DEPARTEMENT DE PARIS

DIRECTION DES FINANCES
Sous Direction des Partenariats Public-Privé
Bureau des Sociétés d'Économie Mixte

2012 DF 33 G Rapport écrit soumis au Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil général, par ses représentants dans les conseils d'administration et de surveillance des Sociétés d'éÉconomie mixte et des Sociétés publiques locales d'aménagement.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le département de Paris détient une participation dans une Société d'Économie Mixte Locale (SEML) et dans trois Sociétés publiques locales d'aAménagement (SPLA). A ce titre, des représentants élus par votre assemblée siègent dans leurs conseils d'administration ou de surveillance.

En application de l'article L 1524-5 du Code général des collectivités territoriales, ces représentants doivent soumettre annuellement à votre assemblée un rapport écrit pour chacune de ces sociétés.

Le présent projet de délibération soumet à votre approbation les rapports élaborés par les représentants du Département dans les conseils d'administration ou de surveillance de ces sociétés, pour l'exercice 2011.
Cependant, le département n'est effectivement devenu actionnaire de la SPLA SEMAPA que début 2012. Aussi, il ne vous est pas présenté de rapport 2011 au titre de cette société.

La SEM SOGARIS :

Le département de Paris détient une participation de 49,53% dans le capital de la SOGARIS, dont le conseil de surveillance est présidé par Mme Mireille FLAM.

La SOGARIS est spécialisée dans la conception, l'aménagement, la commercialisation, la gestion et la maintenance en immobilier logistique. Elle a développé à partir du site de Rungis des plates-formes logistiques de fret multimodales à Bayonne, Roissy Charles de Gaulle (air-route), Rouen vallée de Seine (mer-route), et Lyon (rail-route).

Elle initie de nouvelles opérations visant à l'amélioration de la distribution des marchandises en zones urbaines à Paris et à Marseille.

Elle assure la direction d'un pôle de recherche et développement dont les activités sont en particulier orientées sur la recherche d'opérations nouvelles en Europe (Luxembourg), et sur la concrétisation de sa stratégie en matière de logistique urbaine à Paris et dans les départements de la petite couronne.

Le groupe SOGARIS comptait 65 salariés en 2011.

Faits caractéristiques de l'exercice 2011 :

Dans un contexte de marché tendu malgré un rebond au second semestre 2011, le Groupe améliore sensiblement son chiffre d'affaires et son résultat net. Le marché d'Ile-de-France plus dynamique a permis à la SOGARIS de maintenir un taux d'occupation élevé à Rungis et de conserver celui de Roissy. La conjoncture reste difficile sur le marché en province, avec la poursuite de la montée en charge lente à Marseille et un excès d'offres à Lyon. Toutefois l'activité de la SOGARIS connaît une amélioration à Bayonne et à Rouen.

Malgré la conjoncture défavorable, la société a globalement amélioré son taux d'occupation de 3 points à 93,6 % grâce à la commercialisation des entrepôts construits à Marseille.

L'exercice 2011 a vu les premières concrétisations pour la SOGARIS de sa stratégie en matière de logistique urbaine, destinée à améliorer la distribution des marchandises en zones denses. La SOGARIS a créé une nouvelle filiale, la Société « Sogaris Paris : les Espaces Logistiques Urbains », qui porte deux nouveaux projets : Chapelle international, dans le 18ème et Beaugrenelle, dans le 15ème.

La construction d'un nouveau quai de messagerie ultra moderne de 5.600 m² a été lancée sur le site de Créteil, également concerné par la signature en fin d'année d'une promesse d'achat d'un ensemble logistique de 31.000 m² environ à réhabiliter.

Sur le plan Qualité et Environnement, la certification ISO 9001 a été renouvelée en février pour Sogaris Logistique et le site de Rungis a obtenu en mars la certification ISO 14001.

Situation financière

En 2011, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe SOGARIS s'est établit à 48 M€, une progression de +3% par rapport à 2010, sans prise en compte d'une plus-value exceptionnelle réalisée sur la cession d'un terrain à Versailles. La hausse provient d'une amélioration des recettes locatives de +2% et d'une progression de +11% du revenu de la filiale Sogaris Logistique.

Le résultat net du Groupe a atteint 4,4 M€, en hausse de plus de 50% par rapport à 2010.

Les investissements réalisés par la SOGARIS en 2011 s'élèvent à 17 M€.

La situation bilancielle du groupe est saine avec l'amélioration de sa trésorerie, liée à la plus-value de cession du terrain de Versailles, et la réduction de son endettement net dont le ratio passe de 0,9 à 0,5.

La SPLA Soreqa

Au 31/12/11, le Département de Paris détenait 55 % de la Société Publique Locale d'Aménagement Soreqa, au capital de 150.000 euros, présidée par M. Romain LEVY. La Ville de Paris détenait 23% du capital de la société et la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune 22%.

L'effectif de la Soreqa s'élevait à 17 personnes au 31 décembre 2011.

Faits caractéristiques de l'exercice 2011

L'année 2011 se caractérise par le démarrage progressif de la mission de lutte contre l'insalubrité confiée par Plaine Commune à la SPLA le 29 décembre 2010. Celle-ci porte sur 48 parcelles dans les secteurs Brise-Echalas et Quartier Résistance de Saint-Denis. La mise en route de la mission a consisté principalement en des acquisitions auprès de la Ville de Saint-Denis et de la Communauté

d'Agglomération de Plaine Commune, la préparation de procédures d'expropriation, la réalisation d'études et l'entrée en négociation avec les propriétaires privés.

Parallèlement, la Soreqa a poursuivi en 2011 les missions opérationnelles relatives à la concession parisienne. Deux avenants successifs au traité de concession, signés en février et en juillet 2011, ont élargi le périmètre de l'opération parisienne à 41, puis 51 parcelles. Le potentiel de nouveaux logements sociaux qui pourraient être construits grâce à cette opération est passé de 460 à 690 unités.

Par ailleurs, la Ville de Montreuil et la Communauté d'Agglomération Est Ensemble ont manifesté leur souhait d'entrer au capital de la Soreqa pour lui confier des missions de résorption de l'insalubrité sur leur territoire, réaffirmant ainsi la vocation régionale de la SPLA.

Situation financière

Compte tenu du secteur d'activité de la Soreqa, son compte de résultat est fortement déterminé par les flux relatifs aux deux conventions publiques d'aménagement qui lui ont été confiées par la Ville de Paris et la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune. Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 5,3M€, ce qui lui permet de couvrir ses charges et d'atteindre un résultat net équilibré (+ 630 €).

Le bilan de la Soreqa est constitué essentiellement des encours des concessions d'aménagement à l'actif, financés par les avances inscrites au passif et par des dettes. L'augmentation des produits d'exploitation en 2011 (18,8 M€ contre 3,5 M€ en 2010), atteste de la montée en puissance de la SPLA.

La Soreqa est engagée dans une phase active d'acquisitions qui génère des décaissements importants mais elle ne reçoit pas encore les encaissements équivalents pour les couvrir totalement. Il en résulte un besoin de financement qui s'est traduit en 2011 par la mobilisation d'une ligne de trésorerie de 3,6 M€, qui a accru l'endettement de la SPLA à court terme.

Paris Batignolles Aménagement (SPLA)

Le Département de Paris détient 40 % de la Société Publique Locale d'Aménagement Paris Batignolles Aménagement, au capital de 6.000.000 euros et présidée par Mme Anne HIDALGO. La Ville de Paris détient 60% du capital de la société.

Paris Batignolles Aménagement conduit les opérations d'aménagement du secteur Clichy Batignolles (ZAC Cardinet Chalabre et ZAC Clichy Batignolles).

L'effectif de Paris Batignolles Aménagement s'élevait à 15 personnes au 31 décembre 2011.

a) Faits caractéristiques de l'exercice 2011 :

Lors de sa séance des 11 et 12 juillet 2011, le Conseil de Paris a approuvé la modification de la ZAC Clichy Batignolles et la révision simplifiée du PLU nécessaire pour permettre l'implantation sur le site de la future «Cité judiciaire ».

En conséquence, un nouveau traité de concession a été signé en novembre 2011 entre la SPLA et la ville pour la poursuite de l'opération Clichy Batignolles.
La mise en œuvre du projet en 2011 s'est traduite par la poursuite des études opérationnelles et environnementales. Parmi ces études figurent le projet de géothermie et l'implantation des stations Porte de Clichy et Pont Cardinet, en prolongation de la ligne 14, suite à l'approbation par le STIF.

Les promesses de vente des derniers lots à l'est du parc ont été signées, et une consultation d'opérateurs a été lancée pour la commercialisation d'une première phase de 100.000 m² à l'ouest du parc.

Les travaux engagés en 2010, pour couvrir le RER C et réaliser une dalle de couverture des activités ferroviaires, se sont poursuivis parallèlement aux études de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

Enfin la société a levé 85% du financement de l'opération pour acquérir le foncier et financer les études et travaux.

Situation financière :

Par exception, le premier exercice social de la SPLA présente une durée de 20 mois, s'échelonnant du 7 mai 2010, date d'immatriculation de la société, au 31 décembre 2011.

Les comptes reflètent la phase de production des charges foncières sur la ZAC Clichy Batignolles. Ainsi, la société a poursuivi la mobilisation des financements contractés tant pour l'acquisition des charges foncières que pour le financement des travaux.

La SPLA enregistre un résultat exceptionnel de 38,7 K€ en 2011, lié à la régularisation du cadre contractuel de la ZAC Clichy Batignolles et à la signature de la nouvelle concession d'aménagement.

Le résultat de l'exercice de la société est équilibré avec un résultat net de 7 K€.

La SPLA SEMAPA

Par délibération des 12, 13 et 14 décembre 2011, le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil Général, a approuvé la prise de participation par le Département de Paris au capital de la SEMAPA et les modifications statutaires de la SEMAPA en vue de sa transformation en société publique locale d'aménagement (SPLA), sous la nouvelle dénomination de Société d'Etudes, de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne (SEMAPA).

Aussi, depuis début 2012, le Département de Paris détient 26 % de la SPLA au capital de 472.287 euros, présidée par M. Jérôme COUMET. La Ville de Paris détient 66 % et la Région Ile-de-France 8 % du capital de la société.

La SEMAPA a un rôle d'aménageur dans les zones d'aménagement concertées qui lui ont été confiées par la Ville. Elle assure, sous l'autorité de la Ville, la conduite générale de l'opération, la réalisation d'une partie des ouvrages, notamment les espaces et équipements publics, la planification et la coordination architecturale, enfin la commercialisation.

Outre l'opération Paris Rive Gauche qui est l'une des plus importantes opérations d'aménagement engagée en France, la SEMAPA réalise depuis 2004, l'aménagement du secteur de la Gare de Rungis et le réaménagement du secteur Stadium élargi du site des Olympiades et depuis 2005, l'opération Joseph Bédier-Porte d'Ivry.

La SEMAPA développe enfin une activité de mandat de maîtrise d'ouvrage, étroitement liée à la réalisation des opérations d'urbanisme en cours.
L'effectif moyen de la SEMAPA en 2011 s'élevait à 67 personnes.

Telle est, Mesdames, Messieurs, la synthèse des rapports présentés au titre de l'exercice 2011 par vos représentants dans les conseils d'administration et de surveillance des diverses sociétés dont notre collectivité est actionnaire.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil général,

2012 DF 33G Rapports écrits soumis au Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil général, par ses représentants dans les conseils d'administration et de surveillance des Sociétés d'économie mixte et des Sociétés publiques locales d'aménagement.

Le Conseil de Paris,
Siégeant en formation de Conseil Général,

Vu l'article 8 de la loi n°83-597 du 7 juillet 1983, repris à l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le rapport présenté par Monsieur Bernard GAUDILLÈRE au nom de la 1e commission ;

Délibère :

Article 1 : Le rapport présenté au Conseil de Paris par ses représentants au conseil de surveillance de la SEM SOGARIS est approuvé.

Article 2 : Le rapport présenté au Conseil de Paris par ses représentants au conseil d'administration de la Société publique locale d'aménagement Soreqa est approuvé.

Article 3 : Le rapport présenté au Conseil de Paris par ses représentants au conseil d'administration de la Société publique locale d'aménagement Paris Batignolles aménagement est approuvé.

.