



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Aménagement

2024 DU 111 Approbation des comptes rendus annuels des traités de concession d'aménagement arrêtés au 31 décembre 2023 - 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 2022, ont été approuvés par votre assemblée lors de sa séance des 14, 15 et 16 novembre 2023.

Aujourd'hui ce sont les comptes rendus annuels à la collectivité locale (CRACL) comportant les éléments financiers arrêtés au 31 décembre 2023 des opérations ci-après désignées, listées par arrondissement, qui vous sont présentés :

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)

ZAC Python Duvernois (20e)

Opération Porte de Montreuil (20e)

La réalisation de ces opérations était concédée à la date du 31 décembre 2023 aux organismes suivants : la SPL Paris & Métropole aménagement (P&Ma) et la SPLA SEMAPA.

Il est à signaler que l'aménagement de l'opération Porte de Montreuil (20e) - confié à la SEMAPA par un traité de concession en date du 20 février 2020 - n'a pas la forme juridique d'une Zone d'Aménagement Concerté.

L'ensemble des charges supporté par les aménageurs en 2023 dans les opérations se chiffre à environ 150,2 M€ HT. L'ensemble des produits, hors subventions d'équilibre, réalisé par les opérations d'aménagement en 2023 représente environ 107,6 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. 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 différentes échelles, permettent d'aménager des îlots de fraîcheur et de développer significativement la végétalisation de Paris pour y accueillir la biodiversité tel le nouveau parc Aretha Franklin, un nouvel écrin vert livré en 2024 au cœur du quartier Python-Duvernois. La diversité des strates implantées en instaurant des continuités écologiques permet de créer de véritables réservoirs urbains de biodiversité, de taille importante, impossibles à atteindre dans un autre contexte urbain. Elles anticipent le PLU bioclimatique en proposant un potentiel de 43 hectares de nouveaux espaces verts, dans le cadre de l'objectif des 300 hectares d'espaces verts dont la création est permise par le nouveau PLU. Pour enrichir la canopée de Paris, environ 7 000 nouveaux arbres pourront être plantés en cohérence avec les plans Biodiversité, Arbre et Ombre. Les espaces de voirie y sont végétalisés, tout comme les cœurs d'îlots.

Les opérations d'aménagement permettent aussi de mettre en œuvre une organisation des espaces publics la plus favorable aux déplacements actifs, à pied ou à vélo.

Les opérations d'aménagement sont aussi des opportunités pour développer une offre de santé, à l'instar des équipements de santé prévus dans les opérations Gare des Mines Fillettes (18e), Porte de Montreuil et Python Duvernois (20e). De nouveaux équipements ouverts sur la ville et aux publics seront aussi implantés, tels l'équipement mutualisé dit Pinard, transformation d'une maternité pour accueillir une école, une crèche, un gymnase et des espaces communs ainsi que des locaux pour la DPE dans la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14e) ou la Cité des sports de 10 000 m² dans la ZAC Python-Duvernois (20e).

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. Les opérations d'aménagement mettent 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 m² dans la ZAC Saint-Vincent de Paul (14e), 20 000 m² 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.

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 du projet, d'autres sujets peuvent être abordés comme les clauses d'insertion ou l'urbanisme transitoire.

Enfin, il convient de rappeler que d'autres opérations d'aménagement sont pilotées par des aménageurs non liés à la Ville de Paris (notamment sur les fonciers SNCF ou RATP). La Ville de Paris fait preuve d'une grande vigilance sur la qualité environnementale de ces opérations, en inscrivant des ambitions au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme (notamment Les Messageries – Paris 12e ou Jardin des Mécanos et Hébert – Paris 18e) et en assurant un suivi précis de ces opérations. Ces opérations s'inscrivent donc également dans les objectifs environnementaux municipaux.

La Société Publique Locale Paris & Métropole aménagement (P&Ma) met en pratique, dans chacune des opérations qui lui sont confiées, les directives de la Ville de Paris en termes de qualité urbaine et paysagère, de mixité programmatique et de transition environnementale.

P&Ma a constitué un socle solide de connaissances techniques et pratiques et formé sa culture de l'innovation à Clichy-Batignolles (17^e), devenu l'un des écoquartiers de référence en Europe, puis à Saint-Vincent-de-Paul (14^e), 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 SPL 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 et prévenir les conséquences des dérèglements en cours. Sur toutes les opérations, un bilan carbone prévisionnel est établi et mis à jour, 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 au changement climatique est systématiquement menée grâce à la réintroduction du vivant et la restauration du cycle naturel de l'eau dans des zones particulièrement complexes et dans des espaces très contraints. Enfin, chaque projet s'accompagne d'une réflexion amont en matière de mobilités : voies nouvelles apaisées favorisant les mobilités douces, absence de stationnement en sous-sol et places en surface limitées aux livraisons et aux PMR...

En outre, P&Ma cultive 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 : nouvelles formes de gouvernance de l'électricité dans les quartiers urbains mixtes (programme énergie en commun en partenariat avec le CSTB sur Gare des Mines, transformation des pratiques de l'aménagement en réponse aux enjeux écologiques et climatiques (projet de recherche Nouveaux Modèles de l'Aménagement, en partenariat avec Mines ParisTech), modélisation au service de la lutte contre l'îlot de chaleur urbain (projet de recherche MESH-2C de l'ADEME, sur Chapelle-Charbon

et Gare des Mines-Fillettes), ou collecte séparative 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 intégrant dès la conception du projet celles et ceux à qui il est destiné et qui le feront vivre. A cette intégration amont des usages futurs répond une attention particulière à la garantie des performances environnementales tout au long de la vie du quartier, notamment via la systématisation des démarches de commissionnement (Saint-Vincent-de-Paul, Chapelle Charbon, Gare des Mines) et d'obligation de suivi écologique et de qualité de l'air intérieur (Gare des Mines).

Parmi les points particuliers à noter pour l'année 2023, on retiendra :

- Sur la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14^e).
 - Le quartier, en partenariat avec le CSTB et l'association BBKA, a participé à la préfiguration du futur label BBKA quartier, qui récompensera les opérations d'aménagement plafonnant leurs émissions de gaz à effet de serre : à ce titre l'opération a été désignée « Opération pilote BBKA quartier » par l'association BBKA.
 - La reprise de la consultation sur la façade Denfert a abouti en décembre 2023 à la désignation de OGIC comme maître d'ouvrage ; le lot s'inscrira, en complément des objectifs environnementaux de la ZAC, dans le respect du PLU bioclimatique.
 - La poursuite et la finalisation des études de conception sur les autres lots de la ZAC confirment les performances environnementales exceptionnelles attendues : labellisations BBKA niveau Excellent, équivalences Passivhaus ou Enerphit, équivalence Bâtiment Biosourcé niveau 3, exemplarité dans la gestion des eaux de pluie mais aussi toilettes séparatives pour la collecte et la valorisation des urines. Le lancement des premiers chantiers est programmé cette année.

- Sur la ZAC Clichy-Batignolles (17^e).
 - L'opération d'aménagement est en voie d'achèvement, avec notamment la poursuite des études et travaux d'espaces publics sur l'avenue de la porte de Clichy et le boulevard de Douaumont.
 - Le chantier du lot mixte (logements, centre d'hébergement d'urgence, centre de santé, commerces) de la RIVP est en cours. Il vise un très haut niveau de performance environnementale : E3C1 tendant vers le E3C2.

- Sur la ZAC Chapelle-Charbon (18^e).
 - Lancement des travaux primaires d'espaces publics : réalisation d'une boucle d'eau chaude basse température pour desservir le quartier et ses alentours, test d'une voirie drainante, réalisation d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie sous la voirie, préfiguration des fosses d'arbres de la rue du Pré.
 - La conception des 7 lots a été menée en cohérence avec les objectifs environnementaux fixés, en anticipation du PLU bioclimatique : systématisation du recours aux matériaux bio et géosourcés pour atteindre a minima le niveau 2025 de l'indicateur carbone de la construction, baisse de 20% des besoins bioclimatiques règlementaires, logements traversants ou bi-orientés, plafonnement du nombre d'heures avec une température supérieure à 28°C et simulations thermiques associées, raccordement au réseau de chaleur urbain et production d'énergie renouvelable complémentaire pour les lots, cœurs d'ilots largement végétalisés et en pleine terre. Les permis de construire ont été déposés fin 2023.

- Sur la ZAC Gare des Mines-Fillettes (18^e).

- o Livraison du parvis de l'Aréna en décembre 2023 : plus de 70 arbres plantés, une gestion exemplaire des eaux de pluie dans un contexte très contraint (gypse et réseaux). Le projet a obtenu une subvention de l'Agence de l'Eau Seine Normandie.
- o Poursuite des études urbaines et environnementales : la réalisation d'un nouveau bilan carbone à partir du plan guide actualisé a accompagné la définition des prescriptions environnementales, en intégrant les ambitions du futur PLU bioclimatique et la formalisation d'objectifs complémentaires, en matière de réemploi, bioclimatisme, production d'énergie renouvelable, panneaux photovoltaïques... mais aussi de végétalisation des toitures et cœurs d'îlot.
- o L'étude d'impact actualisée a été remise à l'autorité environnementale à l'été 2023, avec un avis diffusé en décembre 2023, donnant lieu à la rédaction d'un mémoire en réponse par P&Ma et d'une participation du public par voie électronique programmée au printemps 2024.
- o Deuxième été pour « Salut », dispositif d'urbanisme transitoire, lieu convivial en préfiguration de la place Charles Hermite, animé par l'association « What Time is it » en étroite collaboration avec les équipes de développement local, les associations du quartier et à destination des habitantes et habitants.

La SEMAPA est pour sa part certifiée ISO14001 depuis 2000 et a mis en place un Système de Management Environnemental (SME) qui permet de prendre en compte tous les aspects du développement durable dans ses opérations et de maîtriser ainsi ses impacts sur l'environnement. Son champ d'application porte sur tout le périmètre des opérations de la SEMAPA (volet aménagement et maîtrise d'ouvrage de bâtiments) et ses objectifs sont notamment définis en lien avec ceux de la Ville de Paris et issus d'une analyse d'enjeux, effectuée à l'échelle de la société et adaptée aux opérations d'aménagement selon les enjeux propres de chacune. La certification donne lieu à un audit de suivi annuel et un audit de renouvellement triennal afin de contrôler l'efficacité du système.

Cette gouvernance interne spécialisée sur les enjeux et objectifs environnementaux réalise par ailleurs une veille sur les évolutions à venir, établit des échanges privilégiés avec les partenaires de la société et consolide l'intégration pérenne du développement durable dans toutes les opérations de la SEMAPA.

Au-delà de la prise en compte des plans structurants de la Ville de Paris (Plan Climat Air Energie, Paris pluie, Plan biodiversité, etc.), l'enjeu environnemental de la réduction de l'empreinte carbone dans le processus de construction des bâtiments prend une place particulière : après avoir fixé le niveau E3C2 du label E+C- comme cible à atteindre, la SEMAPA fixe, avec la RE2020, des niveaux d'exigences élevés adaptés au contexte de chaque opération.

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/Ville de Paris ;
- Immeubles tertiaires (y compris les équipements et les programmes spécifiques) : démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF).

La SEMAPA contractualise également avec les preneurs/maîtres d'œuvre l'obtention de profils environnementaux de bâtiment plus ambitieux (Effinergie BEPOS, Biodiversity®, Bâtiment biosourcé, BBCA, etc.).

Par ailleurs, dans l'ensemble des marchés et contrats, la politique environnementale est systématiquement communiquée et des niveaux de performance environnementale ambitieux sont demandés.

Les faits marquants de l'avancement des différentes opérations d'aménagement confiées à la SEMAPA sont les suivants :

- Sur l'opération Paul Bourget (13e), labellisée « territoire Bas Carbone » par l'association BBKA, le lot 6 de logements intermédiaires a été livré. Grâce au recours massif à des solutions bois, il atteint une masse de matière biosourcée de 107 kg/m². Par ailleurs les derniers programmes de construction sont tous en cours de chantier, pour des livraisons d'ici la fin 2025.
- Dans l'opération Bédier-Oudiné (13e), les études urbaines se sont poursuivies à la fois sur les questions de patrimoine arboré et de transformation urbaine. En parallèle, ont été engagées différentes études environnementales : biodiversité, santé-confort, gestion des eaux pluviales et approvisionnement énergétique.
- Dans l'opération Porte de Vincennes (12e-20e), les études du réaménagement des espaces publics ont démarré, afin de transformer le boulevard Carnot en espaces apaisés et végétalisés. Par ailleurs, les études de conception de l'équipement sportif ont été menées, et ont permis le dépôt en juillet 2023 du permis de construire, désormais obtenu. Le chantier de construction a démarré cet automne. L'équipement sportif, présenté en commission BDF (Bâtiments Durables Franciliens), sera labellisé niveau argent.
- Concernant Bercy-Charenton (12e), le projet urbain a été retravaillé en conformité avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique arrêté par le Conseil de Paris en juin 2023. L'évaluation des impacts sur la santé et les études environnementales ont été lancées, en particulier la poursuite d'une étude de caractérisation des services écosystémiques des arbres. Cette étude qualitative des arbres se terminera par un travail de confrontation entre les données de l'étude et l'ensemble des études environnementales. Une évaluation des îlots de chaleur et du stress thermique a par ailleurs débuté fin 2023.
- Concernant l'opération Python-Duvernois (20e), le projet urbain a participé à la phase pilote « BBKA Quartier » en 2023 et sera l'un des premiers sites labellisés « BBKA quartier » pour l'engagement bas carbone porté sur les constructions et les espaces publics ainsi que pour la démarche de réemploi. Les premiers travaux d'assainissement ont débuté, à proximité du chantier du futur parc Aretha Franklin dont la première phase d'un hectare a été livrée en juillet 2024. Le premier immeuble de logements, le lot 8/9 en pierre porteuse et structure mixte bois/béton, a été mis en chantier par la RIVP. En parallèle de l'avancement des études générales sur les espaces publics, l'actualisation de l'étude d'impact a été menée dans le cadre du permis de construire du lot 6A-7. Par ailleurs, le choix d'un approvisionnement en énergie des bâtiments par le réseau CPCU a été retenu, permettant également une extension du réseau au-delà du périmètre du projet. Les lots de logements (sociaux et BRS) et d'activités situés à l'Est du parc, contribuant pour les activités à la diversité d'usages mais également à protéger le quartier des nuisances du boulevard périphérique, sont en cours de conception (permis de construire délivrés ou en cours d'instruction) pour un démarrage des constructions en 2025. La Cité des Sports, dont le projet a été retenu en juillet 2023, a été désignée lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt « Bâti Sobre » porté par l'Ademe. Elle bénéficiera ainsi d'un accompagnement sur les sujets de sobriété matière.
- Pour l'opération Porte de Montreuil (20e), l'année 2023 a été notamment consacrée aux analyses liées à la réorientation du projet urbain, en particulier sur le volet programmatique et constructif, et sur l'enjeu de la préservation et du développement du patrimoine arboré, afin de permettre de lancer les reprises d'études ainsi que d'actualisation de l'étude d'impact. L'accueil d'un site d'urbanisme transitoire, dédié au sport et à la culture, a pu être engagé et concrétisé à l'été 2024.

- S'agissant de Paris Rive Gauche (13e), il peut notamment être souligné la construction des immeubles de logements en structure bois situés avenue de France et Boulevard du Général Jean Simon, avec la livraison des lots M9B1B2 (immeuble développé autour du concept du « nudge ») et B1B2, l'avancement des chantiers des lots M9A (accueillant notamment l'Université de Chicago), M5A2 et B1A3 (qui a bénéficié d'un approvisionnement par le fleuve et notamment des poutres de hêtre provenant de forêts normandes) et le démarrage du lot B1B4 (résidence étudiante Paris Habitat). Le projet d'aménagement intérieur des alvéoles Watt (vides infrastructurels sous la rue Alice Domon & Léonie Duquet), à destination des arts circassiens, inscrit dans une démarche d'économie circulaire poussée (réutilisation d'éléments du Théâtre de la Ville notamment) a été livré début 2023. Il a été récompensé lors de la Cérémonie des Trophées nationaux des Bâtiments Circulaires 2023 dans la catégorie "Conception Circulaire" par une mention spéciale "coup de cœur" du jury.

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

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.

Par délibération de mars 2023, votre assemblée a approuvé le bilan de la concertation publique préalable en vue d'une modification de la ZAC Bercy Charenton.

Aucun produit n'a été réalisé en 2023.

Les charges réalisées en 2023, d'un montant de l'ordre de 2,7 M€ HT, concernent principalement des honoraires techniques, des frais financiers et, en application de l'article 32 du traité de concession, l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

Dans le cadre de l'évaluation de l'impact sur la santé (EIS) de l'opération, la SEMAPA a lancé plusieurs études environnementales. Ainsi, une caractérisation du patrimoine arboré a été finalisée mi-2023 et une évaluation des îlots de chaleur et du stress thermique a débuté fin 2023.

En 2023, le groupement Arcadis et Emma Blanc a finalisé l'avant-projet concernant l'aménagement de la Petite Ceinture en vue de son ouverture au public, en étroite relation avec la SNCF et la Ville de Paris.

Les études ferroviaires, engagées par la SNCF et la SEMAPA en 2022, se sont finalisées en 2023. La réalisation de certaines libérations ferroviaires, objet de ces études menées en 2022 et non prévues initialement dans le programme de la ZAC, doit en effet être anticipée dans la perspective de l'aménagement de la rue Baron Le Roy, axe structurant de l'opération et enjeu majeur de son désenclavement, et du cheminement provisoire pour les piétons et les cycles reliant le quartier de Bercy jusqu'au boulevard Poniatowski, préfiguration du prolongement de la rue Baron Le Roy.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2023, s'établit à environ 964,8 M€ HT pour les produits et les charges, comme celui au 31 décembre 2022.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 207,9 M€ HT dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2023.

Ces montants ne tiennent pas compte de la remise à plat du projet en cours. Ils ont vocation à évoluer dès lors que le programme de l'opération sera arrêté et conduira à une modification du dossier de réalisation de la ZAC qui sera soumis à votre assemblée.

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, a fixé l'échéance de l'opération au 31 décembre 2022.

Par délibération des 15, 16 et 17 décembre 2022, votre assemblée a approuvé l'avenant n°1 prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2023. Cet avenant a été signé le 21 décembre 2022.

Par délibération des 14, 15 et 16 novembre 2023, votre assemblée a approuvé l'avenant n°2 prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2026. Cet avenant a été signé le 26 décembre 2023.

Par délibération des 19, 20, 21 et 22 novembre 2024, votre assemblée a approuvé l'avenant n°3.

Le présent compte rendu de l'opération est basé sur l'état prévisionnel des produits et des charges annexé à l'avenant n°3.

Aucun produit n'a été réalisé en 2023.

Les charges réalisées en 2023, d'un montant de l'ordre de 0,9 M€ HT, concernent principalement des frais de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'équipement sportif et, en application de l'article 31 du traité de concession, l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

Les recettes de l'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2023, s'établissent à environ 49,9 M€ HT, soit une baisse de 45,8 M€ HT par rapport à l'exercice 2022 (95,7 M€ HT) suite à l'abandon des programmes tertiaires (-48,5 M€ HT) et à la suppression des équipements publics à réaliser par l'aménageur, entraînant une baisse de la participation de la Ville de 10,8 M€ HT. Une subvention d'équilibre de 13,9 M€ a été ajoutée pour équilibrer l'opération suite à ces évolutions de programme.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du présent compte rendu, s'établissent à 49,9 M€ HT, soit une baisse de 45,1 M€ HT (-12,2 M€ sur les acquisitions et -26,2 M€ HT sur les travaux et les honoraires MOE et techniques) versus 95 M€ HT sur l'exercice 2022.

Les participations aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 34 M€ HT dont 27,3 M€ HT restant à réaliser au 31 décembre 2023. Une subvention d'équilibre de 13,9 M€ a été entérinée dans l'avenant n°3 dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2023.

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.

Par délibération des 15, 16 et 17 décembre 2022, votre assemblée a approuvé l'avenant n°7 autorisant la SEMAPA 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. Cet avenant n°7 a été signé le 21 décembre 2022.

Par délibération des 6, 7, 8 et 9 février 2024, votre assemblée a approuvé l'avenant n°8 qui, a prolongé la concession jusqu'au 31 décembre 2032 et actualisé les participations de la Ville de Paris aux équipements publics. Cet avenant n°8 a été signé le 25 avril 2024.

Les produits comptabilisés en 2023 s'élèvent à environ 89,1 M€ HT. Ils correspondent essentiellement à des cessions de charges foncières, qui concernent d'une part, les lots B1A5, M5B2, A4A1, T2, M1D1D2, B1B4, et M3G pour un montant total de l'ordre de 30,8 M€ HT, d'autre part les cessions d'emprises publiques à la Ville de Paris de 28,6 M€ HT.

Les produits réalisés en 2023 comprennent également le versement de la participation de la Ville de Paris de 13,2 M€ HT, affectée aux travaux de réaménagement des bretelles du périphérique. Sont également comptabilisés des produits de cession à la SNCF des volumes situés allée Paris-Ivry ainsi que des recettes liées aux loyers de la convention d'occupation temporaire CALCIA et des parkings et commerces acquis en contrat de promotion immobilière.

Les charges réalisées en 2023 sont de l'ordre de 69,1 M€ HT et concernent principalement les postes suivants :

- Acquisitions foncières (environ 21,7 M€ HT) : durant l'année 2023, la SEMAPA a ainsi signé quatre actes d'acquisitions de volumes auprès de la SNCF ; les dépenses accessoires sur acquisitions de 11,4 M€ HT;
- Couverture des voies ferrées (environ 19,8 M€ HT) : achèvement des dalles des îlots T4-T5-T6 y compris l'allée plantée et poursuite des travaux de l'îlot M10, de l'îlot M06 et du pont de la Salpêtrière ;
- Travaux de VRD (environ 5,8 M€ HT) : travaux de réseaux du secteur Bruneseau nord, 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 12,3 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 commercialisation, et imputation au bilan de l'opération des frais de société ainsi que les frais financiers.

Au 31 décembre 2023, sur un total prévisionnel de produits et de charges de l'ordre de 4 545,3 M€ HT, les charges réalisées par la SEMAPA s'élèvent à environ 3 703,8 M€ HT (soit environ 82 %) et les produits à environ 3 658,8 M€ HT (soit environ 81 %).

L'état prévisionnel actualisé au 31 décembre 2023, d'un montant de produits et de charges d'environ 4 545,3 M€ HT, est en augmentation de l'ordre de 3 M€ HT par rapport à celui dans l'avenant n°8 approuvé en février 2024 qui s'établissait à environ 4 542,3 M€ HT.

Les principales évolutions des produits concernent l'augmentation des produits financiers.

Les principales évolutions des charges concernent la dépense foncière liée à la comptabilisation de la VEFA B1B2B3 et l'augmentation des aléas sur définition des aménagements.

Les cessions d'emprises et volumes publics à la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 627,2 M€ HT dont 597 M€ HT de rétrocessions d'emprises publiques. Sur ce montant de 597 M€ HT, 306,4 M€ HT (soit 51,3 %) ont été comptabilisés au 31 décembre 2023. 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 389,4 M€ HT dont 270,2 M€ HT (soit 69,4 %) ont été réalisés au 31 décembre 2023.

- 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.

Par délibération des 19, 20, 21 et 22 novembre 2024, votre assemblée a approuvé l'avenant n°5 prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2031.

Le présent compte rendu de l'opération est basé sur l'état prévisionnel des produits et des charges annexé à l'avenant n°5.

Les produits réalisés en 2023 sont de 0,3 M€ HT et correspondent à des produits financiers.

Les charges réalisées en 2023 sont d'environ 0,75 M€ HT et concernent essentiellement les frais de société et les études et honoraires généraux.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2023, s'établit, pour les produits, à un montant de 117,7 M€ HT contre environ 176,1 M€ HT de l'exercice 2022. Cette baisse de l'ordre de 58,5 M€ HT s'explique par la diminution de la constructibilité de la ZAC qui entraîne une perte de cession des charges foncières du logement (-27,4 M€ HT) à laquelle vient s'ajouter la perte de cession des charges foncières de l'immeuble de bureaux sur l'îlot Ouest-Nord (-39,4 M€). Une subvention d'équilibre de 10,6 M€ est introduite pour équilibrer l'opération.

Pour les charges, l'état prévisionnel s'établit à 117,7 M€ HT avec une baisse de 58,2 M€ HT par rapport à celui 175,9 M€ HT de l'exercice 2022, qui s'explique par la baisse du coût des travaux suite à la modification du dossier de réalisation notamment sur les équipement publics (-44,6 M€ HT) et les espaces publics (-5,5 M€ HT), ainsi que la baisse sur les acquisitions (-5,6 M€ HT) liée principalement à l'actualisation des surfaces des emprises foncières des lots.

Les participations aux équipements s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 12,5 M€ HT dont la totalité reste à verser au 31 décembre 2023. Une subvention d'équilibre de 10,6 M€ a été entérinée dans l'avenant n°5 dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2023.

- 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 2023 s'élèvent à environ 1,5 M€ HT et correspondent principalement à des produits financiers.

Les charges réalisées en 2023, d'un montant d'environ 0,8 M€ HT, concernent principalement 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 2023, s'établit à environ 87,6 M€ HT pour les produits qui sont en augmentation de 1,5 M€ HT par rapport à ceux de l'exercice 2022. Cette augmentation repose principalement sur les produits financiers grâce à la rémunération du solde de trésorerie positif sur l'année 2023.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte-rendu de l'exercice 2023, s'établissent à environ 46,9 M€ HT contre environ 48,8 M€ HT pour l'exercice de l'an passé. Cette baisse de l'ordre de 1,9 M€ HT s'explique principalement par la diminution des honoraires techniques 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 2023, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 40,7 M€ HT en augmentation de l'ordre de 3,4 M€ par rapport à celui de l'an dernier, qui s'établissait à environ 37,3 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 11,6 M€ HT dont 1,4 M€ HT reste à réaliser au 31 décembre 2023. 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 2023.

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.

Par délibération des 15, 16 et 17 novembre 2022, votre assemblée a approuvé la conclusion d'un avenant n°2 qui actualise la participation de la Ville de Paris à l'équipement public mutualisé dit Pinard. Cet avenant a été signé le 21 décembre 2022.

Par délibération des 19, 20, 21 et 22 novembre 2024, votre assemblée a approuvé l'avenant n°3 prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2029.

Le présent compte rendu de l'opération est basé sur l'état prévisionnel des produits et des charges annexé à l'avenant n°3.

Les produits réalisés en 2023, de 39,7 M€ HT, correspondent principalement aux cessions aux bailleurs sociaux du lot Chaufferie et du lot Petit (33 M€ HT) et au versement de la participation de la Ville de Paris à l'équipement public Pinard de 6,2 M€ HT.

Les charges réalisées en 2023 s'élèvent à environ 2,9 M€ HT et correspondent principalement aux travaux des équipements publics de superstructures, aux études et honoraires techniques, à l'imputation au bilan de l'opération des frais de société et aux frais financiers.

L'état prévisionnel des produits et des charges, actualisé au 31 décembre 2023, s'établit à environ 188,2 M€ HT contre environ 182 M€ HT pour l'exercice 2022. Pour les charges, cette augmentation, de l'ordre de 6,2 M€ HT, correspond principalement aux travaux de sujétions des sols du lot Façade Denfert et des bâtiments Robin et Oratoire (+3,2 M€ HT), à l'actualisation des coût des équipements publics dont le lot « Pinard » (+1,5 M€ HT) et des frais financiers (+1,0 M€).

Pour les produits, elle correspond notamment à l'augmentation de la participation de la Ville aux équipements publics, et à la subvention d'équilibre de 5,6 M€ pour couvrir le surcoût du lot Façade Denfert et la baisse des charges foncières du lot Lelong.

Les participations aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 49,7 M€ HT dont 23,4 M€ HT ont été versées au 31 décembre 2023. Une subvention d'équilibre de 5,6 M€ a été entérinée dans l'avenant n°3 dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2023.

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.

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.

Par délibération des 15, 16 et 17 novembre 2022, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°7 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2023 afin de permettre à Paris & Métropole Aménagement d'achever la construction du centre social. En effet, 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 auxquels sont venus s'ajouter la défaillance de l'entreprise. 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.

Cet avenant a été signé le 21 décembre 2022.

Les produits réalisés en 2023 s'élèvent à environ 0,1 M€ HT et concernent les produits financiers.

Les charges réalisées au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à environ 0,75 M€ HT et correspondent principalement à la poursuite des travaux de superstructure, notamment le centre social et aux frais des travaux d'aménagement de la place Pouchet.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2023, s'établissant à environ 101,8 M€ HT pour les produits, légèrement supérieur à celui dans le compte rendu de l'an passé (+0,1 M€ HT) sur les produits financiers. Les charges actualisées au 31 décembre 2023 s'établissent à environ 97,2 M€ HT, soit une diminution de 0,1 M€ HT par rapport aux 97,3 M€ HT de l'an dernier. Cette légère baisse est liée au réajustement du montant des travaux d'aménagement de voirie et d'espaces publics.

Compte tenu de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2023, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 4,6 M€ HT qui est en augmentation de 0,2 M€ HT 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 2025, 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 2023.

- 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 Grande Instance 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 2023 s'élèvent à environ 6,3 M€ HT et concernent essentiellement la participation de la Ville de Paris aux équipements publics de la ZAC (3,3 M€ HT) et les produits financiers (2,9 M€ HT) liés à la hausse des taux d'intérêt.

En 2023, les charges réalisées sont d'environ 2,3 M€ HT correspondant principalement aux travaux d'aménagement notamment la requalification de l'avenue de la Porte de Clichy 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 2023, est en diminution de l'ordre de 1,3 M€ HT pour les charges, qui s'établissent à environ 805,5 M€ HT contre 806,8 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 2023, est en augmentation de l'ordre de 1,9 M€ HT pour les produits, qui s'établissent à environ 939,6 M€ HT contre 937,7 M€ HT pour l'an passé. Cette augmentation est liée aux produits financiers (+2,9M€ HT) grâce à la hausse des taux d'intérêt, qui est compensée la baisse de la participation de la Ville de l'avenue de la Porte de Clichy (-1,1M€ HT).

En raison de l'évolution des produits et des charges constatées au 31 décembre 2023, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 134,2 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 131 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 2023. Les participations de la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 259 M€ HT dont 240,5 M€ HT (environ 93 %) ont été versées au 31 décembre 2023.

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.

Par délibération des 15, 16 et 17 novembre 2022, votre assemblée a acté la modification du dossier de réalisation de la ZAC et autorisé la signature d'un avenant n°2 au contrat de concession prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2027. Cet avenant a été signé le 21 décembre 2022.

Par délibération des 19, 20, 21 et 22 novembre 2024, votre assemblée a approuvé l'avenant n°3.

Le présent compte rendu de l'opération est basé sur l'état prévisionnel des produits et des charges annexé à l'avenant n°3.

Les produits réalisés en 2023 s'élèvent à 24 K€ HT et concernent le versement du solde de la subvention de la Région Ile de France attribuée dans le cadre du dispositif de soutien à l'innovation Réflexe Bois-Biosourcés.

Les charges réalisées en 2023, d'un montant de l'ordre de 3,8 M€ HT, concernent principalement des travaux de mise en état des sols, des travaux d'aménagement des voiries, des études de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère ainsi que des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2023, s'établit à environ 92,9 M€ HT pour les produits et les charges, contre 91,2 M€ HT pour l'exercice 2022. Pour les charges, cette augmentation de l'ordre de 1,7 M€ HT est liée principalement à l'intégration du coût de la réalisation de la boucle d'eau chaude par la CPCU, financée en totalité par la participation de la Ville de Paris (1,2 M€ HT). Pour les produits, en plus de l'augmentation de la participation, l'avenant n°3 prévoit également l'inscription d'une subvention d'équilibre de 3,5 M€, afin de compenser la baisse des recettes attendues sur les cessions des droits à construire du lot B2.

La participation de la Ville de Paris aux équipements publics s'élève, dans le présent compte rendu, à 36 M€ HT dont 15,6 M€ HT (environ 43 %) ont été réalisés au 31 décembre 2023. La subvention d'équilibre de 3,5 M€, entérinée dans l'avenant n°3 reste à réaliser au 31 décembre 2023.

- 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.

Par délibération des 25 juin, 8, 9, 10 et 11 juillet 2024, votre assemblée a acté la modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC et autorisé la signature d'un avenant n°2 au contrat de concession. Cet avenant n°2 a été signé le 2 octobre 2024.

Les produits réalisés en 2023 s'élèvent à 6 M€ et correspondent à la participation de la Ville de Paris au parvis de l'Aréna.

Les charges réalisées en 2023, d'un montant de l'ordre de 17 M€ HT, concernent principalement les dépenses de démolition, les travaux d'aménagement, les honoraires de maîtrise d'œuvre pour la conception du parvis de l'Aréna, les dépenses d'urbanisme transitoire et les frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2023, s'établit à environ 207 M€ HT pour les produits et les charges, contre 204 M€ HT dans l'avenant n°1 signé le 20 décembre 2019. Pour les charges, comme pour les produits, cette augmentation de l'ordre de 3 M€ HT est consécutive aux modifications prévues par l'avenant n°2 qui entérine également le versement d'une subvention d'équilibre de 8,9 M€.

La participation de la Ville de Paris aux équipements publics s'élève, dans le présent compte rendu, à 44,2 M€ HT dont 13 M€ HT (environ 29 %) ont été réalisés au 31 décembre 2023. La subvention d'équilibre de 8,9 M€ a été entérinée dans l'avenant n°2 dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2023.

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.

Votre assemblée est également saisie au cours de la présente séance d'une délibération sur la modification du dossier de réalisation de la ZAC motivée par une évolution du programme des équipements publics. L'avenant n° 3 au contrat de concession liant la Ville et la SEMAPA lié à la délibération prévoit notamment une prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2030, et la mise à jour des participations de la Ville.

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°3.

Les produits réalisés en 2023 s'élèvent à 7,3 M€ HT et correspondent à la cession des charges foncières du lot 8-9 à la RIVP.

Les charges réalisées en 2023, d'un montant de l'ordre de 3,1 M€ HT, correspondent à la démolition et à la dépollution de l'équipement sportif du stade Bagnolet, à l'urbanisme transitoire, à des honoraires de maîtrise d'œuvre et à l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2023, s'établit à environ 154,3 M€ HT pour les produits comme pour les charges contre environ 140,8 M€ HT pour l'exercice 2022.

La hausse de l'ordre de 13,5 M€ HT pour les produits s'explique par l'augmentation de la participation de la Ville aux équipements publics de 15,2 M€ HT et la baisse des charges foncières de 2,4 M€ HT.

L'augmentation de 13,5 M€ HT pour les charges est liée aux travaux d'aménagement espace publics et d'équipement publics (+8,8 M€ HT) dont +6 M€ HT suite à l'actualisation du coût de réalisation de l'équipement multi sports, et au coût actualisé du Belvédère (+4,5 M€ HT).

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 43,7 M€ HT dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2023.

- 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.

Par délibération des 6, 7, 8 et 9 février 2024, votre assemblée a approuvé l'avenant n°1 qui, a prolongé la concession jusqu'au 31 décembre 2030 et mis à jour les participations de la Ville de Paris aux équipements publics. Cet avenant n°1 a été signé le 9 avril 2024.

Aucun produit n'a été réalisé en 2023.

Les charges réalisées en 2023, d'un montant de l'ordre de 3,2 M€ HT, correspondent aux travaux de mise en état de sols, aux honoraires de maîtrise d'œuvre, aux frais financiers et à l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2023, s'établit à environ 150,9 M€ HT en produits et en charges, comme celui de l'avenant n°1 signé en avril 2024.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 111,6 M€ HT dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2023. Une subvention d'équilibre de 9,7 M€ a été entérinée dans l'avenant n°1 dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2023.

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 2023, 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 2023 des opérations suivantes:

- Dans le 12ème arrondissement, ZAC Bercy Charenton (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2024 DU 111-1 ;
- Dans les 12ème et 20ème arrondissements, ZAC Porte de Vincennes (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2024 DU 111-2.
- Dans le 13ème arrondissement, ZAC Paris-Rive Gauche (SEMAPA) ; ZAC Bédier Oudiné (SEMAPA) ; ZAC Paul Bourget (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2024 DU 111-3 ;
- Dans le 14ème arrondissement, ZAC Saint Vincent de Paul (Paris & Métropole aménagement) faisant l'objet du projet de délibération 2024 DU 111-4 ;
- Dans le 17ème arrondissement, ZAC Porte Pouchet (Paris & Métropole aménagement) et ZAC Clichy Batignolles (Paris & Métropole aménagement) faisant l'objet du projet de délibération 2024 DU 111-5 ;
- 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 2024 DU 111-6 ;

- Dans le 20ème arrondissement, ZAC Python Duvernois (SEMAPA) et opération Porte de Montreuil (SEMAPA) faisant l'objet du projet de délibération 2024 DU 111-7.

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

La Maire de Paris