



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Aménagement

2021 DU 89 Approbation des comptes rendus annuels des traités de concession d'aménagement arrêtés au 31 décembre 2020 - Approbation d'un avenant n°6 au traité de concession de la ZAC Porte Pouchet (17e) avec Paris & Métropole Aménagement - Approbation d'un avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Clichy Batignolles (17e) avec Paris & Métropole Aménagement - Approbation d'un avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Python Duvernois (20e) avec la SEMAPA - Présentation du volet environnemental des comptes rendus annuels.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'article L300-5 du code de l'urbanisme stipule que dans le cadre des modalités du contrôle technique, financier et comptable, le concessionnaire d'opérations d'aménagement doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser. En raison de cette disposition législative, le compte rendu revêt un double aspect : à la fois un volet de réalisation comptable des dépenses et recettes de l'exercice qui s'est écoulé et également un aspect prévisionnel des produits et des charges restant à réaliser dans le cadre du traité de concession.

En conséquence, tant que le traité n'est pas venu à expiration et que la reddition des comptes n'est pas intervenue, le bilan financier des opérations revêt un caractère prévisionnel qui est susceptible de connaître des évolutions au fur et à mesure de l'état d'avancement de l'opération.

Les comptes rendus annuels à la collectivité relatifs à chacune des concessions d'aménagement en cours, portant sur les éléments financiers arrêtés au 31 décembre 2019, ont été approuvés par votre assemblée lors de sa séance des 17 et 18 novembre 2020.

Aujourd'hui ce sont les comptes rendus annuels à la collectivité locale (CRACL) comportant les éléments financiers arrêtés au 31 décembre 2020 des opérations ci-après désignées, listées par arrondissement, qui vous sont présentés :

ZAC Beaujon (8e)

ZAC Bercy Charenton (12e)

ZAC Porte de Vincennes (12e et 20e)

ZAC Paris Rive Gauche (13e)

ZAC Bédier Oudiné (13e)

ZAC Paul Bourget (13e)

Opération 90 boulevard Vincent Auriol (13e)

ZAC Saint Vincent de Paul (14e)

ZAC Porte Pouchet (17e)

ZAC Clichy Batignolles (17e)

ZAC Chapelle Charbon (18e)

ZAC Gare des Mines-Fillettes (18e)

Secteur Cardeurs Vitruve (20e)

Secteur Paul Meurice-Quartier de la Porte des Lilas (20e)

ZAC Python Duvernois (20e)

Opération Porte de Montreuil (20e)

La réalisation de ces opérations était concédée à la date du 31 décembre 2020 aux organismes suivants : la SEMAEST, la SemPariseine, la SPL Paris & Métropole Aménagement et la SPLA SEMAPA.

Il est à signaler que l'aménagement de certains secteurs et opérations n'a pas la forme juridique d'une ZAC. Il s'agit des opérations ou secteurs suivants :

- 90, boulevard Vincent Auriol (13e), confiée à la SEMAPA par un traité de concession en date du 26 mars 2013 qui a fait l'objet d'un avenant de prolongation approuvé par votre assemblée par délibération des 27, 28 et 29 mars 2017 ;
- Cardeurs Vitruve (20e), confiée à la SEMAEST par un traité de concession du 10 mars 2010 qui a fait l'objet de plusieurs avenants de prolongation dont le dernier a été approuvé par votre assemblée par délibération des 17 et 18 novembre 2020 ;
- Paul Meurice (20e), confiée initialement à la SEMAVIP par un traité de concession du 6 janvier 2012 puis transférée à la SPL Paris & Métropole Aménagement par un avenant approuvé par votre assemblée par délibération des 7, 8 et 9 novembre 2016 ;
- Porte de Montreuil (20e), confiée à la SEMAPA par un traité de concession en date du 20 février 2020.

L'ensemble des charges supporté par les aménageurs en 2020 dans les opérations se chiffre à environ 189,8 M€ HT. L'ensemble des produits, hors subventions d'équilibre, réalisé par les opérations d'aménagement en 2020 représente environ 113,3 M€ HT.

Si le volet financier des CRACL est imposé par le code de l'urbanisme (article L 300-5), le volet environnemental est lui, une démarche volontaire de la Ville de Paris fixée dans le Plan Climat Air Energie parisien adopté en 2018. Il permet de faire le bilan des actions menées par les aménageurs pour atteindre de hauts niveaux de performances environnementales des opérations d'aménagement et en faire de véritables laboratoires du développement durable.

Les points forts des actions environnementales menées par les aménageurs sont détaillés dans des fiches, jointes à l'exposé des motifs, illustrées par opération d'aménagement et articulées autour des principaux objectifs de la municipalité en matière de transition écologique :

- les labellisations et certifications environnementales de quartiers et de bâtiments ;
- la végétalisation, la biodiversité et l'agriculture urbaine ;
- l'économie des ressources ;
- le confort d'été et les performances énergétiques ;
- les mobilités et la logistique
- la santé.

Les opérations d'aménagement respectent les Plans environnementaux adoptés par le Conseil de Paris., Celles mises en œuvre par les aménageurs de la Ville accueillent des bâtiments certifiés qui bénéficient de démarches bas carbone grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés, de bétons bas carbone et de performances énergétiques ambitieuses. Ces certifications sont le plus souvent E₃C₂, BBCA, NF habitat HQE ou HQE bâtiment durable. Les espaces publics sont aménagés en optimisant leur perméabilité (conformément au Plan Paris Pluie) et la diversification de leur végétalisation (pour répondre au Plan Biodiversité) tout en mettant en valeur la pleine terre. Les opérations d'aménagement sont aussi l'occasion de produire des espaces verts : 197 494 m² d'espaces verts ont été livrés dans les opérations d'aménagement entre 2014 et 2020 dont 54 061 m² en 2020.

Les aménageurs de la Ville de Paris ont tous signé la Charte Paris Action Climat et fin 2020 le Pacte Bois Biosourcés. Pour massifier l'utilisation du bois dans la construction, ils se sont engagés à réaliser jusqu'à 40% de leurs productions francilienne en bois et matériaux biosourcés d'ici 2025, à utiliser impérativement du bois issu de forêts gérées durablement (100% PEFC, FSC ou équivalent), à utiliser du bois produit en France à hauteur de 30% minimum, en construction neuve comme en réhabilitation. Ils mobilisent tous des équipes pluridisciplinaires expertes dans tous les domaines de l'environnement urbain ainsi que les usager.es des quartiers dans lesquels ils interviennent.

La SEMAPA est certifiée ISO14001 depuis 2000 pour ses activités d'aménageur et de maître d'ouvrage. Elle dispose à ce titre d'un Système de management environnemental qui encadre ses pratiques et structure le pilotage des projets afin de garantir un niveau exigeant en termes de performances environnementales des opérations. La certification donne lieu à un audit de suivi annuel et un audit de renouvellement triennal afin de contrôler l'efficacité du système. En 2018, la SEMAPA s'est vue renouveler sa certification pour 3 ans.

Plus spécifiquement sur les opérations de la SEMAPA, les points particuliers à relever pour l'année 2020 sont les suivants :

- Le partenariat GRDF permettra de bénéficier d'équipements performants de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire et d'études sur des solutions de micro-génération gaz couplées avec des panneaux solaires photovoltaïques, sur Paul Bourget (13e)
- Les performances environnementales de l'école maternelle du 96 rue Jeanne d'arc, ont été reconnues par les Trophées séquence bois catégorie biosourcé et le 1^{er} prix national de la construction bois, sur **Vincent Auriol (13e)**
- Les aménagements végétalisés des squares Delaporte et Carnot ouest, le pont de Lagny et la large piste cyclable bidirectionnelle pour partie plantée des rues Elie Faure et avenue Lamoricière améliorent le cadre de vie des habitants, favorisent les mobilités actives, enrichissent la biodiversité des lieux et leur rafraîchissement, sur la ZAC de **la Porte de Vincennes (12e, 20e)**
- Les études sont bien engagées pour la création d'une place métropolitaine à dominante végétale qui renforce les ambitions paysagères et environnementales du site et réinscrit le quartier dans la ceinture verte parisienne ; la création de nouvelles zones humides et la gestion alternative des eaux pluviales contribueront au rafraîchissement ; la démarche de neutralité carbone, engagée

avec le lauréat de l'appel à projets Reinventing Cities sur le nouveau quartier attenant à cette place, fixe comme objectifs 70% d'ENR et 100% des énergies renouvelables produites localement utilisées sur site (géothermie et photovoltaïque), sur la Porte de Montreuil (20e).

- L'étude approfondie des rôles éco-systémiques des arbres sur la biodiversité, le climat, la qualité de l'air et le paysage est une démarche inédite engagée sur la ZAC Python Duvernois (20e).

Paris & Métropole Aménagement, met en pratique, dans chacune de ses opérations, les directives de la Ville de Paris en termes de qualité urbaine et paysagère, de mixité et de transition écologique.

L'écoquartier Clichy-Batignolles, l'une des références en Europe en matière de sobriété énergétique, a été le lieu d'un grand nombre d'innovations. Cette expérience a permis à l'équipe de P&MA de développer des connaissances techniques et pratiques, ainsi qu'une culture de l'expérimentation et de l'innovation. Ces dernières années, P&MA a particulièrement travaillé sur l'empreinte écologique des nouveaux quartiers et leur appropriation par les habitant.es, en matière de dispositifs environnementaux d'espaces publics et de communs. Les nouvelles opérations s'inscrivent désormais dans l'horizon de la neutralité carbone, une notion transversale qui aborde l'ensemble du cycle de vie du quartier, en phase construction comme en exploitation. La stratégie de résilience au changement climatique se complète d'un volet adaptation, avec la végétalisation des espaces publics ou privés (cœurs d'îlots, toitures, etc.), l'intégration du cycle de l'eau dans les espaces publics et une réflexion poussée sur le bioclimatisme. P&MA a fait le choix d'une équipe resserrée concentrée sur le pilotage et assistée en tant que de besoin, aux différentes phases des opérations, par des experts très spécialisés. Ce mode de fonctionnement permet d'expérimenter de nouvelles « façons de faire », pour répondre à des défis sans cesse renouvelés.

Plus spécifiquement sur les opérations de Paris & Métropole Aménagement, les points particuliers à relever pour l'année 2020 sont les suivants :

- Les études de conception des bâtiments de logements et de l'équipement public Pinard se sont poursuivies avec des engagements environnementaux ambitieux (labels BBCA notamment) ; la demande de permis d'aménager permettant le triplement des surfaces végétales et semi-perméables a été déposée ; un schéma du réemploi et un schéma directeur de collecte séparative des urines ont été élaborés, sur Saint-Vincent-de-Paul (14e)
- La place Pouchet (jardin Hans et Sophie Scholl), un nouvel espace public d'1,5 hectares largement végétalisé, a été livrée à l'été. Largement plantée, favorisant la faune et la flore indigène, cette place accueille également deux jardins de pluie et vient compléter l'opération de la Porte Pouchet (17e)
- Les chantiers du Lot N1, tendant vers un classement E3C2, et du Lot N2, visant les certifications NF bâtiments tertiaires HQE (niveau exceptionnel), BREEAM new construction (niveau excellent), BBCA (niveau excellent), se sont poursuivis sur la ZAC Clichy Batignolles (17e)
- Tandis que les études sur la stratégie bas carbone, la desserte énergétique et le confort climatique ont été lancées, la 1^{ère} tranche du parc (3,5 hectares) a été livrée, sur la ZAC Chapelle Charbon (18e)
- Pendant que les études urbaines et environnementales de la ZAC se sont poursuivies, le permis de construire de l'ARENA aux nombreuses certifications environnementales et 7 000 m² de toiture végétalisée et de terrasses plantées a été déposé, sur Gare des Mines Fillettes (18e)
- Les constructions de l'îlot D se sont achevées et deux nouveaux projets de logements sociaux et en accession aux ambitions environnementales très importantes (E3C2) sont entrées en chantier, sur Paul Meurice (20e)

La SemPariSeine est engagée dans les démarches et objectifs environnementaux de la Ville de Paris pour aménager des quartiers de ville durables et résilients. Ainsi, en tant que maître d'ouvrage, gestionnaire de

sites complexes ou promoteur public, elle intervient sur différents ouvrages pour la Ville de Paris et son expertise est entièrement tournée vers l'amélioration du cadre de vie urbain et la préservation de l'environnement.

La SemPariSeine a formalisé ses engagements en s'inscrivant dans une démarche de certification ISO 9001, ISO 14001 et enregistrement EMAS, basée sur les 17 objectifs de développement durable (ODD) établis par l'Organisation des Nations Unies et les engagements de la Ville de Paris auxquels elle adhère par la signature de Chartes. Elle complète cet engagement en visant sur les programmes adaptés des certifications ou labellisations de type E+C-, BBKA et Biodiversity®.

Cette stratégie se décline également dans l'ensemble de ses métiers au travers d'actions et d'engagements servant de fil conducteur sur tous ses projets. En matière d'environnement, elle a notamment pris l'engagement de suivre l'ensemble de ses opérations par leur bilan carbone®, en faisant de cet outil un axe de décision stratégique, de réaliser systématiquement une étude d'ilot de chaleur et d'augmenter la part des surfaces végétalisées afin d'adapter ses ouvrages aux changements climatiques.

Plus spécifiquement pour les opérations de la SemPariSeine, parmi les points particuliers à noter pour l'année 2020 :

- malgré la présence sur le site d'un central téléphonique dont le fonctionnement devait être assuré pendant les travaux, les logements des lots 1 à 6 ont bénéficié d'une certification Habitat environnement et NF Habitat HQE pour le Lot 7, sur la ZAC Beaujon (8e).

Présentation par opération des éléments financiers essentiels des comptes rendus à la collectivité faits par les aménageurs.

8ème arrondissement

- ZAC Beaujon

Par délibération des 12 et 13 novembre 2013, votre assemblée a désigné la SemPariSeine aménageur de la ZAC Beaujon. Le traité de concession a été signé le 16 décembre 2013.

Par délibération des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, votre assemblée a approuvé un avenant de prolongation de la concession du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2020. Cet avenant n°1 a été signé le 27 mars 2017.

Par délibération des 17 et 18 novembre 2020, votre assemblée a approuvé un avenant n°2 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2022. Cet avenant n°2 a été signé le 16 décembre 2020.

Les produits réalisés en 2020, d'un montant d'environ 5,3 M€ HT, concernent principalement la cession à la Ville de Paris de l'emprise du jardin et d'un reliquat de voirie.

Les charges réalisées en 2020, d'un montant de l'ordre de 1 M€ HT, concernent principalement le solde des travaux de réalisation du jardin public, des travaux de raccordement, des frais de nettoyage et d'entretien du site et, en application de l'article 23 du traité de concession, l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

Les produits de l'état prévisionnel, actualisés au 31 décembre 2020, sont stables car ils s'établissent à environ 24,9 M€ HT comme celui au 31 décembre 2019.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2020, s'établissent à environ 23,8 M€ HT contre environ 24,3 M€ HT pour l'exercice 2019. Cette diminution, de l'ordre de 0,5 M€ HT, est principalement due à la baisse des frais de mise en état des sols, des honoraires techniques et de la provision pour aléas et imprévus.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2020, le résultat prévisionnel excédentaire de l'opération est en augmentation. Il s'établit au 31 décembre 2020 à environ 1,1 M€ HT contre environ 0,5 M€ HT pour celui de l'exercice précédent.

En application de l'article 33 du traité de concession, la totalité de ce résultat excédentaire, s'il se confirme, sera reversée à la Ville de Paris. Le montant définitif de l'excédent ne sera connu qu'au moment de la procédure de reddition des comptes de l'opération qui interviendra lorsque l'aménageur aura arrêté l'ensemble des produits et des charges et que le bilan final aura été certifié conforme aux comptes de la société par son commissaire aux comptes.

A ce stade, il est envisagé de délibérer sur la reddition des comptes au cours de l'année 2024, soit environ deux ans après la fin de la concession.

Les cessions d'emprises publiques à la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 13,9 M€ HT dont la totalité a été réalisée au 31 décembre 2020.

12ème arrondissement

- ZAC Bercy Charenton

Par délibération des 2, 3, 4 et 5 juillet 2018, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bercy Charenton et le traité de concession d'aménagement avec la SEMAPA. Ce traité, signé le 25 octobre 2018, s'achèvera le 31 décembre 2032.

Aucun produit n'a été réalisé en 2020.

Les charges réalisées en 2020, d'un montant de l'ordre de 2,8 M€ HT, concernent principalement des études et des honoraires techniques et, en application de l'article 32 du traité de concession, l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

Durant l'exercice 2020, les études préliminaires de la ZAC débutées en 2019 ont été poursuivies. Les scénarios d'aménagement de la partie sud de la ZAC ont été approfondis à l'issue de la phase diagnostic. Des réflexions en matière de programmation des usages sportifs de la partie nord de la ZAC ont été menées. La SEMAPA et Ile-de-France Mobilités ont finalisé à l'été 2020 les études techniques, financières et juridiques d'implantation d'un éventuel site de maintenance et de remisage des bus.

Durant l'année 2020, le groupement composé par SOGARIS/POSTE IMMO/ICADE, a défini son programme d'exploitation ferroviaire en lien avec la SNCF et la SEMAPA afin que la SNCF puisse mener les études d'embranchement ferroviaire de l'hôtel logistique.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2020, s'établit à environ 964,8 M€ HT pour les produits et les charges, comme celui au 31 décembre 2019.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 207,87 M€ HT dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2020.

12ème et 20ème arrondissements

- ZAC Porte de Vincennes

Par délibération des 28, 29 et 30 septembre 2015, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de la Porte de Vincennes et le traité de concession d'aménagement avec la SEMAPA. Ce traité, signé le 16 décembre 2015, s'achèvera le 31 décembre 2022.

Aucun produit n'a été réalisé en 2020.

Les charges réalisées en 2020, d'un montant de l'ordre de 7,3 M€ HT, concernent principalement l'acquisition auprès de la Ville de Paris de la parcelle du lot F, la création de réseaux, le réaménagement des rues Willemetz et Lecache, la requalification des rues Faure et l'Herminier, la création de talus inversés et leur plantation, la végétalisation des talus du périphérique et du pont de Lagny et, en application de l'article 31 du traité de concession, l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2020, s'établit à environ 95,4 M€ HT pour les produits contre environ 95,8 M€ HT pour l'exercice 2019. Cette diminution de l'ordre de 0,4 M€ HT s'explique par la baisse de l'indice de révision (TP01) de la participation de la Ville de Paris aux équipements publics.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du présent compte rendu, s'établissent à environ 95 M€ HT contre environ 95,4 M€ HT pour l'exercice 2019. Cette baisse, de l'ordre de 0,4 M€ HT, est due à la hausse de l'indice de révision (TP01) des travaux de VRD et d'équipements publics.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2020, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 0,43 M€ HT en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice précédent, qui s'élevait à environ 0,37 M€ HT.

Les participations aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 44,8 M€ HT dont 38,1 M€ HT restent à réaliser au 31 décembre 2020.

13ème arrondissement

- ZAC Paris Rive Gauche

Par délibération des 19 et 20 juin 2012, votre assemblée a approuvé la modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC. Lors de la même séance, vous avez approuvé l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC du 12 janvier 2004 prolongeant l'opération du 12 janvier 2016 au 12 janvier 2024. Cet avenant a été signé le 28 août 2012.

Par délibération des 16, 17 et 18 décembre 2013, votre assemblée a approuvé une nouvelle modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC, en vue de la réalisation du gymnase et des salles de sport du secteur Tolbiac et d'un réseau d'eau non potable dans le secteur Bruneseau nord. Lors de la même séance, vous avez approuvé l'avenant n°2 qui a été signé le 28 janvier 2014.

Par délibération du 23 novembre 2015, votre assemblée a approuvé l'avenant n°3 prolongeant la durée de la concession jusqu'au 30 juin 2028. Cet avenant n°3 a été signé le 14 décembre 2015.

Par délibération des 27, 28 et 29 mars 2017, votre assemblée a approuvé l'avenant n°4 concernant la réalisation d'un équipement culturel rue Watt. Cet avenant n°4 a été signé le 26 avril 2017.

Par délibération des 11, 12 et 13 décembre 2017, votre assemblée a approuvé l'avenant n°5 concernant la réalisation d'un pavillon afin d'habiller la poutre structurelle nécessaire à la couverture des voies et à l'élargissement de l'avenue de France au droit de l'îlot T4. Cet avenant n°5 a été signé le 25 janvier 2018.

Par délibération des 14, 15, 16 et 19 novembre 2018, votre assemblée a approuvé l'avenant n°6 mettant à la charge de la SEMAPA le financement de nouveaux dispositifs de vidéoprotection. Cet avenant n°6 a été signé le 13 décembre 2018.

Par délibération des 12, 13, 14 et 15 novembre 2019, votre assemblée a approuvé l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie de 30 489 804 €, en vue d'assurer le financement de la trésorerie de l'opération, Cet avenant, qui porte la date de remboursement de l'avance au 30 juin 2028, a été signé le 31 décembre 2019.

Les produits comptabilisés en 2020 s'élèvent à environ 90 M€ HT. Ils correspondent essentiellement à des cessions de charges foncières, qui ont fait l'objet d'actes notariés signés en 2020 pour un montant total de l'ordre de 82 M€ HT et qui concernent les lots T6B1-T0B2, T7C, T7, M5A2 et M1C2. Les produits réalisés en 2020 comprennent également le versement de la participation de la Ville de Paris à la restructuration des bretelles du boulevard périphérique pour un montant de 6 M€ HT.

Les charges réalisées en 2020 sont de l'ordre de 70 M€ HT et concernent principalement les postes suivants :

- Acquisitions foncières (environ 16 M€ HT) : durant l'année 2019, la SEMAPA a ainsi signé six actes d'acquisitions de biens immobiliers ;
- Couverture des voies ferrées (environ 30 M€ HT) : poursuite des travaux de dalles des îlots T4-T5-T6 y compris l'allée plantée et ceux de l'îlot M10 et du débouché de l'avenue de France au droit de cet îlot ;
- Travaux de VRD (environ 10 M€ HT) : travaux des ouvrages de la voie de liaison du secteur Austerlitz A7/A8 et des ouvrages T4-T5-T6 du secteur Tolbiac sud ; travaux du gymnase Tolbiac sud ; travaux de réseaux du secteur Bruneseau nord ; aménagement des alvéoles de la rue Watt ;
- Charges immatérielles (environ 12 M€ HT) : honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée et de maîtrise d'œuvre versés à la SNCF, frais d'études générales, d'architectes et urbanistes, frais de planification, d'assurances, de communication, de concertation et de commercialisation et imputation au bilan de l'opération des frais de société.

Au 31 décembre 2020, sur un total prévisionnel de produits et de charges de l'ordre de 4 399,6 M€ HT, les charges réalisées par la SEMAPA s'élèvent à environ 3 392,9 M€ HT (soit environ 77 %) et les produits à environ 3 211,6 M€ HT (soit environ 73 %).

L'état prévisionnel actualisé au 31 décembre 2020, d'un montant de produits et de charges d'environ 4 399,6 M€ HT, est en diminution de l'ordre de 2 M€ HT par rapport à celui approuvé l'an dernier qui s'établissait à environ 4 401,6 M€ HT.

La principale évolution des produits concerne la baisse des participations et des cessions d'emprises publiques à la Ville de Paris en raison de la diminution de l'indice TP01 sur la base duquel sont indexées ces participations. Les produits de ventes de charges foncières des bureaux diminuent également sur le reste à commercialiser en raison d'une diminution des surfaces du lot A8C. L'augmentation des produits des logements s'explique par la prise en compte des actes signés en 2020 (principalement T6B et M5A2).

Les principales évolutions des charges concernent la baisse du montant des travaux de VRD et des études et contrôles liée à la diminution des indices TP01 et TP02.

Les cessions d'emprises et volumes publics à la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 544,2 M€ HT dont 513,5 M€ HT de rétrocessions d'emprises publiques. Sur ce montant de 513,5 M€ HT, 266,9 M€ HT (soit 52 %) ont été comptabilisés au 31 décembre 2020. Les participations de la Ville de Paris à l'opération de la ZAC Paris Rive Gauche s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 301,2 M€ HT dont 230 M€ HT (soit 76 %) ont été réalisés au 31 décembre 2020.

- ZAC Bédier-Oudiné

Par délibération des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Bédier-Oudiné. Au cours de la même séance, il a approuvé la conclusion d'un avenant n°4 au traité de concession de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry qui devient la ZAC Bédier-Oudiné. Cet avenant a été signé le 20 février 2020.

Les produits réalisés en 2020 sont de 20 K€ et correspondent à des produits financiers.

Les charges, hors provision pour charges prévisionnelles, réalisées en 2020 sont d'environ 0,43 M€ HT et concernent essentiellement les frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2020, s'établit, pour les produits, à un montant de 175,41 M€ HT en légère augmentation par rapport à celui de l'avenant 4, qui était d'environ 175,24 M€ HT. Cette augmentation de l'ordre de 0,17 M€ HT s'explique principalement par l'actualisation de la charge foncière du logement social. Pour les charges, l'état prévisionnel s'établit au même montant que celui de l'avenant 4, soit environ 175,2 M€ HT.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2020, l'opération présente, au titre du présent compte rendu, un résultat prévisionnel excédentaire de l'ordre de 0,17 M€ HT, en augmentation par rapport à celui de l'avenant 4.

Les participations aux équipements s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 18,2 M€ HT dont la totalité reste à verser au 31 décembre 2020.

- ZAC Paul Bourget

Par délibération des 12 et 13 novembre 2013, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Paul Bourget et le traité de concession d'aménagement avec la SEMAPA. Ce traité, signé le 6 février 2014, s'achèvera le 31 décembre 2021.

Par délibération des 6, 7 et 8 juillet 2021, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°1 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2025. Cet avenant est en cours de signature.

Les produits comptabilisés en 2020 s'élèvent à environ 0,3 M€ HT et correspondent principalement à des loyers versés par ELOGIE SIEMP et à des produits financiers.

Les charges réalisées en 2020, d'un montant d'environ 5 M€ HT, concernent principalement des acquisitions foncières, des travaux d'aménagement et de réseaux et, en application de l'article 31 du traité de concession, l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2020, s'établit à environ 96,5 M€ HT pour les produits contre environ 96,2 M€ HT pour l'exercice 2019. Cette augmentation de l'ordre de 0,3 M€ HT s'explique principalement par l'actualisation de la charge foncière du logement social et l'augmentation des produits financiers.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2020, s'établissent à environ 61 M€ HT comme pour l'exercice de l'an passé.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2020, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 35,5 M€ HT en augmentation d'environ 0,3 M€ HT par rapport à celui de 2019, qui s'élevait à 35,2 M€ HT.

En application de l'article 35 du traité de concession, la totalité de ce résultat excédentaire, s'il se confirme, sera reversée à la Ville de Paris. Le résultat définitif de l'opération ne sera connu qu'au moment de la procédure de reddition des comptes de l'opération qui interviendra lorsque l'aménageur aura arrêté l'ensemble des produits et des charges et que le bilan final aura été certifié conforme aux comptes de la société par son commissaire aux comptes.

Les cessions d'emprises publiques à la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 11,9 M€ HT dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2020. La participation aux équipements publics d'infrastructure s'élève, dans le présent compte rendu, à 2,57 M€ HT dont la totalité a été versée au 31 décembre 2020.

- Site 90, boulevard Vincent Auriol

Par délibération des 10 et 11 décembre 2012, votre assemblée a approuvé la création de l'opération d'aménagement 90, boulevard Vincent Auriol, approuvé le traité de concession d'aménagement à conclure avec la SEMAPA et autorisé sa signature. Ce traité, signé le 26 mars 2013, prévoyait que l'opération s'achèverait le 31 décembre 2018.

Par délibération des 27, 28 et 29 mars 2017, votre assemblée a approuvé la conclusion d'un avenant n°1 qui prolonge la concession jusqu'au 31 décembre 2020. Cet avenant a été signé le 30 mai 2017.

Comme le traité de concession est arrivé à son terme le 31 décembre 2020, le présent compte rendu à la collectivité est le dernier à être présenté à votre assemblée qui sera, lors d'une prochaine séance, saisie de la reddition des comptes de l'opération.

Les produits réalisés en 2020 s'élèvent à environ 13 K€ HT et correspondent à des produits financiers.

Les charges, hors provision pour charges prévisionnelles, réalisées en 2020 s'élèvent à environ 0,26 M€ HT et correspondent essentiellement à des travaux de réfection des trottoirs et à l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2020, s'établit à environ 26,9 M€ HT pour les produits comme pour l'exercice 2019.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2020, s'établissent à environ 20,3 M€ HT contre environ 21,5 M€ HT pour l'exercice 2019. Cette diminution, de l'ordre de 1,2 M€ HT s'explique essentiellement par la baisse des dépenses de mise en état des sols, des frais généraux et de la provision pour aléas sur travaux et honoraires de l'école.

Compte tenu de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2020, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 6,6 M€ HT en augmentation d'environ 1,2 M€ par rapport à celui du compte rendu de l'an dernier qui s'élevait à environ 5,4 M€ HT.

En application de l'article 25 du traité de concession, la totalité de ce résultat excédentaire, s'il se confirme, sera reversée à la Ville de Paris. Le montant définitif de l'excédent ne sera connu qu'au moment de la procédure de reddition des comptes de l'opération qui interviendra lorsque l'aménageur aura arrêté l'ensemble des produits et des charges et que le bilan final aura été certifié conforme aux comptes de la société par son commissaire aux comptes.

A ce stade, il est envisagé de délibérer sur la reddition des comptes au cours de l'année 2022, soit environ deux ans après la fin de la concession.

La participation de la Ville au coût de l'école est de l'ordre de 8,9 M€ HT dont 8,1 M€ HT ont été réalisés au 31 décembre 2020.

14ème arrondissement

- ZAC Saint Vincent de Paul

Par délibération des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Saint Vincent de Paul et le traité de concession d'aménagement de la ZAC avec la SPL Paris & Métropole Aménagement. Ce traité, signé le 26 décembre 2016, prévoyait que l'opération s'achèverait le 31 décembre 2023.

Par délibération des 17 et 18 novembre 2020, votre assemblée a approuvé la conclusion d'un avenant n°1 qui prolonge la concession jusqu'au 31 décembre 2026. Cet avenant a été signé le 22 décembre 2020.

Le seul produit réalisé en 2020 concerne 1 000 € HT d'indemnités d'assurance perçue à la suite du dommage survenu sur le capot d'une maquette.

Les charges réalisées en 2020 s'élèvent à environ 5,6 M€ HT et correspondent principalement à des travaux de démolition et de désamiantage, des études et honoraires techniques, et, l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel des produits et des charges, actualisé au 31 décembre 2020, s'établit à environ 173,5 M€ HT contre environ 173 M€ HT pour celui annexé à l'avenant n°1. Pour les charges, cette augmentation de l'ordre de 0,5 M€ HT correspond à un réajustement des études techniques et diverses et de la provision aléas et imprévus. Pour les produits, elle correspond à la prise en compte des évolutions consécutives aux promesses de vente signées depuis la passation de l'avenant n°1.

Les participations aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 43,8 M€ HT dont 14,2 M€ HT ont été versés au 31 décembre 2020.

17ème arrondissement

- ZAC Porte Pouchet

Par délibération des 14 et 15 novembre 2005, votre assemblée a autorisé la signature de la concession d'aménagement avec la SEMAVIP. Celle-ci a été signée le 21 décembre 2005.

Par délibération des 25 et 26 mars 2013, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°1 ayant principalement pour objet de proroger la concession jusqu'au 31 décembre 2017 et d'acter une modification de la participation de la Ville de Paris aux équipements publics. Cet avenant a été signé le 24 mai 2013.

Par délibération des 13, 14 et 15 juin 2016, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°2 dont l'objet est la modification de la répartition de la participation de la Ville de Paris entre les équipements d'infrastructure et de superstructure. Cet avenant a été signé le 29 juin 2016.

Par délibération des 7, 8 et 9 novembre 2016, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°3 relatif au transfert de la concession de la SEMAVIP à Paris & Métropole Aménagement. Cet avenant a été signé le 30 novembre 2016.

Par délibération des 20, 21 et 22 novembre 2017, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°4 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2020. Cet avenant a été signé le 22 décembre 2017.

Par délibération des 15, 16 et 17 décembre 2020, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°5 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2021 afin de permettre à Paris & Métropole Aménagement d'achever la construction du centre social conçu par l'agence Colomer Dumont. En effet, suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise en charge des travaux et de la découverte de malfaçons sur la partie intérieure du complexe, la livraison de cet équipement a été reportée au 1^{er} semestre 2021.

Cet avenant a été signé le 22 décembre 2020.

Cependant au mois d'avril 2021, une nouvelle malfaçon portant sur l'intégralité de la chape du bâtiment a été mise en évidence dans la cadre de l'exécution du lot 2 « Reprise de gros-œuvre / Chape / Sols durs / Faïence / Sols souples / Peinture » à la charge de l'entreprise CANTIN.

L'entreprise conteste toutefois la non-conformité de la chape mise en œuvre, et ce malgré les conclusions des essais réalisés sur site par une société spécialisée.

Face au refus de l'entreprise de procéder aux travaux de démolition et réfection nécessaires, Paris & Métropole Aménagement a engagé au mois d'août une procédure de réalisation des travaux de reprise de la chape aux frais et risques de l'entreprise pour permettre la poursuite du chantier si celle-ci persiste à contester le désordre.

Cette situation va engendrer un nouveau retard de plusieurs mois sur la livraison du centre social Pouchet. En effet, au-delà de la désignation d'une nouvelle entreprise pour les travaux de réfection de la chape, la plupart des autres lots de corps d'états secondaires ont été bloqués dans leur avancement et seront à remobiliser pour l'achèvement du chantier.

Par conséquent, la livraison du centre social ne pourra être effectuée que dans le courant de l'année 2022.

Par ailleurs, par jugement du 16 novembre 2018, le Tribunal de commerce de Paris a débouté la société COLAS, titulaire d'un marché portant sur la « réalisation de prestations de travaux publics et de génie civil pour la création de la voie d'accès et des ouvrages de soutènement associés » aux opérations du garage municipal, du stade et du centre de secours des sapeurs-pompiers de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions. La société COLAS a interjeté appel de ce jugement le 16 janvier 2019. L'affaire est actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Paris.

Dans ces conditions, comme l'opération ne sera pas terminée au terme de son échéance, je vous propose d'approuver la conclusion d'un avenant n°6 au traité de concession d'aménagement avec Paris & Métropole Aménagement venant prolonger sa durée jusqu'au 31 décembre 2022.

Aucun produit n'a été réalisé en 2020.

Les charges réalisées au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à environ 2,6 M€ HT et correspondent principalement à la poursuite des travaux d'aménagement de la place Pouchet et du centre social. Les autres charges notables de 2020 sont la clôture du contentieux du marché Eiffage Route pour la préfourrière et des honoraires techniques.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2020, s'établissant à environ 101,6 M€ HT pour les produits comme dans le compte rendu de l'an passé, est stable. Il en va de même pour les charges actualisées au 31 décembre 2020, qui s'établissent à environ 98,4 M€ HT comme l'an dernier.

Compte tenu de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2020, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 3,3 M€ HT qui est stable par rapport à celui du compte rendu de l'an dernier.

En application de l'article 23 du traité de concession, la totalité de ce résultat excédentaire, s'il se confirme, sera reversée à la Ville de Paris. Le montant définitif de l'excédent ne sera connu qu'au moment de la procédure de reddition des comptes de l'opération qui interviendra lorsque l'aménageur aura arrêté l'ensemble des produits et des charges et que le bilan final aura été certifié conforme aux comptes de la société par son commissaire aux comptes.

A ce stade, il est envisagé de délibérer sur la reddition des comptes au cours de l'année 2024, soit environ deux ans après la fin de la concession.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 43,04 M€ HT dont la totalité a été versée au 31 décembre 2020.

- ZAC Clichy Batignolles

La ZAC Clichy Batignolles constitue la deuxième phase opérationnelle du projet d'aménagement qui vise à requalifier les emprises ferroviaires du secteur Clichy Batignolles.

Par délibération des 12 et 13 novembre 2007, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et l'aménagement de la ZAC Clichy Batignolles a été concédé à la SEMAVIP. La concession d'aménagement a été signée le 20 décembre 2007 pour une durée de dix ans soit jusqu'au 20 décembre 2017.

La décision de l'Etat d'implanter le Nouveau Tribunal de Paris sur le site de la ZAC a bouleversé le plan masse de l'aménagement et a nécessité de nouvelles délibérations. Ainsi, par délibération des 27 et 28 septembre 2010, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant de transfert du traité à la société publique locale d'aménagement Paris Batignolles Aménagement.

Par délibération des 17 et 18 octobre 2011, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant de résiliation du traité de concession signé le 18 décembre 2007 et autorisé la signature d'un nouveau traité de concession d'aménagement de la ZAC Clichy Batignolles avec la société publique locale d'aménagement Paris Batignolles Aménagement.

L'avenant de résiliation a été signé le 8 novembre 2011 et notifié le 14 novembre 2011 à la société publique locale d'aménagement Paris Batignolles Aménagement. La nouvelle concession a été signée le 15 novembre 2011 et notifiée le même jour à la société.

Au cours de la même séance, votre assemblée a approuvé la modification de l'acte et du dossier de création de la ZAC Clichy Batignolles, le nouveau dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics.

Par délibération des 27, 28 et 29 mars 2017, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant portant notamment prolongation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2021. Cet avenant n°1 a été signé le 12 juin 2017.

Dans la mesure où l'opération ne sera pas terminée au terme de son échéance, actuellement prévue le 31 décembre 2021, je vous propose d'approuver la conclusion d'un avenant n°2 au traité de concession d'aménagement entre la Ville de Paris et la société Paris & Métropole Aménagement (anciennement Paris Batignolles Aménagement) venant prolonger sa durée jusqu'au 31 décembre 2025.

La raison de cette prolongation est due au report de la réalisation de certains projets, principalement dans le secteur Nord de la ZAC au niveau de la Porte de Clichy. Cela concerne notamment le lot N1 dont le chantier est retardé, la RATP n'ayant pu libérer certains fonciers aux dates initialement convenues en raison des impacts calendaires engendrés par le retard du prolongement de la ligne 14 du métro jusqu'à la Mairie de Saint-Ouen et l'ouverture de la station Porte de Clichy. Restent également à poursuivre les aménagements de l'avenue de la Porte de Clichy après la livraison des lots N1 et N2 et du boulevard de Douaumont. Sont également encore à réaliser, la liaison entre l'allée Heilbronner au-dessus de la couverture du RER C et le boulevard Berthier ainsi que l'habillage de la façade de cet ouvrage sur le boulevard. Ce prolongement nécessite d'actualiser en conséquence les modalités financières d'exécution de la concession, qui intégreront en outre l'actualisation des subventions versées par la Région Ile-de-France dans le cadre de la convention « Nouveaux quartiers urbains » et celle versée par le FEDER dans le cadre du projet CORDEES.

Les produits réalisés en 2020 s'élèvent à environ 9,7 M€ HT et concernent essentiellement la participation de la Ville de Paris aux équipements publics de la ZAC.

En 2020, les charges réalisées sont d'environ 16,7 M€ HT correspondant principalement à l'acquisition auprès de la Ville de Paris de l'emprise volumétrique du lot N1, au remboursement des surcoûts géothermiques suite à la décompression du terrain consécutif à un incident RATP, des travaux d'aménagement et à l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel des produits et des charges, actualisé au 31 décembre 2020, est en diminution de l'ordre de 6 M€ HT pour les charges, qui s'établissent à environ 810 M€ HT contre 816 M€ HT pour l'an passé. Cette diminution s'explique principalement par un réajustement à la baisse des aménagements et travaux connexes et des honoraires techniques.

L'état prévisionnel des produits et des charges, actualisé au 31 décembre 2020, est en diminution de l'ordre de 2,5 M€ HT pour les produits, qui s'établissent à environ 946,1 M€ HT contre 948,6 M€ HT pour l'an passé. Cette diminution s'explique principalement par un réajustement à la baisse des participations de la Ville de Paris compte tenu de l'avancement de l'opération.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2020, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 135,8 M€ HT, en augmentation d'environ 3,2 M€ HT par rapport à celui du compte rendu de l'an dernier, qui s'élevait à environ 132,6 M€ HT.

En application de l'article 32 du traité de concession, la totalité de ce résultat excédentaire, s'il se confirme, sera reversée à la Ville de Paris. Le montant définitif de l'excédent ne sera connu qu'au moment de la procédure de reddition des comptes de l'opération qui interviendra lorsque l'aménageur aura arrêté l'ensemble des produits et des charges et que le bilan final aura été certifié conforme aux comptes de la société par son commissaire aux comptes.

Les cessions de volumes d'équipements publics à la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 16,4 M€ HT dont la totalité a été réalisée au 31 décembre 2020. Les participations de la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 268,6 M€ HT dont 234,8 M€ HT (environ 87 %) ont été versées au 31 décembre 2020.

18ème arrondissement

- ZAC Chapelle Charbon

Par délibération des 5, 6 et 7 février 2018, votre assemblée a approuvé le traité de concession par anticipation du projet de la ZAC Chapelle Charbon 1^{ère} phase avec la SPL Paris & Métropole Aménagement. Ce traité, signé le 16 mars 2018, s'achèvera le 31 décembre 2025.

Par délibération des 2, 3, 4 et 5 juillet 2018, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Chapelle Charbon 1^{ère} phase et l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement avec la SPL Paris & Métropole Aménagement. Cet avenant a été signé le 12 septembre 2018.

Aucun produit n'a été réalisé en 2020.

Les charges réalisées en 2020, d'un montant de l'ordre de 1,9 M€ HT, concernent principalement des travaux de création d'ouvrages cadres d'assainissement permettant de gérer les eaux usées et pluviales ainsi que l'adduction en eau potable et non potable du parc. Les autres dépenses notables de 2020 sont constituées des études de maîtrise d'œuvre urbaine, paysagère et collaborative pour la réalisation du plan-programme et du plan d'actions collaboratives de la ZAC ainsi que des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2020, s'établit à environ 80,9 M€ HT pour les produits et les charges, contre 81,1 M€ HT pour l'exercice 2019. Pour les charges, cette diminution de l'ordre de 0,2 M€ HT s'explique par une baisse des frais financiers et de la provision pour aléas et imprévus. Pour les produits, cette diminution est principalement consécutive au réajustement de la participation de la Ville de Paris sur la base des prévisions de dépenses réactualisées de la passerelle modes doux au-dessus du faisceau ferré reliant l'opération au boulevard des Maréchaux.

La participation de la Ville de Paris aux équipements publics s'élève, dans le présent compte rendu, à 33,6 M€ HT dont 15,6 M€ HT (environ 46 %) ont été réalisés au 31 décembre 2020.

- ZAC Gare des Mines-Fillettes

Par délibération des 1, 2 et 3 avril 2019, votre assemblée a approuvé le traité de concession par anticipation du projet de la ZAC Gare des Mines-Fillettes avec la SPL Paris & Métropole Aménagement. Ce traité, signé le 21 mai 2019, s'achèvera le 31 décembre 2030.

Par délibération des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Gare des Mines-Fillettes et l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement avec la SPL Paris & Métropole Aménagement. Cet avenant a été signé le 20 décembre 2019.

Les produits réalisés en 2020 s'élèvent à 17 K€ et correspondent aux indemnités d'occupation versées par le groupe TSF au titre de la convention d'occupation précaire signée les 27 et 28 mai 2020.

Les charges réalisées en 2020, d'un montant de près de 46 M€ HT, concernent principalement la première phase d'acquisition des terrains SNCF au nord du site au mois de mai 2020. Les autres charges notables de 2020 sont des travaux d'aménagement provisoire de deux terrains de football au nord du boulevard périphérique et plus particulièrement la première phase de travaux liée aux terrassements et à l'évacuation des terres ainsi que la réalisation d'une voirie provisoire pour la desserte de ces terrains de sport.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2020, s'établit à environ 203,9 M€ HT pour les produits et les charges et est stable par rapport à celui de l'an dernier.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 37 M€ HT dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2020.

20ème arrondissement

- ZAC Python Duvernois

Par délibération des 1, 2 et 3 avril 2019, votre assemblée a approuvé le traité de concession par anticipation du projet de la ZAC Python Duvernois avec la SPLA SEMAPA. Ce traité, signé le 2 août 2019, s'achèvera le 31 décembre 2026.

Par délibération des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Python Duvernois et l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement. Cet avenant a été signé le 20 février 2020.

Je vous propose d'approuver la conclusion d'un avenant n°2 au traité de concession d'aménagement avec la SEMAPA visant à modifier les missions de l'aménageur pour lui permettre de réaliser la crèche prévue dans l'opération.

En effet, le programme des équipements publics de la ZAC comprend notamment la reconstitution d'une crèche sous maîtrise d'ouvrage Ville de Paris et financée intégralement par l'opération d'aménagement dans le lot 11, situé à l'angle des rues Louis Lumière et Duvernois. Ce lot comprend des logements réhabilités par la RIVP, sous bail emphytéotique, des logements neufs en surélévation en pleine propriété, un programme d'activités économiques en pleine propriété RIVP et une crèche en partie neuve et ou réhabilitée dont le volume sera propriété de la Ville, en extension du bâtiment réhabilité. Les logements de cet immeuble devront permettre également le relogement sur place des habitants. Aussi, pour accélérer le processus de relogement, il a été demandé à la RIVP de lancer très rapidement ce programme afin qu'il soit livré début 2025.

Au regard des documents de la ZAC, la Ville est aujourd'hui maître d'ouvrage de la crèche tandis que la SEMAPA finance foncier et réalisation de l'équipement « petite enfance ». Habituellement, celui qui finance l'équipement en est maître d'ouvrage. C'est la raison pour laquelle il vous est proposé de confier à la SEMAPA la maîtrise d'ouvrage de cet équipement, objet du présent avenant n°2.

Aucun produit n'a été réalisé en 2020.

Les charges réalisées en 2020, d'un montant de l'ordre de 0,9 M€ HT, correspondent à des honoraires techniques, des études et honoraires généraux et l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2020, s'établit à environ 136,4 M€ HT contre environ 136,3 M€ HT pour celui annexé à l'avenant n°1. Cette augmentation de l'ordre de 0,1 M€ HT s'explique principalement par l'actualisation de la charge foncière du logement social.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2020, s'établissent à environ 136,2 M€ HT et sont stables par rapport à l'état prévisionnel annexé à l'avenant n°1.

Compte tenu de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2020, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 0,17 M€ HT en augmentation d'environ 0,12 M€ HT par rapport à celui du bilan financier annexé à l'avenant n°1, qui s'élevait à environ 0,05 M€ HT.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 28,4 M€ HT dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2020.

- Opération Porte de Montreuil

Par délibération des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019, votre assemblée a approuvé le traité de concession d'aménagement de l'opération Porte de Montreuil avec la SPLA SEMAPA. Ce traité, signé le 20 février 2020, s'achèvera le 31 décembre 2028.

Aucun produit n'a été réalisé en 2020.

Les charges réalisées en 2020, d'un montant de l'ordre de 28,3 M€ HT, correspondent à l'acquisition des emprises dédiées au projet Reinventing Cities, à des études et honoraires généraux et à l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

Les études préliminaires d'espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de la direction de la voirie et des déplacements de la Ville de Paris lancées en 2019 se sont poursuivies jusqu'à l'été 2020 afin de confirmer la faisabilité de la couverture du boulevard périphérique au centre de l'anneau et de la compatibilité des ouvrages existants avec l'aménagement projeté.

Des échanges réguliers ont été initiés par la SEMAPA avec la RATP, compte tenu de la présence de la ligne 9 du métro passant en tréfonds de l'aménagement.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2020, s'établit à environ 135,4 M€ HT en produits et en charges et est identique au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 20 février 2020.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 69 M€ HT dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2020.

- Secteur Cardeurs Vitruve

Par délibération des 8 et 9 février 2010, votre assemblée a désigné la SEMAEST en qualité de concessionnaire chargé de la réalisation de l'aménagement du secteur Cardeurs Vitruve situé dans le GPRU Saint Blaise et autorisé la signature d'un traité de concession d'aménagement entre la Ville de Paris et l'aménageur. Ce traité a été signé le 1^{er} mars 2010.

Par délibération des 17, 18 et 19 novembre 2014, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant n°1 prolongeant l'opération et modifiant la participation de la Ville de Paris. Cet avenant, signé le 8 décembre 2014, fixe désormais le terme de la concession au 31 mars 2018.

Par délibération des 5, 6 et 7 février 2018, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant n°2 prolongeant l'opération jusqu'au 31 décembre 2019. Cet avenant a été signé le 15 mars 2018.

Par délibération des 12, 14 et 15 novembre 2019, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°3 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2020. Cet avenant a été signé le 23 décembre 2019.

Par délibération des 17 et 18 novembre 2020, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°4 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2021. Cet avenant a été signé le 16 décembre 2020.

Aucun produit n'a été réalisé en 2020.

Les charges, réalisées en 2020, s'élèvent à environ 0,7 M€ HT. Elles sont essentiellement constituées d'acquisitions foncières, de travaux d'aménagement, de travaux de mise aux normes des parkings et de frais de société.

Les produits de l'état prévisionnel actualisé au 31 décembre 2020, s'établissant à environ 31,7 M€ HT comme l'an passé, sont stables. Les charges de l'état prévisionnel, actualisées au 31 décembre 2020, qui s'établissent à environ 30,7 M€, sont en augmentation d'environ 66 K€ en raison de l'augmentation des frais de société suite à l'avenant n°4.

En raison de ces évolutions, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 1,03 M€ HT, en légère diminution par rapport à celui de l'an dernier qui s'établissait à environ 1,09 M€ HT.

En application de l'article 24 du traité de concession, 80 % de ce résultat excédentaire, s'il se confirme, seront reversés à la Ville de Paris. Le montant définitif de l'excédent ne sera connu qu'au moment de la procédure de reddition des comptes de l'opération qui interviendra lorsque l'aménageur aura arrêté l'ensemble des produits et des charges et que le bilan final aura été certifié conforme aux comptes de la société par son commissaire aux comptes.

A ce stade, il est envisagé de délibérer sur la reddition des comptes au cours de l'année 2023, soit environ deux ans après la fin de la concession.

La participation d'équilibre de la Ville de Paris d'un montant d'environ 16,8 M€ HT a été versée en totalité au 31 décembre 2020. La participation aux équipements publics s'élève dans le présent compte rendu à environ 9,2 M€ HT dont environ 8,4 M€ HT (soit 91 %) ont été versés au 31 décembre 2020.

- Secteur Paul Meurice (Quartier de la Porte des Lilas)

Par délibération des 14 et 15 novembre 2011, votre assemblée a désigné la SEMAVIP en qualité de concessionnaire chargé de la réalisation de l'aménagement du secteur Paul Meurice situé dans le quartier de la Porte des Lilas et autorisé la signature d'un traité de concession d'aménagement entre la Ville de Paris et l'aménageur. Ce traité a été signé le 3 janvier 2012.

Par délibération des 17, 18 et 19 novembre 2014, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant n°1 prolongeant l'opération et modifiant la participation de la Ville de Paris. Cet avenant, signé le 16 janvier 2015, fixait le terme de la concession au 30 juin 2020.

Par délibération des 7, 8 et 9 novembre 2016, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°2 portant transfert de la concession de la SEMAVIP à la SPLA Paris Batignolles Aménagement. Cet avenant a été signé le 30 novembre 2016.

Par délibération des 12, 14 et 15 novembre 2019, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°3 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2021. Cet avenant a été signé le 20 décembre 2019.

Les produits réalisés en 2020 s'élèvent à environ 8 M€ HT et correspondent à l'acte de vente du lot E1 signé le 29 juin 2020 avec la société Giboire (OCDL) pour la réalisation d'un programme de logements libres et sociaux.

Les charges réalisées en 2020 s'élèvent à environ 0,4 M€ HT. Elles sont essentiellement constituées de travaux de VRD et des frais de société.

Les produits de l'état prévisionnel actualisé au 31 décembre 2020, s'établissant à environ 70,8 M€ HT contre environ 70,4 M€ HT pour celui de l'an dernier, sont en augmentation d'environ 0,4 M€ HT. Cette augmentation est essentiellement due au réajustement des charges foncières sur la base des actes de vente.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées au 31 décembre 2020, s'établissent à environ 57 M€ HT contre environ 57,6 M€ HT l'an passé, ce qui représente une diminution de l'ordre de 0,6 M€ HT principalement due à un réajustement des dépenses des travaux de VRD et des honoraires techniques compte tenu de l'avancement de l'opération.

En raison de cette évolution constatée au 31 décembre 2020, l'opération génère un excédent prévisionnel d'environ 13,7 M€ HT, en augmentation de l'ordre de 0,9 M€ HT par rapport à celui de l'an dernier qui s'établissait à environ 12,8 M€ HT.

En application de l'article 24 du traité de concession, 80 % de ce résultat excédentaire, s'il se confirme, seront reversés à la Ville de Paris. Le montant définitif de l'excédent ne sera connu qu'au moment de la procédure de reddition des comptes de l'opération qui interviendra lorsque l'aménageur aura arrêté l'ensemble des produits et des charges et que le bilan final aura été certifié conforme aux comptes de la société par son commissaire aux comptes.

A ce stade, il est envisagé de délibérer sur la reddition des comptes au cours de l'année 2023, soit environ deux ans après la fin de la concession.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 14,2 M€ HT dont la totalité a été versée au 31 décembre 2020.

Conformément à l'article 5 de la loi du 7 juillet 1983 et à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, il est demandé à votre assemblée de bien vouloir approuver les comptes rendus annuels à la collectivité (CRACL), actualisés au 31 décembre 2020, comportant :

- l'état prévisionnel des produits et des charges (EPPC) et le plan de trésorerie ;

- les tableaux des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice 2020 des opérations suivantes:

- Dans le 8ème arrondissement, ZAC Beaujon (SemPariseine) faisant l'objet du projet de délibération 2021 DU 89-1 ;
- Dans le 12ème arrondissement, ZAC Bercy Charenton (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2021 DU 89-2 ;
- Dans les 12ème et 20ème arrondissements, ZAC Porte de Vincennes (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2021 DU 89-3 ;
- Dans le 13ème arrondissement, ZAC Paris-Rive Gauche (SEMAPA) ; ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry (SEMAPA) ; ZAC Paul Bourget (SEMAPA) et site 90, boulevard Vincent Auriol (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2021 DU 89-4 ;
- Dans le 14ème arrondissement, ZAC Saint Vincent de Paul (Paris & Métropole Aménagement) faisant l'objet du projet de délibération 2021 DU 89-5 ;
- Dans le 17ème arrondissement, ZAC Porte Pouchet (Paris & Métropole Aménagement) et ZAC Clichy Batignolles (Paris & Métropole Aménagement) faisant l'objet du projet de délibération 2021 DU 89-6. Il est également proposé à votre assemblée d'approuver dans le cadre du projet de délibération 2021 DU 89-6 un avenant n°6 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Porte Pouchet et un avenant n°2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Clichy Batignolles visant à la prolongation de ces 2 concessions ;
- Dans le 18ème arrondissement, ZAC Chapelle Charbon (Paris & Métropole Aménagement) et ZAC Gare des Mines-Fillettes (Paris & Métropole Aménagement) faisant l'objet du projet de délibération 2021 DU 89-7 ;

● Dans le 20ème arrondissement, secteur Cardeurs Vitruve (SEMAEST), secteur Paul Meurice-quartier de la Porte des Lilas (Paris & Métropole Aménagement), ZAC Python Duvernois (SEMAPA) et opération Porte de Montreuil (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2021 DU 89-8. Il est également proposé à votre assemblée d'approuver dans le cadre du projet de délibération 2021 DU 89-8 un avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Python Duvernois visant à la modification des missions de l'aménageur afin de lui confier la maîtrise d'ouvrage de la crèche prévue dans l'opération.

Je vous prie, Mes Cher(e)s collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris