l'appel à projets Réinventer Paris 2. Le site se déploie sur quatre niveaux, issus de la restructuration du Musée de la Libération et de la création d'une surélévation en bois.

Engagé dans la RSE

La phase temporaire entre la libération du site et sa reconversion définitive est l'occasion de créer du lien social à l'échelle du quartier. Un centre d'hébergement d'urgence opéré par l'Armée du Salut est installé provisoirement pour proposer une solution d'hébergement à des familles en grande précarité. Dès mars 2021, le rez-de-chaussée accueille des activités de ressourceries et un fablab, deux lieux ouverts au public, dédiés à la revalorisation d'objets sur site offrant un accès à des machines-outils permettant une conception assistée.

Au rez-de-chaussée : un lieu ouvert de 800 m² dont la programmation vise le renforcement du lien social. Au-dessus sur trois étages : une auberge familiale, une co-résidence de 36 chambres ainsi que quatre logements « Passerelle » destinés aux personnes en réinsertion.

En 2021, en phase de préfiguration, le bâtiment accueille un Centre d'Hébergement d'Urgence de l'Armée du Salut, une ressourcerie et un fablab gratuit ouvert à tout public. Les conventions d'occupation temporaire pour ces trois activités sont prolongées jusqu'à l'été 2022.

En février 2021, un nouvel atelier a eu lieu avec les riverains afin d'élaborer une « charte de bon voisinage » définissant les règles de bonne conduite des locataires en phase d'exploitation.

Outre sa dimension sociale et innovante, le bâtiment est conçu pour viser l'excellence écologique. Labellisé BBCA, l'Oasis présente une structure en bois issu de forêts gérées durablement. Les isolants sont biosourcés, les matériaux réemployés autant que possible et la toiture-terrasse est prévue pour accueillir un potager dont les productions pourront alimenter le café-cantine situé au rez-de-chaussée.

La SCI Oasis Montparnasse, société d'investissement du projet, créée en juin 2021, a désigné Eklo Hôtels comme l'exploitant du site. La demande de permis de construire a été déposée en juin 2021.



Chiffres clés

- **2 000 m² de surface réhabilitée** et autant de surface créée en surélévation bois
- **1 auberge familiale** de 260 lits
- **36 chambres** en co-résidence
- **4 logements « Passerelle »** (SNL)
- **800 m² au rez-de-chaussée** destinés à un lieu ouvert sur le quartier



MAÎTRISE D'OUVRAGE ET COORDINATION DE PROJETS

PariSeine conçoit et pilote des projets complexes, privés et publics, en construction ou en rénovation. Leur fil rouge : l'amélioration du cadre de vie. PariSeine veille au bon déroulement des chantiers, mais aussi à l'instauration d'une dynamique territoriale basée sur le dialogue.



SPLPARISEINE



Site Tour Eiffel

Jardin extraordinaire autour d'un joyau du patrimoine

Réaménager et végétaliser les 25 hectares qui entourent la Tour Eiffel : un projet complexe, à la fois ambitieux et minutieux, se déployant entre la place du Trocadéro et l'École Militaire, en passant le long de la Seine, du pont d'Iena jusqu'à Bir-Hakeim.

En 2018, la Ville de Paris lance le concours architectural international « Site Tour Eiffel : découvrir, approcher, visiter ». En mai 2019, le projet « OnE », porté par les agences Gustafson Porter+Bowman et Chartier Corbasson, est désigné lauréat. La Mission Grands Projets de la Ville de Paris délègue la maîtrise d'ouvrage du projet à ParisSeine.spl.

Ce qui caractérise le projet : une ambition paysagère redonnant une place centrale aux circulations piétonnes au cœur d'un site jalonné de monuments. Le parvis et les piliers de la Tour Eiffel seront rénovés. Partout seront proposés des parcours au sein d'un espace public végétalisé, ponctué de kiosques, à l'architecture unifiée et capable d'offrir une diversité de services de qualité.

La végétalisation sera augmentée par la création de 17 000 m² de surfaces végétalisées et la plantation de 200 arbres. Pour apaiser la circulation, 35 000 m² seront dédiés aux piétons, à la mobilité douce ou aux transports en commun. Le projet s'inscrit dans le Label Biodiversity et la démarche Bâtiment Durable Francilien.

Sur les six zones d'intervention qui composent le futur site, des équipements urbains viendront se confondre dans l'architecture paysagère.



Chiffres clés

- **25 ha réaménagés** du Trocadéro au Champ de Mars
- **1.7 ha de surfaces végétalisées** supplémentaires
- **200 arbres** ajoutés
- **1 place végétalisée** de plus de 4 000 m² sur la Place du Trocadéro
- 35 000 m² retirés de l'espace routier au profit des **piétons, cycles et transports en commun**
- **11 fontaines à eau**



SPLPARISEINE



Projet de grande ampleur, à forte portée symbolique, le Site Tour Eiffel se fonde sur un travail d'équipe et de concertation. Il sollicite de nombreuses expertises comme celles de la Société d'exploitation de la Tour Eiffel, les services techniques de la Ville, la Préfecture de Police, les services du patrimoine de l'État, les acteurs des transports et les nombreuses institutions culturelles voisines. Les associations de riverains sont, elles aussi, pleinement impliquées dans le processus grâce à des ateliers et des réunions publiques.

En 2021, la dernière phase de consultation des habitants avant démarrage du projet a eu lieu avec la tenue d'une Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) sous l'égide de la CNDP entre le 11 octobre et le 17 novembre 2021. C'est plus de 6 000 contributions déposées sur le registre électronique qui sont venues enrichir le projet. La synthèse établie permettra à la Ville de Paris de déterminer les évolutions à intégrer au projet final.

Le démarrage des travaux est prévu au printemps 2022.

Engagé dans la RSE

Le site Tour Eiffel crée ce collier vert dont le quartier avait besoin. Les espaces verts, hier isolés, deviennent les perles d'un lieu unique dans Paris. Plus de 200 arbres plantés viennent entourer et fleurir ce site d'exception. Enfin, la grande place du Trocadéro, avant minérale et bétonisée, se transforme en véritable îlot de fraîcheur formé en arc de cercle. Une preuve concrète de transformation vertueuse : la biodiversité reprend une place majoritaire en ville !

Les 3 enjeux du projets

Replacer les piétons et la biodiversité au cœur de la ville

Intégrer les défis environnementaux

Cohérence paysagère et patrimoniale



SPLPARISEINE



Le 13 avril 2021, les permis d'aménager ont été délivrés. La consultation des entreprises a été préalablement scindée en deux secteurs, afin de maintenir le démarrage d'une première phase de travaux dès la rentrée – la seconde phase restant soumise à l'avancée du chantier de la ligne E dans le secteur Est. Les éléments techniques et le planning de phasage ont été élaborés en étroite collaboration avec les chantiers du RER et du Tramway.

Les travaux ont été engagés dans le secteur Ouest en novembre par l'entreprise EUROVIA pour une livraison estimée en août 2022. En parallèle, des études complémentaires ont été initiées concernant le franchissement vers le bois de Boulogne et l'intégration de nouvelles pistes cyclables.

La Ville de Paris, PariSeine.spl et SNCF Réseau ont poursuivi tout au long de l'année 2021 leur travail collaboratif pour stabiliser un phasage des travaux efficace, recueillant l'adhésion de tous. En ligne de mire : les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024.

Engagé dans la RSE

Le réaménagement de la place Maillot s'inscrit dans la volonté de PariSeine de réduire l'impact écologique des projets de construction en réutilisant des matériaux issus d'autres chantiers. Ainsi, 1000 m linéaires de bordures vont être réemployés dans le projet.



SEMPARISEINE

EHPAD Sara Weill-Raynal

Confort et qualité de vie

Confiée à ParisSeine.sem par le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris, la réhabilitation complète de l'EHPAD Belleville, rebaptisé Sara Weill-Raynal, s'est achevée en avril 2021. Après quatre ans de travaux, le bâtiment se veut exemplaire en termes de confort, de qualité de vie et d'éco-construction.

Le tout nouvel EHPAD Sara Weill-Raynal accueille ses résidents dans un espace entièrement repensé pour leur confort et leur sécurité.

En début d'année 2021, les travaux ont entamé leurs dernières phases : pose de mobiliers et d'habillements muraux au rez-de-chaussée, mise en peinture, finalisation des espaces extérieurs, des cages d'escalier, du sous-sol, équipement des étages... Le 6 avril 2021, le chantier est livré. L'avis favorable de la Commission de sécurité est émis dans la foulée, le 7 mai.

La capacité d'accueil du bâtiment est revue à la hausse avec 94 chambres – soit 5 chambres supplémentaires. Toutes sont dotées d'une salle de bains privative. À chaque étage sont aménagés des espaces communs lumineux et accueillants.

L'ensemble est mis aux normes pour l'accueil des personnes à mobilité réduite. Côté jardin, 1 150 m² d'espaces verts protégés offrent aux résidents et aux

encadrants un lieu au calme, composé d'une terrasse en bois mélèze, de bancs, de jardins potagers.

Inauguré le 7 juillet 2021, l'EHPAD Sara Weill-Raynal est exemplaire en matière de performances énergétiques. En collaboration avec la maîtrise d'œuvre Avenir Cornejo, le bâtiment est pensé en « éco-construction » et en « éco-gestion ».

L'EHPAD Sara Weill-Raynal a obtenu une certification NF Habitat HQE, ainsi que le label énergétique BBC-Effinergie Rénovation.

“ C'est un projet résolument tourné vers le confort et la qualité de vie des futurs résidents, un équipement convivial et humain. ”

**Marjorie,
Cheffe de projets ParisSeine**

Engagé dans la RSE

Ce projet vise également à maîtriser l'impact du bâti sur l'environnement extérieur (« éco-construction » et « éco-gestion »), ainsi que la création d'un environnement intérieur sain et confortable avec de fortes exigences de confort et de sécurité. En répondant à ces critères, ce projet de rénovation a obtenu la certification NF Habitat HQE et le label énergétique BBC-Effinergie Rénovation.



Chiffres clés

- Budget général : **19 M€ TTC**
- **94 chambres** (contre 89 précédemment)
- 1 150 m² d'**espaces verts protégés**



SPLPARISEINE

Goutte d'Or Boris Vian

Renouveler l'attractivité d'un quartier

Le quartier de la Goutte d'Or, situé dans le XVIII^{ème} arrondissement de Paris, est en pleine mutation. ParisSeine.spl y conduit, sous l'égide de la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris le projet Goutte d'Or - Boris Vian, offrant de nouveaux usages et services aux habitants.

La Goutte d'Or, qui est un des quartiers les plus denses de Paris, fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

ParisSeine.spl y mène, en tant que maîtrise d'ouvrage déléguée un programme de rénovation en pleine concertation avec les habitants du quartier. Le projet, imaginé par le cabinet d'architectes Estran privilégie le bois et l'éclairage naturel. Déplacement et élargissement du passage Boris Vian, couverture et rénovation complète du terrain de sport, fermeture des arcades pour créer une nouvelle façade sur la rue de la Goutte d'Or... de nouveaux équipements vont voir le jour tandis que commerces et associations de quartier bénéficieront d'une visibilité accrue.

Une première phase de travaux de démolition a été entamée fin 2020 jusqu'en mars 2021. Un nouveau permis de construire a ensuite été déposé début mai, pour un redémarrage des travaux en septembre 2021. La livraison du chantier est prévue pour la fin d'année 2022.

La Ville de Paris a souhaité étendre le périmètre d'intervention de ParisSeine.spl à la place Remitti, pour laquelle un mandat de maîtrise d'ouvrage a été signé en octobre.



Chiffres clés

- 2 800 m² de surface au sol
- 212 m² de locaux commerciaux créés
- 117 m² de surface de commerce grâce à la fermeture des arcades
- 777 m² d'espaces sportifs couverts



SEMPARISEINE



Aérolog'art

Art et architecture

À la frontière d'un quartier touristique attenant au pont Alexandre III et des grandes institutions de l'État, l'aérogare des Invalides se mue en un haut-lieu artistique sur quatre niveaux.

Construit pour l'exposition universelle de 1900, ce bâtiment à l'architecture remarquable s'apprête à connaître une métamorphose. L'aérogare des Invalides deviendra, à l'horizon 2027, l'Aérolog'Art.

Ses 7 500 m² de plancher accueilleront deux espaces : un espace d'exposition dédié aux métiers d'art dans l'ancienne aérogare et un espace sous dalle composé d'équipements culturels, de la halle alimentaire M.I.A.M. (Marché des Invalides dédié à l'Alimentation Multigénérationnelle), ainsi que du restaurant Chez Françoise, adresse gastronomique bien connue du quartier. Un patio fera la liaison entre ces deux espaces.

Lauréat du concours Réinventer Paris 2 en janvier 2019, le **groupement Emerige-Nexity** porte ce projet imaginé par les architectes Dominique Perrault et Pierre-Antoine Galtier. PariSeine.sem apporte au groupement son assistance à maîtrise d'ouvrage en matière de planification et de conduite de projets.

2020 a été marqué par la signature de la promesse de bail à construire. La demande de permis de construire a été déposée en 2021, pour un démarrage des travaux post JOP 2024. Une attention particulière est apportée à l'accessibilité et à la circulation du site, afin que visiteurs et Parisiens redécouvrent ce lieu historique. La minimisation de l'impact carbone est une priorité, notamment grâce à la double certification Bâtiment Durable Francilien et démarche HQE version 2016.





- 101 ouvrants
- 12 000 usagers du lieu

La Sorbonne

Une sécurité modernisée et renforcée

Haut-lieu universitaire et patrimonial du Quartier Latin, la Sorbonne a fait l'objet d'une rénovation nécessaire à sa sécurité. Designée par la Direction de l'Attractivité Économique de la Ville de Paris, propriétaire du site, et en partenariat avec le Rectorat de Paris, PariSeine.spl a procédé à la mise en accessibilité des façades auprès des services de secours.

Le projet de mise en sécurité, orchestré en collaboration avec AP Architecture et IPH, répond à une double problématique : l'attention portée à la valeur patrimoniale des lieux et leur adaptation à une fréquentation grandissante.

Sur la base du schéma directeur d'accessibilité, le périmètre défini pour une meilleure accessibilité en cas d'alerte incendie comprend 101 fenêtres, réparties sur trois des quatre façades du site.

Après avoir défini un planning prévisionnel considérant la fréquentation des lieux, en accord avec la Ville de Paris et le Rectorat, le permis de construire a été déposé puis accordé le 10 mai 2021. Une première phase de travaux, durant l'été en période creuse universitaire, a permis d'adapter une quarantaine de menuiseries existantes en remplaçant leurs crémones. À cette occasion,

elles ont également été mises en peinture. Entre fin septembre et fin novembre 2021 une soixantaine de menuiseries ont été remplacées, des grilles de défense et des stores solaires ont été posés. L'intégralité des menuiseries a été fabriquée dans les ateliers de l'entreprise Les Métiers du Bois à Villejuif en Région parisienne. Les travaux ont été réceptionnés en novembre 2021.

Un diagnostic complet du bâtiment est envisagé, en perspective d'une planification pluriannuelle des travaux à conduire pour assurer la pérennité du clos et couvert de l'ensemble immobilier.

La caserne Chaligny

Étude d'une rénovation

Propriété de la Ville de Paris, le patrimoine immobilier occupé par la Brigade des Sapeurs-Pompiers fait l'objet d'un plan de modernisation. Parmi les sites concernés : le Centre de Secours Chaligny dans le XIIème arrondissement, dont PariSeine.spl a piloté les études préalables.

La Direction Habitat et Logement de la Ville de Paris a confié un mandat à PariSeine.spl pour mener les phases d'études en vue de la réhabilitation de la caserne des Sapeurs-Pompiers située rue Chaligny, à l'angle du boulevard Diderot.

Un groupement d'architectes – constitué d'un architecte, d'un architecte du patrimoine, d'un programmiste et d'un économiste de la construction – a conduit et finalisé les études de faisabilité ainsi que les diagnostics techniques de ce lieu historique bâti en 1881.

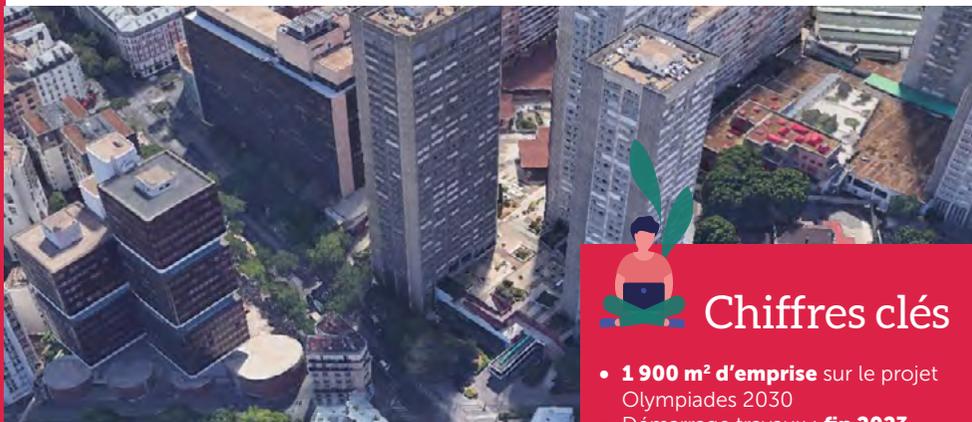
Plusieurs scénarios avaient été présentés à l'automne 2020 à la Ville de Paris et à la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, intégrant une approche globale : programmatique, financière, environnementale... En mars 2021, au terme de la seconde phase d'études, le scénario retenu a été approfondi. Le programme détaillé des opérations a été établi et le chiffrage réalisé.



Engagé dans la RSE

Pour éclairer la prise de décision finale, PariSeine a présenté plusieurs scénarios de rénovation sous le prisme du bilan carbone. En intégrant ce volet supplémentaire au même niveau que le budget et les délais, cette étude a permis d'être plus ambitieuse en privilégiant un scénario vertueux sur l'ensemble du cycle de vie et en donnant des orientations de performance pour les appels d'offres de maîtrise d'œuvre.

SPLPARISEINE



Chiffres clés

- **1 900 m² d'emprise** sur le projet Olympiades 2030
- Démarrage travaux : **fin 2023**

Accès Regnault

Redonner une lisibilité à la dalle des Olympiades

Pour inscrire pleinement la dalle des Olympiades dans l'espace urbain environnant, la question de ses accès est centrale. Cet objectif est poursuivi au travers de la requalification de l'accès Regnault, menée par ParisSeine.spl en tant que maîtrise d'ouvrage déléguée.

Après avoir restructuré l'accès Tolbiac, la Ville de Paris a décidé d'améliorer l'accessibilité Ouest du site. Situé entre l'avenue d'Ivry et le parvis de la Tour Tokyo, l'accès par l'angle de la rue Regnault reliant la dalle haute à l'avenue d'Ivry est une liaison verticale majeure. Aujourd'hui peu lisible et en mauvais état, cet accès contraint les usagers à passer à travers des copropriétés privées.

La nouvelle liaison Regnault conservera la forme d'une rampe piétonne – facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite – mais dont la configuration sera totalement repensée. Sa lisibilité sera améliorée en libérant le parvis de la Tour Tokyo.

Végétalisé, surplombant un jardin situé en contrebas, le lien à la dalle basse et haute se fera de façon plus fluide. Cet aménagement permettra également la reconstitution de la façade côté avenue d'Ivry, et la création d'un nouveau local commercial ouvert sur le quartier. Le mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée confié par la Direction de l'Urbanisme a été signé le 10 décembre 2021, intégrant une mission spécifique de coordination avec l'ensemble des parties prenantes.

SEMPARISEINE

Masterplan Olympiades 2030

L'aube du renouveau

Emblématique du Sud-Est parisien, la dalle des Olympiades a une identité forte et un emplacement stratégique, accessible, aux usages multiples. Des atouts aujourd'hui revalorisés via deux projets majeurs de transformation, pour lesquels ParisSeine.sem a apporté à l'ASLO son assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le Masterplan Olympiades 2030, porté par l'Association Syndicale Libre des Olympiades (ASLO), et le projet Reprendre Racines, lauréat du concours « Réinventer Paris 2 - les dessous de Paris », redessineront ce paysage bien connu des nombreux riverains, commerçants, étudiants, entreprises qui le composent.

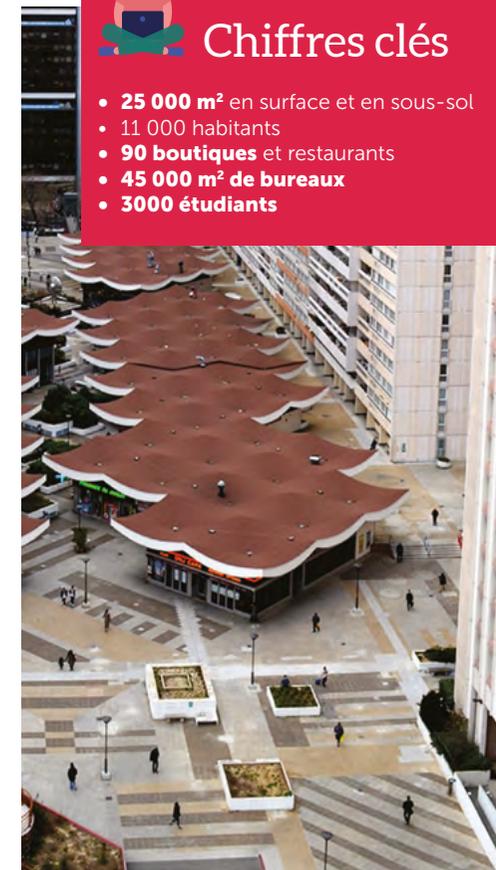
Mandatée par l'ASLO pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ParisSeine.sem a eu pour mission de préciser et de chiffrer le Masterplan Olympiades 2030, notamment en pilotant les études et production d'un groupement de prestataires autour de l'AUC. Autrement dit : la mise au point d'un programme d'actions précis constituant les axes structurants du projet Olympiades 2030, programme d'actions partagé par les partenaires, fondé sur des pré-diagnostic techniques. En mars 2021, un premier atelier de travail a été organisé en présence du premier adjoint à la Mairie de Paris et du maire du 13^{ème} arrondissement. L'esquisse pré-opérationnelle a été consolidée et le programme d'actions est en cours de production.

Parallèlement, ParisSeine.sem a assisté le groupement ICADE-Segro pour la mise en place d'une phase de concertation de leur programme « Reprendre Racines » sur l'ancienne gare des Gobelins.



Chiffres clés

- **25 000 m²** en surface et en sous-sol
- **11 000 habitants**
- **90 boutiques** et restaurants
- **45 000 m² de bureaux**
- **3 000 étudiants**



AMÉNAGEMENT

Être aménageur, c'est conduire la transformation profonde d'un site pour y créer des lieux de vie conviviaux et durables, animant la ville et la vie de quartier. Métier historique de PariSeine, ce savoir-faire d'ensemblier et chef d'orchestre sera désormais pleinement mobilisé par les nouveaux métiers de PariSeine.



SEMPARISEINE

Zac Beaujon

Un nouveau quartier à vivre

La ZAC Beaujon, dernier projet de PariSeine.sem en tant qu'aménageur, devient un îlot apaisé, mêlant patrimoine, architectures contemporaines et jardins en plein cœur du VIII^{ème} arrondissement. L'objectif de ce projet de réaménagement mené par PariSeine.sem et orchestré par la Ville de Paris : améliorer la vie locale des habitants.

À proximité de l'Hôtel Beaujon, entre les rues de Courcelles et du Faubourg Saint-Honoré, PariSeine.sem réaménage depuis 2008 un espace urbain de plus de 17 000 m² où se côtoient maintenant logements sociaux, bureaux, commerces, équipements publics, services et espaces verts. La cohérence entre la pluralité de maîtres d'œuvre impliqués dans les différents programmes de la ZAC a été assurée par le cabinet d'architecture LLTR.

De nombreux équipements ont été réalisés : un pôle sportif de 4 600 m², un pôle Petite Enfance, un groupe scolaire maternelle et élémentaire de 18 classes, des logements sociaux dont certains en ULS pour les personnes en situation de handicap, un foyer de jeunes travailleurs, des commerces, un commissariat et une extension de l'hôtel adjacent. Un jardin public de 1800 m², baptisé « Jardin Tereska Torrès » a également été livré.

À chacune de ses phases, le projet intègre des objectifs de développement durable, dans une démarche de labellisation : certification H&E profil A, option Performance et BBC Effinergie.

Le dernier lot – accueillant 23 logements sociaux, le relogement du commissariat de police et une extension de l'hôtel Etoile Saint-Honoré mitoyen – est livré début mai 2021 par Elogie-Siemp, maître d'ouvrage et NRAU, maître d'œuvre. Fin juillet, les opérations de désamiantage, de curage et de démolition de l'extension de l'ancien commissariat menées par PICHETA sont achevées, suivies du ravalement du pignon de l'hôtel Beaujon. Les trois dernières menuiseries du rez-de-chaussée sont posées fin novembre et les travaux de voirie finalisés en décembre. La livraison complète de la ZAC est prévue en 2022.

Engagé dans la RSE

Soucieuse des impacts de ses activités sur l'environnement, PariSeine a entrepris, dès le début des travaux préparatoires du réaménagement, la dépollution des terres de la ZAC Beaujon. Une charte « chantier propre » est également signée afin de garantir pendant les travaux la réduction des nuisances sonores, des flux de camions et de déchets. Sur le long terme, chaque lot bâtimentaire répond à des labels et certifications favorisant la sobriété énergétique sur 3 notions majeures de la vie d'un bâtiment : les matériaux qui le constituent, le solaire et l'eau qui l'alimente.



Chiffres clés

- **91 logements sociaux**
- **4 600 m² d'équipements sportif** dont 1 piscine et 1 mur d'escalade
- **3 commerces**
- **1 580 m² d'équipement petite enfance**
- **1 groupe scolaire** de 5 000 m²
- **53 chambres dans le foyer jeunes travailleurs**
- **44 104 heures d'insertion professionnelle** cumulées depuis le début de la ZAC
- **1 jardin central** de 1 823 m²

3 enjeux du projets

Mixité sociale

Intégration dans l'espace urbain

Construction bas carbone



60 ans d'aménagement par ParisSeine

1972-2003 •

LES AMANDIERS, PARIS 20°



1983-2006 •

ZAC CITROËN-CÉVENNES, PARIS 15°



1988-2005 •

ZAC DIDOT, PARIS 14°



1989-2002 •

ZAC DUPLEIX, PARIS 15°



2005-2015 •

LOURMEL EGLISE, PARIS 15°



2003-2017 •

ZAC BOUCICAUT, PARIS 15°



2009-2019

ZAC PORTE DE GENTILLY, GENTILLY 94



BILANS ET COMPTES DE RÉSULTATS

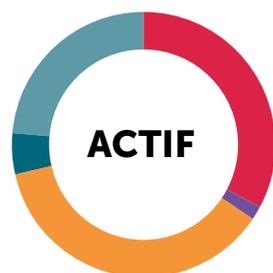


SEMPARISEINE

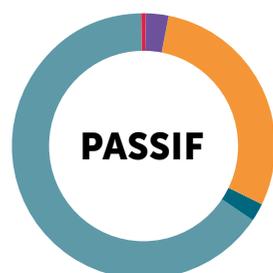
BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT PARISEINE.SEM

BILAN

Le total du bilan de la société s'établit à **100 253 970 €**



- Immobilisations : **33.1 M€** (-3.5 %)
- Créances clients : **1.6 M€** (-10 %)
- Autres créances : **37.1 M€** (+14.5 %)
- Valeurs mobilières : **5.0 M€** (stable)
- Comptes courants : **23.5 M€** (-25.5 %)



- Capital : **0.3 M€** (stable)
- Prime de fusion : **3 M€** (stable)
- Autres réserves et report à nouveau : **29.1 M€** (-23.5 %)
- Provision : **2.4 M€** (-38.5 %)
- Dettes : **65.5 M€** (stable)



COMPTE DE RÉSULTAT

Chiffre d'affaires : **8 587 528 €**

Résultat : **-5 260 720 €**

Le résultat de l'exercice est déficitaire compte tenu de la constatation des montants à enregistrer au titre du règlement du contentieux fiscal portant sur une divergence d'interprétation d'une définition comptable et de sa mise en application.

L'arbitrage rendu est défavorable à PariSeine qui doit s'acquitter en 2021 d'impôts liés à la méthode de comptabilisation de travaux sur la dalle Beaugrenelle en charges, au titre des années 2011 à 2013.

- Un résultat d'exploitation proche de 0
- Un résultat financier toujours positif
- Un résultat exceptionnel en retrait compte tenu de la constatation des intérêts de retard sur le contentieux fiscal

Un résultat déficitaire avec la constatation du redressement fiscal. Le résultat avant impôts est quant à lui légèrement bénéficiaire (18 K€).

LES PRODUITS

Le chiffre d'affaires (8,588 M€) provient principalement :

- Des loyers pour **6 458 K€**
- De la récupération de charges pour **128 K€**
- De la rémunération des mandats et contrats d'AMO pour **148 K€**
- Des autres produits pour **543 K€**

Les autres produits sont constitués par la baisse de la production stockée et par des reprises de provisions ainsi que par la subvention compensatoire d'ouverture au public versée par la Ville de Paris sur le Front de Seine.

Les produits financiers diminuent en 2021, suivant la baisse généralisée des taux d'intérêt, passant de **56 K€ à 40 K€** mais demeurent positif.

Les produits exceptionnels passent de **343 K€ à 96 K€**.

LES CHARGES

Les charges baissent de manière importante (quasiment 33 %) sous l'effet de la non-reproduction d'une écriture technique (3,9 millions d'écart) et de provisions moins importantes en 2021 (2,3 millions). Parallèlement quelques postes ont augmenté comme les consommations et recours aux prestataires (+350 K€) et la masse salariale (+150 K€).

Les charges financières restent à 0 € sur 2021 comme en 2020.

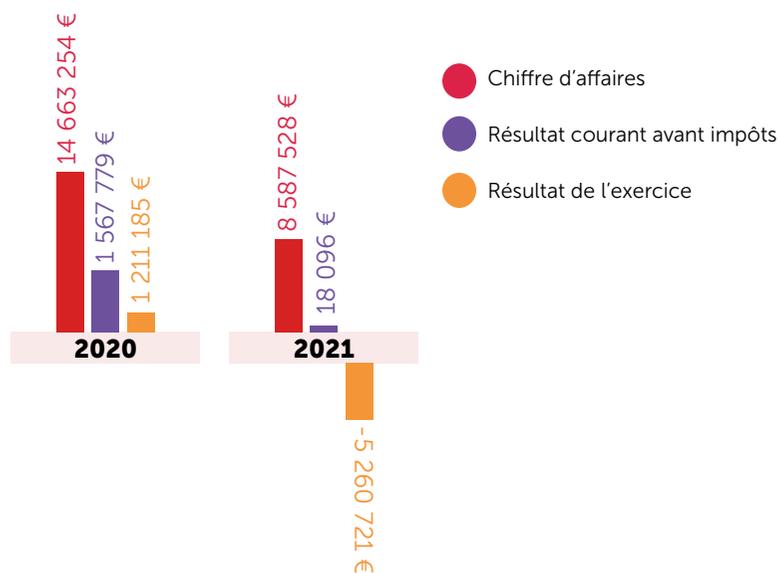
Les charges exceptionnelles d'un montant de 297 K€ sont en net recul par rapport à 2020 (665 K€)

En conclusion, l'impact total de la rectification des comptes engendre des écritures comptables en charge pour 5 374 K€.

SEMPARISEINE

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT PARISEINE.SEM

COMPTE DE RÉSULTAT



DU CÔTÉ DES FILIALES

	Durée du projet	Montant prévisionnel de l'opération	Détention de la SEM ParisSeine	Résultat 2021
 SAS OASIS MONTPARNASSE	2020-2025	26,2 M€	49,50 %	40 525 €
 SCCV PARIS PUCES	2020-2024	42,5 M€	30 %	-107 693 €



FAITS MARQUANTS

Front de Seine : le programme de travaux a été largement réévalué pour atteindre un niveau de maintenance et de dépenses de gros entretien conformes aux ratios du secteur. Un nouveau PSP a été rendu à la fin de l'été qui prévoit le programme de travaux des 10 prochaines années. Une opération spécifique a été créée pour suivre les travaux inhérents au bâtiment du 55 quai de Grenelle (les études ont débuté en 2021, les travaux devraient commencer en 2022 pour se terminer en 2023).

Les Halles projet : les échanges ont été nombreux pour mettre en œuvre les opérations de quitus.

Oasis Montparnasse : ce projet est filialisé. Un contrat de CEP a été signé avec l'investisseur permettant un financement du projet par ce dernier. Les avances en comptes courants consenties par les associés ont donc été remboursées.

Paris Pucés : ce projet est filialisé. Les études ont débuté et les recherches d'investisseurs et de preneurs sont en cours.

ZAC Beaujon : un avenant a été souscrit pour prolonger la période d'intervention de 18 mois. La fin du projet est désormais fixée à 2022.

Beaujon lot 6 : les dernières écritures de régularisation ont été passées au cours de l'exercice 2021.

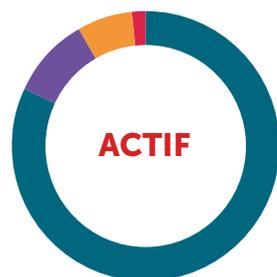
EHPAD Belleville : la SEM met en œuvre les opérations de GPA pour une fin définitive de cette opération, livrée en 2020.

La Gare du Nord et le projet Olympiades se sont arrêtés cette année, les besoins des commanditaires ayant évolué.

SPLPARISEINE

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT PARISEINE.SPL

BILAN



- Frais d'établissement : **0.2 K€**
- Créances clients : **2 102 K€**
- Autres créances : **233.7 K€**
- Disponibilités : **6 250 K€**



- Capital : **600 K€**
- Report à nouveau : **-63.8 K€**
- Résultat de l'exercice : **52.5 K€**
- Dettes fournisseur : **1 314.4 K€**
- Dettes fiscales et sociales : **524 K€**
- Autres dettes : **6 158.9 K€**



COMPTE DE RÉSULTAT

Chiffre d'affaires : **2 116 277 €**

Résultat : **52 522 €**

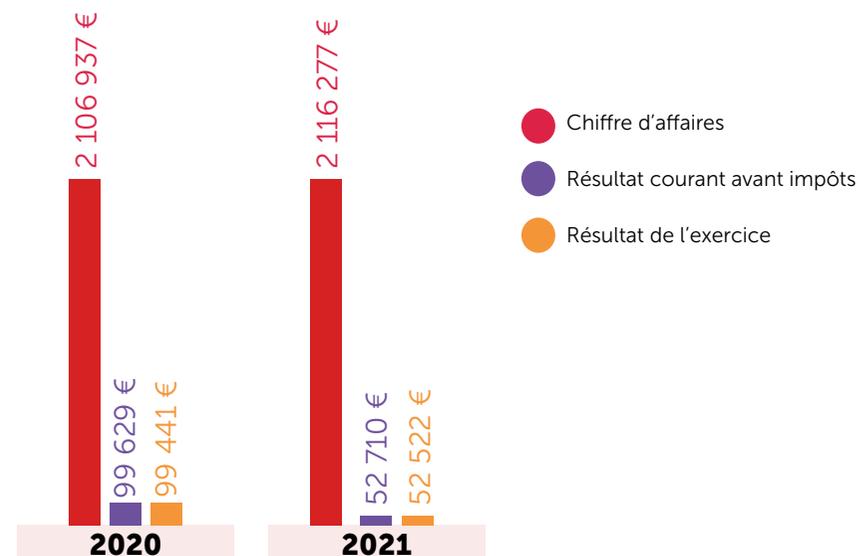
La SPL atteint désormais un rythme de croisière. Son chiffre d'affaires est supérieur à 2 M€. Le chiffre d'affaires provient exclusivement de la rémunération sur mandats octroyée par les mandants.

La société finit de reconstituer ses fonds propres initiaux à l'issue de l'arrêté de son 4^e exercice. Le résultat de l'exercice atteint 52.5 K€ et reste en territoire positif pour la 3^e année consécutive.

La SPL a signé de nouveaux mandats au cours de l'exercice : accès Renault et un mandat d'étude spécifique sur le site des Halles. Le mandat « plots anti-bélier » a aussi été redéfini. Elle a aussi obtenu un avenant sur le mandat Boris Vian. Ces avenants permettent une augmentation du volume d'opération et en conséquence, de rémunération.

Parallèlement, la SPL a donc alloué davantage de personnel pour mener à bien les nouveaux projets. Les effectifs de la SPL sont de 11 collaborateurs au 31 décembre 2021.

Le volume du montant d'opération sous gestion a progressé passant de **133.3 M€ en 2020 à 147.5 M€ en 2021**.





—PariSeine—

CONCEPTION-RÉALISATION : Agence LIMITE.

RÉDACTION : Carenews.

© Crédits photo : Atelier Georges Architectes
 • Ateliers-Villes • Avenier Cornejo Architectes •
 Brenac et Gonzalez • Christophe Demonfaucon •
 Christophe Belin • Dominique Perrault Architecte •
 Empreinte • Estran • EXP Architectes + Imagydrone
 • Fabrice Malzieu • Franck Badaire photographe •
 Grand Huit Architecte • Gustafson Porter + Bowman
 • Hervé Piraud photographe • Jean-Baptiste Gurliat
 • KOZ Architectes • Olivier Wogenscky • Quatorze
 - Amano Grafica • SAME Architectes • Samuel/
 Nageotte Architectures + Atelier Nicolas Salmero •
 Sarah Vervisch • Thomas Guyenet • Valode & Pistre
 • Vincent Lavergne Architecture + Atelier WOA •
 Christophe Jacquet / Ville de Paris / DU •
 PariSeine

PARISEINE

19, boulevard Henri IV 75004 Paris
 Tél. : 01 44 88 84 00
 www.pariseine.fr
 contact@pariseine.fr

 @semsplpariseine

 PariSeine

—Pari Seine—

