



Direction de l'Urbanisme  
Service de l'Aménagement

**2022 DU 101** Approbation des comptes rendus annuels des traités de concession d'aménagement arrêtés au 31 décembre 2021 - Avenant n°1 au traité de concession de la ZAC Porte de Vincennes (12e/20e) avec la SEMAPA - Avenant n°7 au traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche (13e) avec la SEMAPA - Avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Saint Vincent de Paul (14e) avec Paris & Métropole Aménagement – Avenant n°7 au traité de concession de la ZAC Porte Pouchet (17e) avec Paris & Métropole Aménagement - 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 dispose 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 2020, ont été approuvés par votre assemblée lors de sa séance des 14, 15, 16 et 17 décembre 2021.

Aujourd'hui ce sont les comptes rendus annuels à la collectivité locale (CRACL) comportant les éléments financiers arrêtés au 31 décembre 2021 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)

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 2021 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 Zone d'Aménagement Concerté. Il s'agit des opérations ou secteurs suivants :

- 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 2021 dans les opérations se chiffre à environ 117,7 M€ HT. L'ensemble des produits, hors subventions d'équilibre, réalisé par les opérations d'aménagement en 2021 représente environ 145,2 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 opérations d'aménagement municipales, travaillées à une certaine échelle, permettent d'éliminer de vastes îlots de chaleur urbains et de développer significativement la végétalisation de Paris. Elles sont ainsi autant d'opportunités pour créer de véritables réservoirs urbains de biodiversité, de taille importante, impossible à atteindre dans un autre contexte urbain. Elles anticipent le PLU bioclimatique en proposant un potentiel de 42 hectares d'espaces verts. Pour enrichir la canopée de Paris, environ 7000 nouveaux arbres pourront être plantés en cohérence avec les plans biodiversité, arbres et ombre. Les espaces de voirie y sont végétalisés, tout comme les cœurs d'îlots. Ainsi les espaces verts et les cœurs d'îlots végétalisés

représentent 6 hectares en l'état actuel des études menées pour le projet Gare des Mines Fillettes (18e), soit près de 14 m2/habitant.

Les opérations d'aménagement permettent aussi de mettre en œuvre une organisation des espaces publics la plus favorable aux déplacements actifs. A titre d'exemple, les rues augmentées de la ZAC Python-Duvernois (20e) combinent végétalisation et espaces publics apaisés.

Les opérations d'aménagement sont aussi des opportunités pour développer des offres de santé, à l'instar des équipements de santé à l'étude dans les ZAC Bédier Oudiné (13e), Python-Duvernois (20e) et Gare des Mines Fillettes (18e). Des super-équipements mutualisés ouverts sur la ville et aux publics sont aussi implantés, tels le bâtiment Pinard dans la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14e) ou l'équipement multisports de la ZAC Python-Duvernois (20e).

Au total, plus de 80 000 m2 d'équipements publics seront implantés dans les opérations d'aménagement conduites par P&MA et la SEMAPA.

Les commerces de proximité, les surfaces associatives et celles relevant de l'économie sociale et solidaire (ESS) favorisent l'ancrage social et local des projets. L'opération d'aménagement met l'accent sur le développement de l'ESS avec l'objectif qu'environ 20 % des surfaces d'activités/commerces des nouvelles opérations soient dédiées à des activités sociales dont une partie à l'ESS : 1 700 m<sup>2</sup> dans la ZAC Saint-Vincent de Paul, 20 000 m<sup>2</sup> au total pour l'ensemble des ZAC à terme.

Les spécificités des opérations d'aménagement de Paris permettent d'atteindre les objectifs les plus élevés des plans environnementaux adoptés par le Conseil de Paris. Elles accueillent des bâtiments éco-certifiés et éco-labellisés qui bénéficient de végétalisation renforcée, de démarches bas carbone, grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés, de bétons bas carbone, et de performances énergétiques ambitieuses.

Ce bilan est renforcé par les opérations d'aménagement qui sont réalisées en dehors des traités de concession d'aménagement comme sur les fonciers SNCF qui permettront par exemple de développer un parc de 1,5 hectares à Ordener-Poissonniers ou encore un groupe scolaire éco-conçu aux Messageries.

Les points forts des actions environnementales menées par les aménageurs sont détaillés dans des fiches, annexées à l'exposé des motifs, illustrées, par opération d'aménagement et articulées autour des principaux objectifs de la municipalité en matière de transition écologique. Selon l'actualité de l'année n-1 les données et actions relatives aux sujets suivants sont précisées :

- les labellisations et certifications environnementales de quartiers et de bâtiments
- la végétalisation, la biodiversité et l'agriculture urbaine
- l'économie des ressources, les énergies et l'impact carbone
- le confort d'été et les performances énergétiques
- les mobilités et la logistique
- la santé et le confort
- et, selon l'actualité, d'autres sujets peuvent être abordés comme l'urbanisme transitoire ou l'insertion.

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

P&Ma a constitué un socle solide de connaissances techniques et pratiques et formé sa culture de l'innovation à Clichy-Batignolles (17<sup>e</sup>) d'abord, devenu l'un des écoquartiers de référence en Europe, puis à Saint-Vincent-de-Paul (14<sup>e</sup>), projet emblématique en termes d'urbanisme transitoire et de participation citoyenne, et terrain d'expérimentation et de concrétisation du Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris.

La société a ainsi formalisé une démarche Carbone-Climat rigoureuse, qui vise autant à atténuer les effets du changement climatique en réduisant l’empreinte carbone des quartiers qu’à anticiper les conséquences des dérèglements en cours. Sur toutes les opérations, un bilan carbone prévisionnel est établi et mis à jour régulièrement, afin d’identifier les meilleurs leviers de réduction de gaz à effet de serre, de quantifier les gains envisageables et de définir des trajectoires compatibles avec l’horizon de la neutralité carbone. La renaturation des quartiers indispensable à l’adaptation aux changements climatiques est systématiquement menée grâce à la réintroduction du végétal et la restauration du cycle naturel de l’eau dans des zones particulièrement complexes et dans des espaces très contraints.

P&Ma cultive aussi des liens privilégiés avec le monde de la recherche et veille à servir de terrain d’expérimentation pour des projets visant à accroître les connaissances disponibles et à explorer de nouveaux domaines : ainsi de la modélisation au service de la lutte contre l’îlot de chaleur urbain (projet de recherche MESH-2C de l’ADEME, Chapelle-Charbon(18<sup>e</sup>) et Gare des Mines-Fillettes (18<sup>e</sup>)), de l’analyse de cycle de vie à l’échelle des quartiers (projet PULSE Paris, Saint-Vincent-de-Paul (14<sup>e</sup>)), de la gestion alternative des eaux pluviales (observatoire de la gestion à la source de l’OPUR, Observatoire d’Hydrologie Urbaine en Île-de-France, Saint-Vincent-de-Paul) ou de la collecte sélective des urines (programme OCAPI, Saint-Vincent-de-Paul).

P&Ma a enfin capitalisé sur l’expérience emblématique des Grands Voisins dans le domaine de l’urbanisme transitoire et investit plus largement le champ de la maîtrise d’usage, en préparant l’appropriation du projet par ceux à qui il est destiné et qui le feront vivre.

Parmi les points particuliers à noter pour l’année 2021, on retiendra :

- Sur la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14<sup>e</sup>).
  - L’opération est entrée dans le club national ÉcoQuartier, avec l’obtention du label « étape 1 » correspondant à la phase étude. Le dossier « étape 2 » correspondant à la phase chantier sera déposé en 2022 auprès du Ministère de la Transition Ecologique. P&Ma a par ailleurs reçu en novembre 2021 le prix Collectivités / Aménageurs « Territoires Bas Carbone actif » décerné par l’association BBKA, qui vient saluer son engagement pour le développement de bâtiments bas carbone dans cette opération.
  - Le permis d’aménager portant sur la réalisation des espaces publics de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul a été délivré le 9 avril 2021. Le premier permis de construire (celui de l’équipement public Pinard) a été délivré le 21 décembre 2021, en attendant ceux des bâtiments de logements prévus en 2022.
  - Le projet de boucle d’eau chaude valorisant l’énergie du réseau non potable de la Ville a abouti, avec la signature en avril 2021 de la convention avec la CPCU, l’octroi en novembre 2021 des subventions du Fonds Chaleur et l’engagement concomitant des travaux.
  - La mise en place de la collecte sélective des urines sur l’ensemble du quartier se prépare, avec la conception des systèmes de collecte & traitement et l’engagement en 2021 des travaux du réseau de transport sous l’espace public. Pour ces travaux, P&Ma a obtenu en juillet 2021 une subvention de l’Agence de l’eau Seine-Normandie à hauteur de 80%.
  
- Sur la ZAC Clichy-Batignolles (17<sup>e</sup>).
  - Les chantiers des lots N1 et N2 (le « Stream Building » de l’appel à projets innovants « Réinventer Paris » et un lot de logements de la RIVP) sont en cours. Ils visent un très haut niveau de performance environnementale : E3C1 tendant vers le E3C2 pour N1, NF Bâtiments tertiaire HQE niveau exceptionnel, BREAAAM new construction niveau excellent et BBKA niveau excellent pour N2.

- Sur la ZAC de la Porte Pouchet (17<sup>e</sup>).
  - L'appropriation du jardin Hans et Sophie Scholl par les habitant.e.s est un succès : ce nouvel espace public de 15 000 m<sup>2</sup>, largement planté et désimperméabilisé, relie désormais Paris, Saint-Ouen et Clichy grâce à un travail fin sur la sous-face du boulevard périphérique. Il contribue par ailleurs à la trame verte métropolitaine.
  
- Sur la ZAC Chapelle-Charbon (18<sup>e</sup>).
  - Après la livraison en 2020 de la première tranche du parc, l'aménagement du quartier se prépare. Une étude très approfondie sur l'utilisation de matériaux bio- et géo-sourcés dans les futures constructions a été réalisée en 2021 pour calibrer les prescriptions environnementales qui s'appliqueront, en maximisant le recours aux matériaux alternatifs au béton.
  - La décision de créer un réseau de chaleur basse température a été prise en octobre 2021. En plus d'alimenter les nouvelles constructions, ce réseau a vocation à se développer vers le quartier existant pour offrir l'opportunité de convertir à la chaleur urbaine des bâtiments aujourd'hui raccordés au gaz.
  
- Sur la ZAC Gare des Mines-Fillettes (18<sup>e</sup>)
  - Alors que les travaux de l'Aréna ont été engagés en juillet 2021, les études de conception de son parvis (15 000 m<sup>2</sup>) se sont poursuivies. Le parti-pris paysager permet l'implantation d'une canopée diffuse (plus de 70 arbres plantés) et une gestion exemplaire des eaux pluviales dans un contexte pourtant très contraint (gypse, réseaux, etc.).
  - À l'échelle de la ZAC, poursuite des études urbaines et environnementales : un schéma directeur Carbone a été établi, de même qu'une étude de la faisabilité de la boucle d'eau chaude qui valorisera la chaleur fatale de la centrale géothermique installée dans l'Aréna.
  
- Sur le secteur d'aménagement Paul Meurice (20<sup>e</sup>)
  - Les derniers programmes construits sont désormais en chantier, avec des ambitions environnementales très importantes : le lot E1 – 60 logements en accession, tendant vers le classement E4C2 – et le lot E2 – 25 logements sociaux et 1 crèche, classement E3C2.

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 2021, la SEMAPA s'est vue renouveler sa certification pour 3 ans.

Parmi les enjeux environnementaux, celui qui porte sur la réduction de l'empreinte carbone dans le processus de construction des bâtiments prend une place particulière : la SEMAPA fixe le niveau **E3C2** comme cible à atteindre dans le cadre du label E+C-, et en cas d'impossibilité justifiée, un niveau E3C1 couplé à une labellisation BBCA est prescrit.

La SEMAPA a activement participé à l'expérimentation E+C- en labellisant la majorité des opérations de ses ZAC. Cette expérimentation, qui a permis le développement de la nouvelle réglementation RE2020, s'est terminée en 2021.

Toutes les constructions réalisées au sein des opérations confiées à la SEMAPA sont obligatoirement soumises aux certifications suivantes, pour lesquelles des conventions de partenariat sont établies entre la SEMAPA et les organismes certificateurs :

- Logements : certification NF Habitat HQE délivrée par CERQUAL, suivant le profil territorialisé SEMAPA ;
- Immeubles tertiaires (bureaux, équipements, programmes spécifiques) : certification HQE bâtiment durable délivré par CERTIVEA.

Elle encourage également les preneurs/maîtres d'œuvre à viser un profil de bâtiment plus ambitieux (Effinergie BEPOS, Biodiversity®, Bâtiment biosourcé, BBCA, etc.).

Les points particuliers à relever pour l'année 2021 sont les suivants :

- Le lancement et la désignation des lauréats sur la **ZAC Bercy Charenton (12<sup>e</sup>)** d'un appel à projet ambitieux d'occupation temporaire situé le long du boulevard Poniatowski dans le but d'ouvrir un nouveau site accueillant pour les habitant.e.s du 12<sup>ème</sup> arrondissement, de préfigurer, d'expérimenter des usages et enfin de permettre d'offrir un espace confortable aux entreprises de l'ESS pour leur activité.
- Sur la ZAC Porte de Vincennes (12-20<sup>e</sup>), les travaux d'installation de l'Ecole bleue (Ecole supérieure d'architecture d'intérieur et de design intégrant un FAB LAB), sous maîtrise d'ouvrage RIVP, ont commencé. Le bâtiment vise les certifications suivantes : E3C1, BBCA, HQE bâtiment durable niveau excellent. Une toiture biosolaire de 883m<sup>2</sup> sera aussi installée.
- La livraison de la rue Jacques Lacan dans la ZAC Paris Rive Gauche (13<sup>e</sup>) a montré les possibilités techniques de traitement des eaux pluviales dans un espace public sur dalle en utilisant les fosses de plantations comme réservoir temporaire des pluies courantes.
- En marge de cette ZAC, l'accompagnement de la suite de l'expérimentation « Quartier d'Innovation Urbaine » et notamment le déploiement des expérimentations des « Alchimistes » pour proposer une solution d'apport volontaire de déchets organiques par abonnement, « les fournis qui jardinent » qui ont mis en place le projet de ferme productive sur l'école et le système « Vertuo » qui a mis en place du mobilier urbain de récupération des eaux pluviales de toiture.
- La remise du prix « Territoire bas carbone BBCA » à l'opération du 90 Boulevard Vincent Auriol (13<sup>ème</sup>) valorisant l'engagement de la SEMAPA dans son travail en faveur de l'aménagement bas carbone.
- L'avancement des études environnementales sur la ZAC Python-Duvernois (20<sup>ème</sup>) et en particulier l'étude de caractérisation des services écosystémiques des arbres, qui permettra d'améliorer le projet au regard de critères qualitatifs du rôle des arbres sur la biodiversité, le climat et la qualité de l'air, et l'étude relative à la thermique urbaine qui apportera des éclairages essentiels sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain à travers sa modélisation.
- Le déploiement de différents dispositifs de participations innovants sur la ZAC Python Duvernois (20<sup>ème</sup>) comprenant des échanges en pieds d'immeuble, des journées de présence sur site pour la concertation sur le futur parc et la réalisation d'une annexe citoyenne qui sera jointe aux cahiers des charges des constructions de logements ainsi que sur la ZAC Bercy Charenton (12<sup>ème</sup>) avec l'organisation d'une grande conférence citoyenne pour éclairer la remise à plat du projet.
- L'approfondissement des études pour la création Porte de Montreuil (20<sup>ème</sup>) 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. Cette démarche se complète par la création de nouvelles zones humides et la gestion alternative des eaux pluviales qui contribueront au rafraîchissement du site. En parallèle, 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 objectif 70% d'ENR et 100% d'énergies renouvelables produites localement (géothermie et photovoltaïque).

PariSeine est engagée dans une démarche climat et solidarité prenant en compte les 17 objectifs de développement durable de l'ONU et les objectifs environnementaux et sociétaux de la Ville de Paris.

Ses activités sont certifiées EMAS et ISO 9001-14001 depuis 2021. La transition écologique, la préservation du vivant en ville, le réemploi et les matériaux biosourcés de construction l'évolutivité des aménagements, la solidarité, ou le confort des usager.e.s sont systématiquement introduits dans ses aménagements.

Toutes les activités de PariSeine (projets, exploitation et vie d'entreprise) sont pilotées par des bilans carbone. Les données techniques et opérationnelles sont traduites en poids carbone pour éclairer les décisions au même titre que les données financières et calendaires. Le bilan carbone est érigé en processus de management.

PariSeine complète cet engagement en visant sur les programmes adaptés des certifications ou labellisations de type E+C-, Bâtiment Durable Francilien, BBCA et Biodiversity@.

Ainsi, PariSeine 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 ZAC Beaujon (8<sup>ème</sup>), dernier projet de PariSeine en tant qu'aménageur, devient un îlot apaisé, mêlant patrimoine, architectures contemporaines et jardins en plein cœur du 8<sup>ème</sup> arrondissement. Sa livraison complète est prévue en 2022. Au cours de l'année 2021, les travaux se sont terminés :
  - Le dernier lot (accueillant 23 logements sociaux, le relogement du commissariat de police et l'extension de l'hôtel Etoile Saint-Honoré mitoyen) a été livré début mai 2021 par Elogie-Siemp, maître d'ouvrage
  - Fin juillet 2021, les opérations de désamiantage, de curage et de démolition de l'extension de l'ancien commissariat sont achevées, suivies du ravalement du pignon de l'hôtel Beaujon. Les trois dernières menuiseries du rez-de-chaussée ont été posées fin novembre 2021
  - Les travaux de voirie ont été finalisés en décembre 2021.

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

### 8<sup>ème</sup> 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.

Le lot 7 de la ZAC, accueillant les derniers logements sociaux Elogie-Siemp ainsi que le nouveau commissariat de la ZAC, a été livré et inauguré en mai 2021. Avec les derniers travaux de voirie et la démolition du commissariat provisoire, s'achèvent les aménagements de la ZAC.

Les produits réalisés en 2021, d'un montant de 1 726 € HT, concernent des produits financiers.

Les charges réalisées en 2021, d'un montant de l'ordre de 1,3 M€ HT, concernent principalement le solde des travaux de voiries, des travaux sur constructions, des frais de démolition et des frais de nettoyage et d'entretien du site.

Les produits de l'état prévisionnel, actualisés au 31 décembre 2021, sont stables car ils s'établissent à environ 24,9 M€ HT comme l'an dernier.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2021, s'établissent à environ 23,6 M€ HT contre environ 23,8 M€ HT pour l'exercice 2020. Cette diminution, de l'ordre de 0,2 M€ HT, est principalement due à la baisse des frais de mise en état des sols et de la provision pour aléas et imprévus.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2021, le résultat prévisionnel excédentaire de l'opération est en augmentation. Il s'établit au 31 décembre 2021 à environ 1,3 M€ HT contre environ 1,1 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 2021.

## 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.

Par délibération des 5, 6 et 7 juillet 2022, votre assemblée a approuvé les nouveaux objectifs de la ZAC Bercy Charenton ainsi que les modalités de concertation.

Aucun produit n'a été réalisé en 2021.

Les charges réalisées en 2021, d'un montant de l'ordre de 2,3 M€ HT, concernent principalement 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 2021, dans la perspective d'une réorientation de l'opération, la SEMAPA a organisé une conférence citoyenne entre mai et juin. Celle-ci a réuni un panel de 50 citoyens, tirés au sort, qui ont rédigé un avis citoyen comportant 59 propositions remis aux élus en juillet 2021.

En 2021, la SEMAPA a effectué une étude sur l'impact des évolutions du projet de modernisation ferroviaire et des ouvrages d'art présentées par la SNCF, ainsi que l'étude sur l'ouverture de tronçons supplémentaires de la Petite Ceinture sur Bercy en étroite relation avec la SNCF et la Ville de Paris. Une étude du rehaussement du carrefour Escoffier a été réalisée également en 2021 par la SEMAPA en lien avec Grand Paris Aménagement, aménageur de l'opération adjacente Charenton Bercy.

Une opération d'urbanisme transitoire a été lancée par la Ville et la SNCF en collaboration avec la SEMAPA, sur les secteurs Triangle et Poniatowski, et qui a conduit à désigner le groupement piloté par YES WE CAMP. La définition du projet a été engagée à l'été 2021 et une inauguration des premières installations a eu lieu en octobre 2021.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2021, s'établit à environ 964,8 M€ HT pour les produits et les charges, comme celui au 31 décembre 2020.

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 2021.

Ces montants ne tiennent pas compte de la remise à plat du projet en cours. Ils ont vocation à évoluer dans le cadre d'un dossier de ZAC modificatif qui sera soumis au Conseil de Paris à l'issue de la concertation préalable et des nouvelles études urbaines.

## 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.

Le programme de la ZAC de la Porte de Vincennes prévoit la construction d'environ 38 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 4 050 m<sup>2</sup> d'équipements publics (gymnase et centre des cultures urbaines), 24 500 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires, 6 900 m<sup>2</sup> consacrés aux activités de commerces, d'artisanat et de services et 2 700 m<sup>2</sup> de logements destinés aux étudiants et aux jeunes travailleurs.

Ce programme prévoit également des interventions sur l'espace public : réhabilitation de squares, mise en place de dispositifs favorisant les mobilités douces, réaménagement et végétalisations de voiries.

A ce jour, une partie des aménagements d'espaces publics a été réalisée. Les rues de Lagny, du Commandant l'Herminier et Elie Faure, ainsi que l'avenue Lamoricière, ont en effet été réaménagées et végétalisées. Des pistes cyclables ont été créées. Le square Delaporte a été intégralement reconfiguré et doté d'un talus inversé afin de le protéger des nuisances du boulevard périphérique.

Néanmoins, l'ensemble du programme ne sera pas mené à son terme d'ici la fin de la concession prévue fin 2022. Les travaux de construction de l'École bleue (école d'architecture et de design, Lot F de la ZAC) ont été engagés et doivent s'achever à l'été 2023. Les études de maîtrise d'œuvre des espaces publics restant à réaliser sont en phase AVP et doivent se poursuivre. Un concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un équipement sportif a été lancé, la désignation du lauréat devant intervenir dans les prochaines semaines. Enfin, pour des raisons techniques, économiques, urbaines, ou d'opportunité, un certain nombre d'éléments du programme sont réinterrogés, notamment à l'aune des nouveaux enjeux et besoins de la Ville.

Par conséquent, il est nécessaire de prolonger par un avenant la durée de la concession pour permettre la poursuite des projets engagés, d'une part, et des réflexions relatives aux évolutions de programme et à un nouveau bilan de ZAC, d'autre part.

Dans ces conditions, je vous propose d'approuver la conclusion d'un avenant n°1 au traité de concession d'aménagement avec la SEMAPA venant prolonger sa durée jusqu'au 31 décembre 2023.

Les produits réalisés en 2021, d'un montant de 1,9 M€ HT, correspondent à la cession du lot F à la RIVP.

Les charges réalisées en 2021, d'un montant de l'ordre de 0,6 M€ HT, concernent principalement des honoraires techniques 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 2021, s'établit à environ 95,7 M€ HT pour les produits contre environ 95,4 M€ HT pour l'exercice 2020. Cette augmentation de l'ordre de 0,3 M€ HT s'explique par la cession du lot F au regard des surfaces développées.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du présent compte rendu, sont stables car elles s'établissent à environ 95 M€ HT comme celles de l'exercice 2020.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatées au 31 décembre 2021, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 0,69 M€ HT en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice précédent, qui s'élevait à environ 0,43 M€ HT.

Les participations aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 44,8 M€ HT dont 38,1 M€ HT restant à réaliser au 31 décembre 2021.

### 13ème arrondissement

#### - ZAC Paris Rive Gauche

Par délibération du 27 mai 1991, votre assemblée a approuvé le dossier de création de la ZAC dénommée à l'époque « Paris Seine Rive Gauche ». Par délibération des 19 et 20 juin 2012, votre assemblée a approuvé la modification du dossier de réalisation (prenant en compte l'avancement des études urbaines sur la partie Est de la ZAC) 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.

La SEMAPA a la charge d'aménager de nouvelles voies mais peut également être amenée à requalifier le domaine public routier existant, propriété de la Ville de Paris. A cette fin, je vous propose d'approuver la conclusion d'un avenant n°7 au traité de concession d'aménagement entre la Ville de Paris et la SEMAPA venant autoriser le concessionnaire à déposer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de travaux liés à la réalisation ou le réaménagement de voiries sur toute emprise foncière propriété de la Ville de Paris.

Les produits comptabilisés en 2021 s'élèvent à environ 115 M€ HT. Ils correspondent essentiellement à des cessions de charges foncières, qui concernent les lots M9E, M1B2, M6B2, M6A2A3, T7B1, T7C, M6B2, T8, B1A3, M6A2, M9A et Abords Station F pour un montant total de l'ordre de 76 M€ HT. Les produits réalisés en 2021 comprennent également le versement de la participation de la Ville de Paris pour un montant de 26 M€ HT au titre de la restructuration des bretelles du boulevard périphérique, au titre des rétrocessions d'emprises publiques à la Ville et au titre du remboursement de l'avenue Pierre Mendès France.

Les charges réalisées en 2021 sont de l'ordre de 76,3 M€ HT et concernent principalement les postes suivants :

- Acquisitions foncières (environ 22 M€ HT) : durant l'année 2021, la SEMAPA a ainsi signé quatre actes d'acquisitions de biens immobiliers ;
- Couverture des voies ferrées (environ 29 M€ HT) : achèvement des dalles des îlots T4-T5-T6 y compris l'allée plantée et poursuite des travaux de l'îlot M10 et du pont de la Salpêtrière ;
- Travaux de VRD (environ 12 M€ HT) : travaux de réseaux du secteur Bruneseau nord, travaux d'aménagement des alvéoles MINEFI, travaux des ouvrages de la voie de liaison du secteur Austerlitz A7/A8 et des ouvrages T4-T5-T6 du secteur Tolbiac sud ;
- Charges immatérielles (environ 11 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, honoraires de maîtrise d'œuvre et de contrôle, 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 2021, sur un total prévisionnel de produits et de charges de l'ordre de 4 427,1 M€ HT, les charges réalisées par la SEMAPA s'élèvent à environ 3 469,1 M€ HT (soit environ 78 %) et les produits à environ 3 326,7 M€ HT (soit environ 75 %).

L'état prévisionnel actualisé au 31 décembre 2021, d'un montant de produits et de charges d'environ 4 427,1 M€ HT, est augmentation de l'ordre de 27,5 M€ HT par rapport à celui approuvé l'an dernier qui s'établissait à environ 4 399,6 M€ HT.

La principale évolution des produits concerne l'augmentation des cessions de charges foncières des activités et commerces en raison de l'amélioration de la valorisation du lot B1C1, transformé en activités. L'augmentation des produits des cessions des emprises publiques est liée à l'évolution de l'indice TP01, qui est en hausse de 5,55 %.

Les principales évolutions des charges concernent l'augmentation des dépenses des travaux de couverture des voies ferrées, des travaux de VRD et des études et contrôles liée à l'évolution 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 556,6 M€ HT dont 526 M€ HT de rétrocessions d'emprises publiques. Sur ce montant de 526 M€ HT, 277,7 M€ HT (soit 53 %) ont été comptabilisés au 31 décembre 2021. 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 303,6 M€ HT dont 256,2 M€ HT (soit 84 %) ont été réalisés au 31 décembre 2021.

### - 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 2021 sont de 30 K€ et correspondent à des produits financiers.

Les charges, hors provision pour charges prévisionnelles, réalisées en 2021 sont d'environ 0,74 M€ HT et concernent essentiellement les frais de société et les études et honoraires généraux.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2021, s'établit, pour les produits, à un montant de 175,65 M€ HT en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice 2020, qui était d'environ 175,41M€ HT. Cette augmentation de l'ordre de 0,24 M€ HT s'explique principalement par l'actualisation de la charge foncière du logement social. Pour les charges, l'état prévisionnel s'établit à 175,4 M€ HT avec une augmentation de 0,2 M€ HT par rapport à celui de l'exercice 2020, qui s'explique par l'actualisation des travaux de démolition et l'évolution de l'indice du calcul de la rémunération de l'aménageur.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatées au 31 décembre 2021, l'opération présente, au titre du présent compte rendu, un résultat prévisionnel excédentaire de l'ordre de 0,23 M€ HT, légèrement en augmentation par rapport à celui de l'exercice 2020.

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 2021.

### - 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 a été signé le 23 novembre 2021.

Les produits comptabilisés en 2021 s'élèvent à environ 4,5 M€ HT et correspondent principalement à la cession de logements intermédiaires (lot 6) et à des produits financiers.

Les charges réalisées en 2021, d'un montant d'environ 3,3 M€ HT, concernent principalement des frais de démolition, des travaux d'aménagement 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 2021, s'établit à environ 86,1 M€ HT pour les produits contre environ 96,5 M€ HT pour l'exercice 2020. Cette baisse de l'ordre de 10,4 M€ HT s'explique principalement par la signature d'un avenant à la promesse de vente du lot 11 avec la société Pichet. En effet, cet avenant prévoit désormais que la société n'occupera plus que partiellement le bâtiment et que les surfaces restantes seront ouvertes à la location.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2021, s'établissent à environ 50,6 M€ HT contre environ 61 M€ HT pour l'exercice de l'an passé. Cette baisse de l'ordre de 10,4 M€ HT s'explique principalement par la diminution des frais de mise en état de sols, des travaux réseaux et de la provision pour aléas et imprévus, compte tenu de l'avancement de l'opération.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2021, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 35,5 M€ HT identique à celui de l'an dernier

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 2021. 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 2021.

#### 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 concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de la ZAC Saint Vincent de Paul, composés d'un groupe scolaire, d'une crèche et d'un gymnase, et conçus sur la base d'un fonctionnement mutualisé qui vise à maximiser l'utilisation du bâtiment pour des usages extérieurs (associations de quartier etc.). Cette mutualisation a permis notamment de créer deux tiers-espaces dédiés à ces usages extérieurs, accessibles indépendamment des trois équipements.

L'ensemble de ces équipements publics est accueilli au sein d'un équipement dénommé « Pinard ». Celui-ci présente un surcoût lié à des évolutions de programme ainsi qu'à l'augmentation du coût des matières premières qui se traduit par la forte évolution de l'indice du bâtiment (BT01). L'actualisation du coût des travaux entre février et décembre 2021 représente ainsi une augmentation de 3,9 %, soit 0,705 M€ HT. Enfin, la décision au stade PRO de ne pas allouer le marché travaux et de lancer une consultation d'entreprise générale implique des frais de coordination d'entreprise d'environ 15 % du coût des travaux, soit un montant de 2,778 M€ HT. A l'aune de mauvais retours d'expérience de chantiers menés en corps d'état séparés, ce choix permet de limiter les risques notamment de retard important de planning et d'éventuels surcoûts financiers induits, et de répondre tout particulièrement à l'enjeu de mise en service de l'école dans la même temporalité que la livraison des logements de la ZAC.

Le coût total des travaux mis à jour s'élève ainsi, à date de valeur décembre 2021, à 23,261 M€ HT (27,913 M€ TTC), soit une augmentation de 2,921 M€ HT (3,505 M€ TTC) par rapport aux montants de l'avenant n°1.

Le traité de concession disposant que la Ville de Paris participe à 100% du coût complet des équipements publics de superstructure, il convient, dans ces conditions, de modifier la participation financière de la Ville à l'équipement Pinard. Par ailleurs l'article 25 du traité de concession précise que le coût complet de l'équipement au-delà des dépenses de travaux comprend également des dépenses foncières, des dépenses de mise en état des sols, des honoraires ainsi que des dépenses indirectes (honoraires divers, frais de société, frais financiers).

Dans ces conditions, la participation de la Ville aux équipements publics doit être ajustée à 40,266 M€ HT (48,319 M€ TTC) valeur décembre 2021, soit une évolution de 3,213 M€ HT (3,856 M€ TTC) par rapport à l'avenant n°1 de décembre 2020.

Je vous propose, à cette fin, d'approuver la conclusion d'un avenant n°2 au traité de concession d'aménagement avec Paris & Métropole Aménagement.

Le seul produit réalisé en 2021, de 31 K€, correspond au versement d'un acompte de la subvention de l'Agence de l'Eau Seine Normandie.

Les charges réalisées en 2021 s'élèvent à environ 7,3 M€ HT et correspondent principalement aux travaux d'aménagement de la plateforme et de la phase 1 des réseaux, aux travaux de démolition et de désamiantage, aux études et honoraires techniques, 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 2021, s'établit à environ 177 M€ HT contre environ 173,5 M€ HT pour l'exercice 2020. Pour les charges, cette augmentation de l'ordre de 3,5 M€ HT correspond principalement à l'augmentation sur les travaux de réhabilitation du bâtiment Pinard. Pour les produits, elle correspond notamment à l'augmentation de la participation de la Ville de Paris aux équipements publics de superstructures dans le bâtiment Pinard et également à l'actualisation des charges foncières.

Les participations aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 46,7 M€ HT dont 14,2 M€ HT ont été versées au 31 décembre 2021.

### 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<sup>er</sup> semestre 2021.

Cet avenant a été signé le 22 décembre 2020.

Par délibération des 14, 15 et 16 décembre 2021, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°6 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2022 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.

Cet avenant a été signé le 23 décembre 2021.

Dans la mesure où la crise sanitaire avait engendré de nombreux retards sur les délais de livraison des matériaux, ces retards se sont accentués en raison du contexte international créant même des pénuries pour certains matériaux. Le chantier du centre social a donc encore pris du retard et sa livraison ne pourra être effectuée que dans le courant de l'année 2023.

Aussi, il est nécessaire de prolonger, dans le cadre d'un nouvel avenant, la durée du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2023.

Je vous propose, à cette fin, d'approuver la conclusion d'un avenant n°7 au traité de concession d'aménagement avec Paris & Métropole Aménagement.

Les produits réalisés au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à 31 K€ HT, qui correspondent au versement du solde de la subvention de l'Agence de l'Eau Seine et Normandie pour la réalisation des aménagements de la Place Pouchet.

Les charges réalisées au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à environ 1,3 M€ HT et correspondent principalement à la poursuite des travaux d'aménagement et des travaux de superstructure notamment le centre social.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2021, 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 2021, qui s'établissent à environ 98,3 M€ HT comme l'an dernier.

Compte tenu de l'évolution des produits et des charges constatées au 31 décembre 2021, 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 2021.

#### - 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 14, 15, 16 et 17 décembre 2021, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant portant notamment prolongation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2025. Cet avenant n°2 a été signé le 23 décembre 2021.

Les produits réalisés en 2021 s'élèvent à environ 15,4 M€ HT et concernent essentiellement la cession des charges foncières du lot N1 à la RIVP (14,4 M€ HT) ainsi que la participation de la Ville de Paris aux équipements publics de la ZAC.

En 2021, les charges réalisées sont d'environ 3,8 M€ HT correspondant principalement aux travaux d'aménagement notamment la requalification de l'avenue de la Porte de Clichy et la création de voiries nouvelles ainsi qu'à l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel des produits et des charges, actualisé au 31 décembre 2021, est en diminution de l'ordre de 10 M€ HT pour les charges, qui s'établissent à environ 800 M€ HT contre 810 M€ HT pour l'an passé. Cette diminution s'explique principalement par un réajustement à la baisse des aménagements et travaux connexes.

L'état prévisionnel des produits et des charges, actualisé au 31 décembre 2021, est en diminution de l'ordre de 16 M€ HT pour les produits, qui s'établissent à environ 930 M€ HT contre 946 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 constatées au 31 décembre 2021, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 129,7 M€ HT, en diminution d'environ 6,1 M€ HT par rapport à celui du compte rendu de l'an dernier, qui s'élevait à environ 135,8 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 2021. Les participations de la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 252,6 M€ HT dont 235,7 M€ HT (environ 93 %) ont été versées au 31 décembre 2021.

## 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<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> 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.

Des évolutions du projet affectant le dossier de réalisation de la ZAC, le programme des équipements publics et les missions de l'aménageur, votre assemblée est également saisie au cours de la présente séance d'une délibération permettant d'acter la modification du dossier de réalisation de la ZAC et un avenant au contrat de concession liant la Ville et la SPL Paris & Métropole Aménagement. Cet avenant n° 2 prévoit notamment une prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2027.

Le présent compte rendu de l'opération est basé sur l'état prévisionnel des produits et des charges annexé à ce projet d'avenant n°2.

Aucun produit n'a été réalisé en 2021.

Les charges réalisées en 2021, d'un montant de l'ordre de 1,5 M€ HT, concernent principalement 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 études diverses accompagnant le projet et préparant les phases de travaux. Les autres dépenses notables de 2021 sont constituées des frais de gardiennage ainsi que des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2021, s'établit à environ 87,6 M€ HT pour les produits et les charges, contre 80,9 M€ HT pour l'exercice 2020. Pour les charges, comme pour les produits, cette augmentation de l'ordre de 6,7 M€ HT est consécutive aux modifications prévues par l'avenant n°2 qui vous est par ailleurs soumis pour approbation.

La participation de la Ville de Paris aux équipements publics s'élève, dans le présent compte rendu, à 34,8 M€ HT dont 15,6 M€ HT (environ 45 %) ont été réalisés au 31 décembre 2021.

#### - 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 2021 s'élèvent à 14 K€ et correspondent aux indemnités d'occupation versées par l'association MU au titre d'un bail civil signé en mai 2020.

Les charges réalisées en 2021, d'un montant de près de 5 M€ HT, concernent principalement les travaux d'aménagement provisoire notamment de deux terrains de football au nord du boulevard périphérique et la réalisation d'une voirie provisoire pour la desserte de ces terrains de sport ainsi que les frais de société.

Les autres dépenses notables de 2021 sont des frais de mise en état des sols, des études et honoraires généraux et des frais financiers.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2021, s'établit à environ 208,7 M€ HT pour les produits et les charges, soit une augmentation de 4,8 M€ HT par rapport à celui de l'an dernier, L'augmentation des charges concerne principalement les travaux d'aménagement et particulièrement la création des voiries et des ouvrages d'assainissement au sud du boulevard périphérique et la desserte énergétique côté sud.

L'augmentation des produits vient essentiellement de l'actualisation de la charge foncière du logement social et d'un ajustement des surfaces des bureaux et des activités économiques et productives.

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 2021.

## 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.

Par délibération des 14, 15, 16, et 17 décembre 2021, votre assemblée a approuvé l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement qui permet à la SEMAPA d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la crèche du lot 11. Cet avenant a été signé le 12 juillet 2022.

Aucun produit n'a été réalisé en 2021.

Les charges réalisées en 2021, d'un montant de l'ordre de 2,2 M€ HT, correspondent à l'acquisition des lots 8 et 9 auprès de la ville de Paris selon l'acte de vente du 10 décembre 2021, des honoraires de maîtrise d'œuvre, des études et honoraires généraux et l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2021, s'établit à environ 140,3 M€ HT pour les produits contre environ 136,4 M€ HT pour l'exercice 2020. Cette augmentation de l'ordre de 3,9 M€ HT s'explique principalement par le réajustement du prix unitaire de la charge foncière des activités tertiaires venant compenser la perte de 6 764 m<sup>2</sup> de surface de plancher du programme économique. Les autres motifs de cette hausse des produits viennent de l'actualisation de la charge foncière du logement social et de l'augmentation de 195 m<sup>2</sup> du programme de logements OFS.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2021, s'établissent à environ 140,1 M€ HT contre 136,2 M€ HT pour l'exercice 2020. Cette augmentation de l'ordre de 3,9 M€ HT s'explique principalement par l'actualisation de l'estimation des travaux sur les réseaux (Enedis, CPCU...) et une rectification de l'acquisition du lot 11.

Compte tenu de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2021, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 0,17 M€ HT, identique à celui de l'an dernier.

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 2021.

### - 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 2021.

Les charges réalisées en 2021, d'un montant de l'ordre de 11 M€ HT, correspondent au solde de l'acquisition des emprises dédiées au projet Reinventing Cities, aux honoraires de maîtrise d'œuvre, à des études et honoraires généraux et à l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

Les études d'avant-projet d'espaces publics lancées fin 2020 se sont achevées en 2021. Des échanges réguliers ont été organisés en 2021 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 2021, s'établit à environ 135,4 M€ HT en produits et en charges et est identique à celui de l'an dernier.

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 2021.

#### - 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<sup>er</sup> 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.

Les produits, réalisés en 2021, s'élèvent à environ 5,2 M€ HT dont 5 M€ HT pour la cession, à la société Wikivillage, de l'emprise constructible Vitruve et du rez-de-jardin Cardeurs.

Les charges, réalisées en 2021, s'élèvent à environ 0,24 M€ HT. Elles sont essentiellement constituées de travaux de VRD, de travaux de mise aux normes des parkings et des frais de société.

Les produits de l'état prévisionnel actualisé au 31 décembre 2021, s'établissant à environ 32 M€ HT, une augmentation de l'ordre de 0,3 M€ HT par rapport à l'exercice 2020, s'explique par l'actualisation du prix de la cession de l'emprise constructible Vitruve et du rez-de-jardin Cardeurs. Les charges de l'état prévisionnel, actualisées au 31 décembre 2021, qui s'établissent à environ 30,7 M€, comme l'an passé, sont stables.

En raison de ces évolutions, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 1,29 M€ HT, en augmentation de 0,26 M€ HT par rapport à celui de l'an dernier qui s'établissait à environ 1,03 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 2021. La participation aux équipements publics s'élève dans le présent compte rendu à environ 9,2 M€ HT dont environ 8,7 M€ HT (soit 95 %) ont été versés au 31 décembre 2021.

- 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 2021 s'élèvent à environ 3 M€ HT et correspondent à l'acte de vente du lot E2 signé le 11 février 2021 avec ELOGIE SIEMP pour la réalisation d'un programme de logements sociaux, d'activités et de commerces.

Les charges réalisées en 2021 s'élèvent à environ 0,9 M€ HT. Elles sont essentiellement constituées de la mise en état des sols, de travaux de VRD et des frais de société.

Les produits de l'état prévisionnel actualisé au 31 décembre 2021, s'établissant à environ 70,8 M€ HT, comme l'an passé, sont stables.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées au 31 décembre 2021, s'établissent à environ 56,7 M€ HT contre environ 57 M€ HT l'an passé, ce qui représente une diminution de l'ordre de 0,3 M€ HT principalement due à un réajustement des dépenses des travaux de VRD et des frais de dépollution.

En raison de cette évolution constatée au 31 décembre 2021, l'opération génère un excédent prévisionnel d'environ 14,1 M€ HT, en augmentation de l'ordre de 0,4 M€ HT par rapport à celui de l'an dernier qui s'établissait à environ 13,7 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 2021.

\*\*\*

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 2021, 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 2021 des opérations suivantes:

- Dans le 8ème arrondissement, ZAC Beaujon (SemPariseine) faisant l'objet du projet de délibération 2022 DU 101-1 ;
- Dans le 12ème arrondissement, ZAC Bercy Charenton (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2022 DU 101-2 ;
- Dans les 12ème et 20ème arrondissements, ZAC Porte de Vincennes (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2022 DU 101-3. Il est également proposé à votre assemblée d'approuver dans le cadre du projet de délibération 2022 DU 101-3 un avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes visant à sa prolongation.
- Dans le 13ème arrondissement, ZAC Paris-Rive Gauche (SEMAPA) ; ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry (SEMAPA) ; ZAC Paul Bourget (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2022 DU 101-4. Il est également proposé à votre assemblée d'approuver dans le cadre du projet de délibération 2022 DU 101-4 un avenant n°7 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche.
- Dans le 14ème arrondissement, ZAC Saint Vincent de Paul (Paris & Métropole Aménagement) faisant l'objet du projet de délibération 2022 DU 101-5. Il est également proposé à votre assemblée d'approuver dans le cadre du projet de délibération 2022 DU 101-5 un avenant n°2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Saint Vincent de Paul visant à modifier la participation de la Ville de Paris.
- Dans le 17ème arrondissement, ZAC Porte Pouchet (Paris & Métropole Aménagement) et ZAC Clichy Batignolles (Paris & Métropole Aménagement) faisant l'objet du projet de délibération 2022 DU 101-6. Il est également proposé à votre assemblée d'approuver dans le cadre du projet de délibération 2022 DU 101-6 un avenant n°7 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Porte Pouchet visant à sa prolongation.
- 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 2022 DU 101-7 ;
- 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 2022 DU 101-8.

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

La Maire de Paris