DIRECTION DE L'URBANISME
Service de l'Aménagement

2026 DU 86 Approbation des comptes rendus annuels des traités de concession d'aménagement arrêtés au 31 décembre 2025 - Avenant n°4 au traité de concession de la ZAC Porte de Vincennes (12e/20e) avec la SEMAPA - Avenant n°4 au traité de concession de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14e) avec Paris & Métropole aménagement - Avenant n°5 au traité de concession de la ZAC Chapelle Charbon (18e) avec Paris & Métropole aménagement – Avenant n°3 au traité de concession de la ZAC Gare des Mines-Fillettes (18e) avec Paris & Métropole aménagement - Avenant n°2 au traité de concession de l'opération Porte de Montreuil (20e) avec la SEMAPA - Présentation du volet environnemental des comptes rendus annuels.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'article L300-5 du Code de l'urbanisme 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 2024 ont été approuvés par votre assemblée lors de sa séance des 18, 19, 20 et 21 novembre 2025.

Aujourd'hui ce sont les comptes rendus annuels à la collectivité locale (CRACL) comportant les éléments financiers arrêtés au 31 décembre 2025 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 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 2025 soit à la SPL Paris & Métropole aménagement (P&Ma) soit à 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.

Volet environnemental

Le 4ème Plan climat air énergie parisien 2024-2030 précise que « les opérations d'aménagement constituent des terrains d'expérimentation au service du Plan Climat. D'une manière générale, les performances environnementales des opérations d'aménagement en cours et futures seront évaluées en vue d'en retirer des données objectivables en termes de consommation et de production en énergie renouvelable et de récupération ou en eaux, d'utilisation de matériaux géo et biosourcés, de bilans carbone et d'autres données pertinentes ». Cet exercice présenté en même temps que le volet financier des CRACL permet de faire le bilan des actions menées par les aménageurs pour atteindre de hauts niveaux de performances environnementales et faire des opérations d'aménagement de véritables laboratoires du développement durable. Le détail des avancées 2025 fait l'objet de fiches placées en annexe.

Les opérations d'aménagement municipales sont exemplaires en matière de performances environnementales. Elles sont travaillées à différentes échelles, permettent d'aménager des îlots de fraîcheur et de développer significativement la végétalisation de Paris pour y accueillir la biodiversité de trois manières complémentaires. Tout d'abord, par l'extension de parcs et jardins existants : la phase 1 (5 524 m²) du square Marie-Curie a été inaugurée en 2025 sur le secteur Austerlitz de la ZAC Paris Rive Gauche (13e). Ensuite par la végétalisation des toitures : plus de 24 000 m2 de toitures végétalisées ont été installées sur Paris Rive Gauche (13e) entre 2020 et 2025. Et enfin par la végétalisation de l'espace public : près de 4000 m² d'espaces publics ont été végétalisés Porte de Vincennes (12-20e) dont la transformation du boulevard Carnot en rue végétale.
La diversité des strates végétales participe à l'installation des continuités écologiques, véritables réservoirs urbains de biodiversité**,** d'une taille impossible à atteindre dans un autre contexte urbain. Les opérations d'aménagement représentent ainsi un potentiel de 43 hectares de nouveaux espaces verts, dans le cadre de l'objectif des 300 hectares d'espaces verts accessibles au public à l'horizon 2040, dont la création est permise par le PLU bioclimatique.
Les opérations d'aménagement permettent de mettre en œuvre une organisation des espaces publics la plus favorable aux déplacements actifs, à pied ou à vélo. Le nouveau quartier Paul Bourget (13e), achevé cette année, offre des espaces publics végétalisés apaisés, propices à la promenade et reliés au corridor écologique de la ceinture verte : le parc Kellermann à l'ouest, les squares Robert Bajac et Hélène Boucher au nord et à l'est.
De nouveaux équipements ouverts sur la ville et aux publics sont implantés, comme l'équipement mutualisé dit Pinard, multi-équipement de proximité dédié aux enfants et aux familles dont la mutualisation est une innovation de fonctionnement au service du territoire : transformation d'une

maternité pour accueillir une école, une crèche, un gymnase, des locaux d'activités et des espaces communs, en cours d'achèvement dans la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14e) ou la Cité des sports de 10 000 m² dans la ZAC Python-Duvernois (20e) dont le chantier sera engagé l'année prochaine. D'autres équipements sportifs sont aussi prévus à Gare des Mines (18e). A la Porte de Vincennes (12, 20e) le centre sportif Suzanne Liébrard, tout juste livré, donne la part belle au bois : structure en bois, isolants en fibre et laine de bois.
Les opérations d'aménagement sont aussi des opportunités pour favoriser la pratique sportive dans l'espace public grâce à l'installation d'agrès sportifs et la pacification des voies piétonnes et cyclables. Des équipements de santé sont prévus dans les opérations Gare des Mines Fillettes (18e), Porte de Montreuil (20e) et 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 : cela correspond par exemple aux 1 700 m² dans la ZAC Saint-Vincent de Paul (14e), pour, à terme, atteindre 20 000 m² au total pour l'ensemble des opérations d'aménagement parisiennes.
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 et de performances énergétiques ambitieuses. Ainsi, par exemple, le recours au bois et matériaux bio-géosourcés dans la construction se retrouve désormais de manière généralisée dans les lots T6B et M9A sur Paris Rive Gauche (13e), le lot 4 sur Python-Duvernois (20e), les 6 lots logements de Chapelle Charbon (18e) dont les chantiers ont démarré en 2025
L'atteinte de l'Indice de Construction, IC carbone 2028 sur 4 lots (A, B1, C, F) de Chapelle Charbon (18e) montre comment cette opération a pu préfigurer le PLU bioclimatique.
Des occupations temporaires d'urbanisme transitoire animent aussi les projets d'aménagement qui s'inscrivent dans le temps long : comme « Bercy Encore » à la suite de « Bercy Beaucoup » à Bercy-Charenton (12e) préfigure un futur parc urbain ; l'espace « SALUT » à Gare des Mines (18e) ; ou le dispositif d'urbanisme transitoire à la Porte de Montreuil (20e) qui propose une offre sportive et culturel.
Enfin la ZAC Paul Bourget (13e) achevée cette année a transformé de façon exemplaire un quartier en grande difficulté dans la géographie prioritaire de la ville. Autour d'un parc arboré de 7 200 m² (jardin Laure Albin Guillot), ont été réalisés nombre d'équipements collectifs, dont la nouvelle médiathèque Virginia Woolf, plusieurs équipements sportifs et des logements de grande qualité et à haute performance environnementale. Le cadre de vie a été amélioré avec, en particulier, une bonne insertion du quartier dans la ceinture verte et sportive de Paris.
Les points forts des actions environnementales menées par les aménageurs sont détaillés dans des fiches, annexées à cet exposé des motifs, illustrées par opération d'aménagement et articulées autour des principaux objectifs de la municipalité en matière de transition écologique. Les données et actions relatives aux sujets suivants sont précisées : labellisations et certifications environnementales de quartiers et de bâtiments ; végétalisation, biodiversité et agriculture urbaine ; économie des ressources, énergies et impact carbone ; confort d'été et performances énergétiques ; mobilités et logistique ; santé et confort ; et, selon l'actualité du projet, d'autres sujets sont 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. Ces ambitions sont inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique, notamment Les Messageries (12e), le Jardin des Mécanos (18e) et Hébert (18e). Ces opérations s'inscrivent donc également dans les objectifs des Plans environnementaux municipaux.
Pour favoriser les échanges, valoriser les innovations et élaborer des doctrines communes, un « réseau des aménageurs de Paris » a été installé en 2022. Il s'articule autour de deux dispositifs : les séminaires de l'aménagement et les ateliers de l'aménagement. Les séminaires permettent des partages d'expérience et des bonnes pratiques. Ils mobilisent un large public professionnel de l'aménagement, architectes,

urbanistes, bureaux d'études, des aménageurs, bailleurs sociaux et les directions de la ville. Les ateliers s'organisent eux en plus petit comité sur des sujets plus serrés, avec une représentation exhaustive des aménageurs. Les derniers séminaires thématiques ont permis de développer le sujet de l'eau et les problématiques de l'énergie.

Les aménageurs parisiens, Paris & Métropole aménagement (P&Ma) et la SEMAPA, mettent en pratique, dans chacune des opérations qui leur sont confiées, les objectifs de la Ville de Paris en termes de qualité urbaine et paysagère, de mixité programmatique et de transition environnementale et sociale.

L'engagement de Paris et Métropole aménagement et les principales avancées environnementales 2025-2026 des opérations d'aménagement conduites par cette SPL

Ainsi, la Société Publique Locale Paris & Métropole aménagement (P&Ma) met en pratique, dans chacune des opérations qui lui sont confiées, les objectifs de la Ville de Paris en termes de qualité urbaine et paysagère, de mixité programmatique et de transition environnementale et sociale.
P&Ma a constitué un socle de connaissances techniques et pratiques et formé sa culture de l'innovation à Clichy-Batignolles (17e), devenu l'un des écoquartiers de référence en Europe, puis à travers d'autres opérations, comme Saint-Vincent-de-Paul (14e), projet emblématique en termes d'urbanisme transitoire et de participation citoyenne, terrain d'expérimentation et de concrétisation du Plan Climat de la Ville.
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, dès que possible, la restauration du cycle naturel de l'eau dans des zones particulièrement complexes. En outre, l'ensemble des opérations portées par P&Ma ont été conçues en anticipant le volet confort d'été et mobilisent désormais l'ensemble des outils disponibles afin de limiter les surchauffes au sein des programmes comme dans l'espace public. Tous les projets s'accompagnent d'une réflexion amont en matière de mobilité : voies nouvelles apaisées favorisant les mobilités douces, absence de stationnement en sous-sol et places en surface limitées aux livraisons et aux PMR, etc. Enfin, chaque opération veille également à intégrer des espaces dédiés aux activités sociales et solidaires en lien avec les bailleurs sociaux et le GIE Paris Commerces, selon les spécificités de chaque quartier.
En outre, P&Ma cultive des liens privilégiés avec la recherche et veille à servir de terrain d'expérimentation pour des projets visant à accroître les connaissances disponibles : nouveaux modes de gouvernance de l'électricité dans les quartiers urbains mixtes - programme énergie en commun en partenariat avec le CSTB, le CNRS et le PUCA sur Gare des Mines (18e) et Saint-Vincent-de-Paul (14e) ; 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 ; étude-recherche sur les filières bois et biosourcés sur Chapelle-Charbon (18e), modélisation au service de la lutte contre l'îlot de chaleur urbain - projet de recherche MESH-2C de l'ADEME, sur Chapelle-Charbon (18e) et Gare des Mines-Fillettes (18e) ; collecte séparative des urines - programme OCAPI avec l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées sur Saint-Vincent-de-Paul (14e).
A ces nombreux partenariats avec le monde de la recherche répond une mobilisation au sein des réseaux de la décarbonation et de l'innovation territoriale durable, notamment auprès de l'association Fibois, de l'association BBCA, et au sein des groupes de travail du réseau national Club Ville Aménagement.

Enfin, P&Ma a capitalisé sur l'expérience emblématique des Grands Voisins sur Saint-Vincent-de-Paul (14e) 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 pour toutes les opérations et d'obligation de suivi écologique et de qualité de l'air intérieur (Gare des Mines (18e)).
Concernant la production énergétique renouvelable, Clichy-Batignolles (17e) représente près de 35% de la surface photovoltaïque parisienne. 100% des opérations d'aménagement P&Ma sont raccordées à une boucle d'eau chaude basse température : grâce à la géothermie pour Clichy-Batignolles (17e), par récupération de chaleur sur le réseau d'eau non potable pour Saint-Vincent-de-Paul (14e), et par la production Fraicheur de Paris de froid géothermique pour Gare des Mines (18e).

Pour chaque opération d'aménagement, on retiendra :

- Sur la ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14e),

  P&Ma a poursuivi le déploiement de la stratégie environnementale ambitieuse de l'opération en conciliant les objectifs suivants : gestion des eaux pluviales gravitaire, in situ et à ciel ouvert, associée à une végétalisation importante des lots (toitures et cœurs d'ilots) et des espaces publics. A ce titre les espaces publics seront largement poreux, plantés, ponctuellement inondables et réservés en majorité aux modes doux et actifs, permettant notamment de favoriser le confort d'été. Dans les bâtiments, le nombre d'heures dépassant une température de 25°C a été plafonné. La stratégie d'économie de ressources a permis de réemployer (in situ et ex situ) une part importante des produits issus des déconstructions.

  Les lots neufs comme réhabilités ont poursuivi et atteint des objectifs carbone fixés de manière très ambitieuse dès 2019, ils ont intégré une part importante de matériaux biosourcés et issus du réemploi. En complément, la démarche de sobriété a impliqué une conception de l'ensemble des bâtiments d'après les standards « passifs », couplés à un approvisionnement en chaleur renouvelable locale (issue du réseau d'eau non potable de la ville de Paris), et une production locale d'électricité photovoltaïque.

  Enfin, l'expérimentation innovante de la collecte séparative des urines à l'échelle du quartier a été poursuivie. Elle fait de Saint-Vincent-de-Paul un quartier pionnier de cette valorisation locale et circulaire. Un premier bilan projette une diminution de 65 % de l'empreinte carbone du traitement des urines (source CSTB). Tandis que les financements de l'Agence de l'eau Seine Normandie pour les études et travaux se sont poursuivis, le Paris de l'innovation a décerné un prix « coup de cœur » au projet.

  L'ambition environnementale de Saint-Vincent-de-Paul fait l'objet d'une attention médiatique importante en France comme à l'international ; le projet a en outre été récompensé par le label EcoQuartier (étape 2), comme par le label national BBCA quartier dont il a accompagné l'élaboration.

  Les premiers travaux débutés en 2024 se sont poursuivis en 2025 pour les lots Petit, Chaufferie (logements sociaux et intermédiaires) et Pinard (multi-équipement public scolaire, de petite enfance, et sportif), en vue d'une livraison à partir de la fin de l'année. Les autres lots ont poursuivi ou finalisé leurs études de conception, en cohérence avec les performances exceptionnelles attendues. P&Ma audite chaque phase de conception et d'exécution pour confirmer la bonne atteinte des objectifs environnementaux.

  Les travaux d'espaces publics définitifs aux abords des lots en construction ont débuté en 2026 afin d'accompagner l'arrivée des premiers habitants et usagers. Ils ont été conçus pour être végétalisés et pour récupérer les eaux de pluie à ciel ouvert (grâce à des caniveaux, noues, nappes d'eau et prairies inondables) et, ainsi, remplir l'objectif zéro rejet dans les réseaux municipaux pour les pluies courantes.

- Sur la ZAC Clichy-Batignolles (17e)

  Les travaux d'espaces publics ont été réalisés et finalisés au Nord du quartier (aménagement de la porte et de l'avenue de Clichy), en vue d'élargir les espaces piétons et plantés, créer des pistes

cyclables et opérer une transition douce avec la ville de Clichy. Enfin, une démarche ambitieuse de réemploi a été mise en place sur l'habillage de l'ouvrage de couverture du RER C : 46 000 unités de tuiles de réemploi, utilisation de bordures en granit de réemploi, claires-voies en bois déclassé.

Les derniers lots de la ZAC, N1 (RIVP) et N2 (Covivio) ont été réalisés avec une forte exigence environnementale, tant concernant l'économie de ressources, la performance énergétique (démarche E+C-), comme la végétalisation des toitures, afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales in situ, ou de certaines façades afin de contribuer au rafraîchissement et de favoriser la biodiversité.

Enfin, un bilan énergétique et environnemental a été conduit pour le compte de l'association CoRDEES. Il a permis de réaliser un retour d'expérience relatif aux consommations de chaleur des bâtiments et à la production photovoltaïque, en travaillant à comprendre les écarts entre les objectifs initiaux et les performances constatées. Ces évaluations sont indispensables et contribuent à améliorer les dispositifs mis en place dans les nouvelles opérations. Ce bilan a également confirmé les performances exceptionnelles du quartier, tant sur les questions de confort thermique et d'usage, que des productions énergétiques, de végétalisation et d'accueil de la biodiversité. L'EcoQuartier Clichy Batignolles a bel et bien constitué un tournant dans l'histoire de l'aménagement parisien en faveur d'une prise en compte accrue de l'environnement au cœur des projets.

- Sur la ZAC Chapelle-Charbon (18e)

La première tranche du parc Chapelle Charbon (3 hectares) a ouvert dès 2020 en amont de la réalisation des bâtiments.

P&Ma a fixé des objectifs ambitieux pour diminuer l'empreinte carbone des futurs bâtiments du quartier (logements, en majorité sociaux ou BRS, avec un groupe scolaire), en préfiguration du PLU bioclimatique, accompagné d'une étude de filières favorisant le recours aux matériaux biosourcés. A ce titre, l'ensemble des bâtiments du quartier, dont les projets ont été conçus en 2022/2023, répondent au seuil 2025 voire 2028 de l'indicateur carbone de la construction via un recours généralisé aux matériaux bio et géo-sourcés. Ils produisent individuellement de l'énergie renouvelable en complément de leur raccordement à une boucle d'eau chaude basse température mutualisée, tout en ménageant des cœurs d'ilots végétalisés et un confort d'habitat exceptionnel (logements quasi intégralement traversants ou bi orientés, limitation du nombre d'heures d'inconfort en été sous climat actuel et en projection 2050).

P&Ma a conçu les espaces publics selon les objectifs suivants : créer des espaces publics paysagers en rive directe du parc Chapelle Charbon, permettant une large végétalisation (40 % des surfaces futures en pleine terre), une gestion raisonnée des eaux pluviales, et une approche sobre de ré-utilisation des terres en place.

La majorité des chantiers ont démarré en 2025, en vue de premières livraisons au début de l'année prochaine. Comme en phase conception, P&Ma accompagne la réalisation de suivis spécifiques environnementaux afin de confirmer l'atteinte des performances.

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

La ZAC Gare des Mines a fait l'objet en 2021 d'un arbitrage en faveur d'une augmentation de la surface plantée (objectif de tendre vers 14 m² d'espace vert par habitant) et d'une diminution de la constructibilité. Le futur quartier s'inscrit pleinement dans la trame verte et bleue parisienne en s'appuyant sur les espaces existants, via leur requalification et leur amplification. C'est sur cette base que P&Ma a actualisé l'étude d'impact sur l'environnement du quartier en 2024.

La réalisation d'une évaluation des impacts sur la santé (EIS) du projet a permis d'orienter la programmation du quartier en faveur de l'augmentation de l'offre de soin (via notamment la création d'un centre de santé municipal au cœur de la cité Charles Hermite).

Des concertations ont été menées par P&Ma et Paris Habitat dans le quartier Charles Hermite. Elles se sont notamment concrétisées par l'ouverture pendant 4 ans d'un lieu d'accueil des habitants et par des initiatives collectives (espace « Salut »), préfigurateur de la future place Charles Hermite.

Les objectifs environnementaux du futur quartier s'inscrivent ainsi dans les ambitions du PLU bioclimatique voire les dépassent lorsque cela est possible. Ils se déclinent ainsi : anticipation de l'indicateur carbone associé au bâti de la RE2020, déploiement d'une boucle d'eau chaude alimentée en chaleur fatale issue de la centrale de production de froid de l'ARENA, objectif le plus ambitieux de l'indicateur confort d'été de la RE2020, obligation de garantir le confort d'été après simulation énergétique dynamique sous climat actuel et climat tendanciel pessimiste à horizon 2050, végétalisation importante des toitures terrasses conciliée avec de la production photovoltaïque, démarche de protection acoustique et de qualité de l'air pour les lots exposés au boulevard périphérique.

Après sélection des équipes de conception, plusieurs programmes (activités, logements sociaux, étudiants et BRS, équipement public et foyer d'accueil médicalisé) ont initié leurs études et devront se conformer à la forte ambition environnementale de la ZAC. Le permis de construire du lot N4 a été déposé fin 2025. Il contient la confirmation des performances attendues, en particulier l'atteinte du seuil 2028 de l'indicateur IC construction notamment grâce à l'intégration importante de matériaux biosourcés et de réemploi (briques).

L'engagement de la SEMAPA et les principales avancées environnementales 2025-2026 des opérations d'aménagement qu'elle pilote

De son côté, la SEMAPA est 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 maitriser ainsi ses impacts sur l'environnement. La certification donne lieu à un audit de suivi annuel et un audit de renouvellement triennal afin de contrôler l'efficacité du système. Le dernier audit de suivi qui a eu lieu les 18 et 19 décembre 2025, a permis de confirmer la certification de la SEMAPA selon les exigences de la norme Iso14001 - 2015. L'audit a permis de mettre en évidence plusieurs points forts, notamment une reconnaissance externe solide, avec l'obtention de nombreuses récompenses environnementales ; une dynamique de sensibilisation interne structurée et un programme de formations environnementales.

Au-delà de la prise en compte des Plans stratégiques 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 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 les plus ambitieux (Effinergie BEPOS, Biodivercity®, Bâtiment biosourcé, BBCA, etc.). Les enjeux environnementaux sont ainsi placés au cœur des consultations lancées, en particulier en matière de réduction de l'empreinte carbone, avec notamment l'utilisation de matériaux bio ou géo-sourcés.

La SEMAPA est également signataire de nombreux pactes et chartes, confirmant sa volonté en matière d'exemplarité environnementale. Ainsi, en 2025, la SEMAPA est restée mobilisée auprès de ses partenaires tels que FIBOIS, EKOPOLIS ou encore BBCA, avec lequel la SEMAPA a notamment pu

s’inscrire dans la démarche de labellisation « BBCA Quartier ». Fin 2025, la SEMAPA a actualisé son profil territorialisé applicable dans le cadre de la certification NF Habitat HQE, renforçant ainsi les niveaux de performance attendus pour ses opérations. Elle a également renouvelé son engagement dans le Pacte Bois Biosourcés en visant désormais le niveau « Platine ».

Parmi les objectifs poursuivis, la biodiversité constitue un enjeu stratégique sur lequel l’accent est mis dans le cadre de l’aménagement des espaces publics et aussi dans le cadre de la construction des bâtiments. Au-delà de la végétalisation des espaces libres des lots, la création de toitures végétalisées est ainsi fortement incitée, contribuant tout à la fois à l’augmentation en ville de la présence végétale et de l’agriculture urbaine, à une meilleure gestion des eaux pluviales in situ, au développement d’usages collectifs et de fonctions au bénéfice des habitants, et à la constitution de « paysages suspendus », capables de générer de nouvelles continuités écologiques et participant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.
Globalement, les opérations en cours en 2025 (permis de construire déposés, permis de construire délivrés, chantiers) représentent plus de 29 000 m² de toitures végétalisées, qui s’ajoutent aux plus de 16 000 m² réalisées depuis 2020. La SEMAPA encourage également la végétalisation des façades et toitures via la labellisation Biodivercity® 5 immeubles achevés dans Paris Rive Gauche (13e) (lots B1A1A2, A9A1, B1B1B3, B1A3, M9A) ont d’ores et déjà reçu le label et 8 bâtiments sont au stade étude ou chantier (lots A7A8, T5B, M10E, M10A1A2 B1A5 dans Paris Rive Gauche, 1 et 2D sur la Porte de Montreuil (20e) et 6A7 dans Python Duvernois (20e)).

Par ailleurs, on observe une dynamique croissante de réhabilitations visant à renforcer la performance environnementale des bâtiments livrés à la fin 1990 et au début des années 2000, tout en améliorant le confort des usagers. Ces projets ont été également l’occasion, d’une part d’accompagner les opérateurs dans une démarche de revégétalisation de ces bâtiments et notamment leurs toitures, contribuant ainsi au renforcement des continuités végétales ainsi qu’à la lutte contre l’ilot de chaleur urbain et d’autre part de pousser aussi loin que possible la stratégie d’économie circulaire.

Enfin, la production d’énergies renouvelables constitue un levier clé pour préserver les ressources. Ainsi, depuis 2020, plus de 3 200 m² de panneaux photovoltaïques ont été déployés sur les opérations de la SEMAPA, tandis que plus de 4 600 m² supplémentaires sont en cours de réalisation ou autorisés.

Les avancées suivantes peuvent notamment être soulignées :

- Sur Bercy-Charenton (12e)

  Les activités d’urbanisme temporaire ont été renouvelées sous l’appellation « Bercy Encore ». Les études pour la mise en œuvre d’un cheminement temporaire connectant, pour les piétons et les vélos, la rue Baron Le Roy au boulevard Poniatowski, préfigurant la future rue Baron le Roy prolongée, se sont poursuivies avec la SNCF et la Ville et ont permis d’aboutir au dépôt du permis d’aménager fin 2025.

- Sur la ZAC Porte de Vincennes (12, 20e).

  L’équipement sportif Suzanne Liébrard (athlète française polyvalente 13 fois championne de France entre 1917 et 1919) a été livré au mois de septembre. La commission relative à la phase réalisation de la démarche environnementale « Bâtiments Durables Franciliens » s’est tenue au premier trimestre 2026, après qu’une visite de chantier avec le certificateur ait été effectuée en 2025. Le niveau Argent a été confirmé lors de cette commission. En parallèle, les aménagements des abords du rond-point et la transformation du boulevard Carnot en espace apaisé et végétalisé ont débuté sur la partie sud du boulevard Carnot se sont poursuivis au printemps par la partie nord et le rond-point de la Porte de Vincennes. Les travaux d’aménagement de la rue Bernard Lecache ainsi que le lot F, sous maîtrise d’ouvrage RIVP, ont été livrés à l’été 2025 et les premiers élèves de l’Ecole Bleue ont intégré l’école à la rentrée de septembre 2025. Cette école de design a bénéficié d’une réduction de l’empreinte

carbone (E3C1 et matériaux principalement biosourcés en bois). Dans le jardin arboré de 370 m2, un réseau de puits canadien a été installé. Il utilise la chaleur constante du sol et permet de fournir une température constante de 15°C toute l'année. En été l'air pulsé est refroidi et réchauffé l'hiver grâce à des pompes à chaleur allégeant la facture de chauffage, de refroidissement et de ventilation. Les 200 m^2 de panneaux photovoltaïques installés sur les toitures végétalisées contribuent aussi à diminuer le besoin énergétique tout en accueillant la biodiversité.

- Sur la ZAC Paris Rive Gauche (13e).

Sur l'avenue de France, le lot M9A, immeuble de logements en structure bois, a été livré en 2025, faisant suite à la partie dévolue au campus de l'Université de Chicago, livrée à l'automne 2024. Par ailleurs, le long du Boulevard du Général Jean Simon, le chantier du programme de logement social pour étudiants du lot B1B4, également lauréat de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « Immeubles à vivre en bois », démarré fin 2023, se poursuit. Le programme de logements du lot B1A5, immeuble dont la conception prévoit une structure porteuse en pierre massive et des planchers bois, a, quant à lui, fait l'objet d'un Permis de Construire modificatif délivré à l'automne 2024. Le démarrage du chantier reste retardé du fait de la conjoncture économique.
Enfin, plus de 200 000 m² de surfaces tertiaires font l'objet en 2025 de projets de réhabilitation (Permis de construire ou Déclaration préalable déposés ou obtenus, chantiers en cours) sur le périmètre de Paris Rive Gauche, améliorant les performances environnementales de bâtiments livrés au début des années 2000.

- Sur la ZAC Bédier-Oudiné (13e).

La période récente a été consacrée transversalement à l'actualisation de l'étude d'impact sur l'environnement de la ZAC datant de 2018 et à la poursuite des études environnementales.
Sur le secteur Bédier, un important travail a été mené sur les préconisations architecturales permettant d'insérer au mieux la rénovation/restructuration des écoles du groupe scolaire Franc Nohain dans le projet urbain, ainsi que la définition des grands principes d'aménagement des espaces publics. En parallèle, une phase de diagnostic a été réalisée pour des propositions d'actions en matière d'urbanisme transitoire qui ont été engagées en 2026. Une faisabilité technique et financière de l'augmentation des capacités d'accueil du stade Pelé a été par ailleurs établie fin 2025.

Sur le secteur Oudiné, l'agence ASPHALT a remis un projet de cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères. Une première phase de concertation avec les habitants a par ailleurs eu lieu en juin 2025. Enfin, le maître d'œuvre en charge des déconstructions va engager les travaux avant la fin de l'année (barre, crèche, parking, galerie technique).

- Sur la ZAC Paul Bourget (13e).

Les derniers programmes (lots 10 (résidence étudiante), lot 11 (locaux de l'entreprise Pichet) et lot 12 (logements sociaux) de la ZAC ont été livrés et sont aujourd'hui occupés. La seconde phase du jardin Laure Albin Guillot ainsi que la médiathèque Virginia Woolf ont été inaugurées en juillet 2025. L'ensemble des espaces publics a été finalisé au printemps 2026.

- Sur la ZAC Python-Duvernois (20e).

Le projet urbain qui a participé à la phase pilote « BBCA Quartier » en 2023 a été l'un des premiers sites labellisés « BBCA quartier » pour l'engagement bas carbone porté sur les constructions et les espaces publics ainsi que pour la démarche de réemploi.
Les projets retenus proposent des solutions vertueuses :

- Une structure principale en bois, planchers mixtes bois-béton et façades autoportantes en pierres massives pour le lot 8/9, qui vient d'être livré (RIVP). La réutilisation pour le lot 11 de la pierre issue de la déconstruction, engagée en 2025, de la partie nord du bâtiment, associée à une surélévation en structure bois,
- Une structure principale en bois, planchers mixtes et façades autoportantes en pierres massives pour le lot 4, dont le chantier a démarré en décembre 2025,
- Une structure principale en bois avec façades bois et un socle en structure pierre pour le lot 6b, dont le chantier a démarré en décembre 2025,
- L'association de la pierre porteuse, du bois structurel et des planchers mixtes bois/béton au sein des 3 édifices qui constituent le lot 6a7 (activités, hôtel hospitalier, auberge de jeunesse, enseignement/formation). Le chantier du lot 6a1, (programme d'hôtel hospitalier) a démarré en décembre 2025.

S'agissant du lot 12, équipement multisports d'environ 10 000 m² intégrant une structure bois, le permis de construire a été délivré. Il répondra au niveau Argent du référentiel de la démarche Bâtiment Durable Ile-de-France (BDF). Il témoigne de la qualité environnementale du projet, notamment en matière de performance énergétique, de gestion des ressources, de confort d'usage et d'intégration urbaine.

La végétalisation du quartier s'est renforcée avec la livraison en 2026 de 5 980 m² du jardin Aretha Franklin qui s'ajoutent aux 13 350 m² livrés en 2024. La prise en compte des eaux dans le parc a été très diversifiée : sols perméables sur les allées et les aires ludiques et sportives, gestion des eaux de pluie à ciel ouvert et gravitaire (fil d'eau conduisant les eaux pluviales depuis les jeux d'eau jusqu'à la mare, aménagement d'une mare de 1 000 m² (accueil de la biodiversité, stockage des eaux de pluie, participation au rafraichissement).

- Sur l'opération Porte de Montreuil (20e).

L'année 2025 a été consacrée à la dernière phase d'étude des espaces publics avec l'actualisation de l'étude d'impact et l'instruction du permis d'aménager qui a été délivré en décembre 2025. Les transplantations d'arbres ont été effectuées début 2025. La consultation pour les travaux d'aménagement, lancée à l'été, a permis de procéder à la notification des marchés d'entreprises au dernier trimestre. L'urbanisme transitoire s'est poursuivi sur l'année 2025. Les dossiers de permis de construire les lots de la SAS Porte de Montreuil ont été déposés en octobre 2025. Les travaux ont démarré en mars 2026.

L'évaluation de l'amélioration du bien-être auxquelles participent les opérations d'aménagement parisiennes

Pour compléter l'évaluation des performances environnementales et sociales des opérations d'aménagement concédées, précédemment décrites, la Ville, avec l'APUR a lancé en 2025 un cycle de réflexions sur l'évaluation de l'amélioration du bien-être induite par les opérations d'aménagement parisiennes.

Les évaluations des opérations d'aménagement sont habituellement fondées sur des données quantitatives (surfaces de plancher créées, surfaces d'espaces verts ouverts au public, nombre de logements créés, performances thermiques atteintes, etc.). Ces données ne reflètent pas la totalité de leurs apports, en particulier qualitatifs. Les opérations d'aménagement améliorent le cadre de vie et génèrent des bénéfices immatériels. Par exemple, elles favorisent la mixité sociale et fonctionnelle, les mobilités douces, l'activité physique, la nature en ville, l'accessibilité ou l'inclusivité des espaces publics. Il apparait nécessaire de rendre plus visibles les bénéfices générés par les aménités urbaines créées dans les opérations d'aménagement et leurs impacts sur le bien-être des utilisateurs des nouveaux aménagements. Cette nouvelle approche pourrait permettre de mieux rendre compte de l'utilité globale des projets d'aménagement et des gains sociétaux.

Des démarches nationales ont créé un contexte favorable à la prise en compte des enjeux de qualité de vie et de bien-être dans l'aménagement. En 2018, la Commission Stiglitz-Sen-Fitoussi, a été chargée de

repenser le PIB pour en faire une mesure du progrès social. Depuis 2012, la Loi de programmation pluriannuelle des finances publiques prévoit que tous les projets d'investissements de l'État et de ses établissements publics supérieurs à 20 M€ fassent l'objet d'une évaluation socio-économique préalable. En 2022, France Stratégie a développé un référentiel d'évaluation socio-économique propre aux opérations d'aménagement de l'Etat. Cette méthode permet de comparer les investissements financiers consentis aux bénéfices matériels et immatériels du projet. La méthode repose sur des indicateurs qui peuvent être monétarisés en s'appuyant sur des valeurs nationales de référence.

Face à la grande diversité d'approche méthodologique dans ces évaluations et de leur transposabilité limitée du fait des spécificités du contexte parisien, la Ville de Paris a ouvert en 2025 un espace de réflexion pour concevoir une méthode de valorisation de ces externalités positives. Cet espace s'est formalisé par l'organisation d'un cycle d'ateliers piloté par l'APUR en novembre et décembre 2025. Les actes sont disponibles sur le site de l'APUR. Des experts scientifiques nationaux et internationaux, des professionnels de l'aménagement urbain parisien et un panel d'habitants ont été consultés.

Ces ateliers ont tout d'abord permis d'élaborer un cadre de définition du bien-être dans les opérations d'aménagement. La notion de bien-être est multidimensionnelle. Elle concerne par exemple l'enjeu d'habitabilité des territoires à l'aune de la transition écologique. Les échanges ont évoqué les dimensions récurrentes associées au bien-être : la santé (physique et mentale), la qualité environnementale, les liens sociaux, le sentiment de sécurité et d'appartenance, la qualité du quotidien, les mobilités et l'accessibilité, la maîtrise de son temps, la qualité des espaces publics de proximité, l'accès aux services, le confort, les moindres pollutions et nuisances ou la participation citoyenne. Autant d'aspects qu'il conviendrait de mesurer et de valoriser dans les bilans des opérations d'aménagement.
Les ateliers ont aussi rassemblé les retours d'expérience de chercheurs et de professionnels sur les démarches engagées par des villes françaises et internationales dans l'objectif d'évaluation des gains socio-environnementaux générés par des projets d'aménagement urbain. Les expérimentations étudiées présentent une diversité de démarches d'un point de vue des méthodes employées et des objectifs poursuivis.

Les approches analysées ont mobilisé différents types de méthodes comme la collecte et le suivi d'indicateurs quantitatifs (statistiques) ; des analyses des tendances et des phénomènes associés ; des travaux sur des bilans comptables ; des données spatiales cartographiées pour mieux visualiser les enjeux ; ou des enquêtes sociologiques de terrain avec des appréciations qualitatives.
Ces outils ont permis de répondre à des finalités complémentaires pour formaliser un retour d'expérience et mesurer les coûts et bénéfices liés à une opération dans le temps, pour remonter des besoins et une implication des riverains, pour constituer une aide à la décision ou pour orienter la conception et la gestion d'un projet durant son suivi et après la livraison.
Les outils analysés présentent tous des atouts et des faiblesses. Ainsi, les budgets verts représentent une aide à la décision et sont opérationnels mais ils ne se concentrent que sur les impacts environnementaux alors que d'autres impacts, par exemple socio-économiques, sont aussi importants à évaluer. Les indicateurs de bien être, type IBEST (Indicateurs de bien-être soutenable territorial) prennent en compte le ressenti des usagers du territoire analysé sans que le lien avec le projet d'aménagement soit clairement défini. Les évaluations ex-post présentent une analyse fine des effets mais les méthodes sont souvent complexes. La monétarisation permet de comparer les montants financiers investis aux montants économisés ou produits mais les hypothèses retenues sont souvent discutables et les valeurs nationales de référence sont encore peu nombreuses ce qui induit des approximations contestables.

Les échanges durant le cycle d'ateliers ont dégagé des préconisations pour la mise en œuvre d'une telle démarche. Ainsi, une attention particulière doit être portée à la définition des périmètres d'évaluation selon l'échelle spatiale à considérer (e.g. échelles de l'opération, de l'arrondissement, de la ville, de la métropole, etc.), la temporalité (e.g. phases de conception, réalisation, livraison, exploitation des projets, etc.) et l'intersectionnalité des politiques publiques concernées. Le dialogue étant une condition de légitimité, la robustesse de la méthode doit reposer sur une démarche participative. L'exercice doit

s’inscrire dans un temps long, ce qui permet un apprentissage collectif et une amélioration continue. Le nombre des indicateurs doit être limité. Les données doivent être facilement disponibles (données existantes à privilégier). La monétarisation doit être bien encadrée. Les parties prenantes doivent être associées le plus en amont possible pour favoriser leur bonne appropriation de la démarche.

Forte de ces préconisations, il est proposé de poursuivre ces travaux. Ils pourraient s’articuler autour de la définition et le partage d’un référentiel parisien du bien-être, de l’élaboration d’une grille d’indicateurs hybrides autour de données quantitatives, qualitatives voire subjectives, de l’intégration progressive de l’évaluation du bien-être dans les projets d’aménagement, et de l’installation d’une gouvernance collaborative autour d’ateliers interdisciplinaires (croisement d’expertises et d’usages), et de l’implication d’habitants volontaires. Pour cela, l’APUR, des organismes de recherche ainsi que les directions concernées pourront être utilement mobilisées.

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 2025.

Les charges réalisées en 2025, d’un montant de l’ordre de 3,2 M€ HT, concernent principalement des frais de libérations ferroviaires, des frais liés à l’urbanisme transitoire et, en application de l’article 32 du traité de concession, l’imputation au bilan de l’opération des frais de société.

Après la finalisation de l’avant-projet de l’aménagement de la Petite Ceinture fin 2024, une convention de financement a été signée en juillet 2025 pour lancer les études de faisabilité avec SNCF Réseau afin de transformer le tronçon reliant la Seine à la rue de Charenton en une nouvelle promenade piétonne.

Se sont poursuivies les études concernant la réalisation d’un cheminement provisioire de la rue Baron le Roy pour les mobilités douces, depuis le quartier bercy jusqu’au boulevard Poniatowski au niveau de la station du tramway T3

Afin de suivre l’action d’urbanisme transitoire, « Bercy Beaucoup », à l’échéance, la SEMAPA, en lien avec la Ville de Paris et la SNCF, a désigné en février 2025 l’association Jardin des Rails comme nouvel opérateur. Le cycle « Bercy Encore » a été formalisé en mai 2025 par la signature de trois conventions d’occupation temporaire couvarant 7 533 m². Le site accueille un tiers-lieu dédié à l’économie circulaire et à l’insertion sociale, une pépinière de quartier, une « Maison du Vélo » et une guinguette festive.

L’état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2025, s’établit à environ 964,8 M€ HT pour les produits et les charges, comme celui au 31 décembre 2024.

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 2025.

Ces montants sont inchangés depuis le précédent CRACL approuvé.

Les suites à donner à cette opération seront présentées ultérieurement 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. Cet avenant a été signé le 2 janvier 2025.

Le programme de la ZAC de la Porte de Vincennes prévoit la réalisation d'équipements publics et des interventions sur l'espace public : réhabilitation de squares, mise en place de dispositifs favorisant les mobilités douces, réaménagement et végétalisations de voiries.

Les travaux d'espaces publics, notamment du rond-point de la Porte de Vincennes et de ses abords, sont toujours en cours et doivent se prolonger sur le premier semestre de l'année 2027. Afin de permettre leur bonne finalisation, il convient de prolonger le traité de concession au-delà du 31 décembre 2026.

Dans ces conditions, je vous propose d'approuver l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement avec la SEMAPA venant prolonger sa durée jusqu'au 31 décembre 2027 et d'en autoriser la signature.

Les produits réalisés en 2025 sont de 19,7 M€ HT et correspondent à des participations sur l'équipement sportif (14,7 M€ HT), sur les voiries (4 M€ HT) et sur les espaces verts (1M€ HT).

Les charges réalisées en 2025, d'un montant de l'ordre de 9,8 M€ HT, concernent principalement des frais de maîtrise d'œuvre et de marché de travaux pour la réalisation de l'équipement sportif et l'aménagement des voiries, et en application de l'article 31 du traité de concession, de l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2025, s'établit à environ 50,9 M€ HT pour les produits et les charges, contre 50 M€ HT au 31 décembre 2024.

Les principales évolutions des produits concernent la suppression de la déduction de la participation de la Ville de Paris affectée à l'équipement sportif « surcoût structure pont » afin de prendre en charge les études effectuées sur le projet de gymnase-pont qui a été abandonné.

Les principales évolutions des charges concernent la dépense liée à l'équipement sportif, suite aux révisions des marchés et aux surcoûts identifiés fin février 2026.

Les participations aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 34,9 M€ HT dont 8,5 M€ HT restant à réaliser au 31 décembre 2025. La totalité de la subvention d'équilibre de 13,9 M€ reste à verser au 31 décembre 2025.

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 2025 s'élèvent à environ 85 M€ HT. Ils correspondent essentiellement à des cessions de charges foncières, qui concernent d'une part, le lot T10B à ICF NOVEDIS et le lot A8B à la société ELOGIS SIEMP - pour un montant total de l'ordre de 26,8 M€ HT, d'autre part les cessions d'emprises publiques à la Ville de Paris pour un montant de 30,2 M€ HT. Ils comprennent également le versement de la participation de la Ville de Paris de 19,8 M€ HT, affectée aux travaux: la réalisation de la voie de liai son Austerlitz y compris le pont de la Salpêtrière (7,9 M€ HT), l'aménagment de l'avenue Pierre Mendes France (9 M€ HT) et la réalisation du Quai d'Ivry (2,9 M€ HT).

Les charges réalisées en 2025 sont de l'ordre de 49,6 M€ HT et concernent principalement les postes suivants :
- Acquisitions foncières (environ 21,7 M€ HT) : durant l'année 2025, la SEMAPA a signé un acte d'acquisitions de volumes auprès de la SNCF et un acte auprès de la Ville de Paris;
- Couverture des voies ferrées (environ 8,1 M€ HT) : des travaux de l'îlot M10 et du débouché de l'avenue de France au droit de cet îlot, et du pont de la Salpêtrière ;
- Travaux de VRD (environ 6,9 M€ HT) : travaux de réseaux du secteur Bruneseau nord, travaux pour la réalisation des espaces publics autour du lot A7/A8, et travaux des ouvrages T4-T5-T6 du secteur Tolbiac sud, autour de la station F, et du secteur Massena avenue de France ;
- Charges immatérielles (environ 10,6 M€ HT) : honoraires de maîtrise d'ouvrage générale et de maîtrise d'œuvre SNCF, frais d'études générales, d'architectes et urbanistes, honoraires de maîtrise d'œuvre et de

contrôle, frais de coordination, gestion et planification du chantier A7/A8, 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 2025, sur un total prévisionnel de produits et de charges de l'ordre de 4 551,0 M€ HT, les charges réalisées par la SEMAPA s'élèvent à environ 3 796,3 M€ HT (soit environ 83,4 %) et les produits à environ 3 842,4 M€ HT (soit environ 84,4 %).

L'état prévisionnel actualisé au 31 décembre 2025, d'un montant de produits et de charges d'environ 4 551,0 M€ HT, est en augmentation de l'ordre de 1,8 M€ HT par rapport à celui de l'exercice 2024 qui s'établissait à environ 4 549,2 M€ HT.

Les principales évolutions des produits concernent l'augmentation des charges foncières sur les activités et commerces, sur les locaux commerciaux et des produits financiers.

Les principales évolutions des charges concernent l'augmentation des redevances de gestion des ouvrages de couverture des voies ferrées.

Les cessions d'emprises et volumes publics à la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 615,6 M€ HT dont 585,5 M€ HT de rétrocessions d'emprises publiques. Sur ce montant de 585,5 M€ HT, 365 M€ HT (soit 62,3 %) ont été comptabilisés au 31 décembre 2025. Les participations de la Ville de Paris à la ZAC Paris Rive Gauche s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 389,4 M€ HT dont 301 M€ HT (soit 77,3 %) ont été réalisés au 31 décembre 2025.

- 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. Cet avenant a été signé le 2 janvier 2025.

Les produits réalisés en 2025 sont de 0,1 M€ HT et correspondent à des produits financiers.

Les charges réalisées en 2025 sont d'environ 1,2 M€ HT et concernent essentiellement les études et honoraires généraux et les frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2025, s'établit, pour les produits et pour les charges, à un montant de 118,1 M€ HT, qui reste stable par rapport à celui de l'exercice 2024.

Les participations aux équipements s'élèvent à environ 12,5 M€ HT dont la totalité reste à verser au 31 décembre 2025. La totalité de la subvention d'équilibre de 10,6 M€ reste à verser au 31 décembre 2025.

- 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, devait s'achever au 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.

Par délibération des 7, 8, 9 et 10 octobre 2025, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°2 portant le versement anticipé sur le boni. Cet avenant a été signé le 18 novembre 2025.

Les produits comptabilisés en 2025 s'élèvent à environ 0,8 M€ HT et correspondent principalement à des produits financiers.

Les charges réalisées en 2025, d'un montant d'environ 2,0 M€ HT, concernent principalement les frais de 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 2025, s'établit à environ 88,4 M€ HT pour les produits qui sont en augmentation de 1 M€ HT par rapport à celui de l'exercice 2024. Cette hausse est liée principalement à la rémunération du solde de trésorie positif.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2025, s'établissent à environ 45,8 M€ HT contre environ 46,3 M€ HT pour l'exercice de l'an passé. Cette baisse de l'ordre de 0,5 M€ HT s'explique principalement par la diminution des honoraires techniques et des frais de société compte tenu de l'achèvement d'opération et de son terme au 31 décembre 2025.

En raison de l'évolution des produits et des charges, constatée au 31 décembre 2025, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 42,6 M€ HT en augmentation de l'ordre de 1,5 M€ par rapport à celui de l'an dernier, qui s'établissait à environ 41,1 M€ HT. 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. Compte tenu du versement anticipé en 2025 de 14 M€ sur le boni, le solde du résultat excédentaire s'élève à 28,6 M€.

En application de l'article 35 du traité de concession, ce résultat excédentaire sera reversé à la Ville de Paris. Les cessions d'emprises publiques à la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte-rendu, à environ 10,2 M€ HT dont la totalité a été versée au 31 décembre 2025. 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 2025.

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. Cet avenant a été signé le 3 janvier 2025.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul, regroupé dans le bâtiment dit « Pinard », 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.

Un décalage d'achèvement de chantier d'environ 6 mois reporte la remise à la Ville de cet équipement au premier trimestre 2027. Suite à ce report, le dernier appel de participation, prévu en 2026, est scindé en deux appels de fonds répartis sur 2026 et 2027.

Par ailleurs, la participation de la Ville à la collecte séparative des urines de 332 K€ HT, à verser initialement en 2022, est échelonnée en 2027 et en 2029 selon l'avancement des travaux.

Je vous propose, à cette fin, d'approuver l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement avec Paris & Métropole aménagement et d'en autoriser la signature.

Les produits réalisés en 2025, d'un montant de 8,4 M€ HT, correspondent principalement au versement de la participation de la Ville de Paris à l'équipement public Pinard de 7 M€ HT et aux subventions reçues de l'AESN et de la Région IDF.

Les charges réalisées en 2025 s'élèvent à environ 14,2 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 2025, s'établit à environ 194,4 M€ HT contre environ 190,6 M€ HT pour l'exercice 2024. Pour les charges, cette augmentation, de l'ordre de 3,8 M€ HT, correspond principalement aux travaux d'aménégement dont les VRD et aux frais financiers suite à l'augmentation des taux.

Les évolutions de produits correspondent à l'augmentation de la commercialité, compte tenu de l'avancement de la commercialisation à fin 2025 et des perspectives de commercialisation à fin d'opération.

Les participations aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 49,7 M€ HT, montant inchangé depuis le dernier CRACL approuvé, dont 40,4 M€ HT ont été versées au 31 décembre 2025. La totalité de la subvention d'équilibre de 5,6 M€ reste à verser au 31 décembre 2025.

17ème arrondissement

- ZAC Clichy Batignolles

Par délibération des 12 et 13 novembre 2007, votre assemblée a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Clichy Batignolles dont l'aménagement 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'opération 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 avec la SEMAVIP et autorisé la signature d'un nouveau traité de concession 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.

Par délibération des 7, 8, 9 et 10 octobre 2025, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant portant les versements anticipés sur le boni et la prolongation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2026. Cet avenant n°3 a été signé le 12 novembre 2025.

Les produits réalisés en 2025 s'élèvent à environ 7,1 M€ HT et concernent essentiellement la participation de la Ville de Paris aux équipements publics de la ZAC (4,4 M€ HT) et les produits financiers (2,7 M€ HT) liés à la hausse des taux d'intérêt.

En 2025, les charges réalisées sont d'environ 2,8 M€ HT correspondant principalement aux travaux d'aménagement, notamment de l'habillage façade RER C, 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 2025, est en diminution de l'ordre de 1,3 M€ HT pour les charges, qui s'établissent à environ 797,7 M€ HT contre 799 M€ HT pour l'an passé. Cette diminution s'explique principalement par l'annulation des travaux de finition sur la voie nouvelle de desserte du parking autocars et la baisse sur les honoraires techinques.

L'état prévisionnel des produits et des charges, actualisé au 31 décembre 2025, est en augmentation de l'ordre de 2,3 M€ HT pour les produits, qui s'établissent à environ 943 M€ HT contre 940,7 M€ HT pour l'an passé. Cette augmentation est liée essentiellement aux produits financiers générés en 2025.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatés au 31 décembre 2025, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 145,3 M€ HT, en augmentation d'environ 3,5 M€ HT par rapport à celui du compte rendu de l'an dernier qui s'élevait à environ 141,7 M€ HT.

En application de l'article 32 du traité de concession, ce résultat excédentaire sera reversé 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. Compte tenu du versement anticipé en 2025 de 131,4 M€ sur le boni, le solde du résultat excédentaire s'élève à 13,9 M€.

Les cessions de volumes d'équipements publics à la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 16,5 M€ HT dont la totalité a été réalisée au 31 décembre 2025. Les participations de la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 256,9 M€ HT dont 247,9 M€ HT (96,5 %) ont été versées au 31 décembre 2025.

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 1ère 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 1ère 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. Cet avenant a été signé le 3 janvier 2025.

Par délibération des 18, 19, 20, et 21 novembre 2025, votre assemblée a acté la modification du dossier de réalisation de la ZAC et approuvé l'avenant n°4. Cet avenant a été signé le 14 janvier 2026.

Deux aménagements paysagers, dits « encoches », ont été conçus dès l'origine du projet de la ZAC Chapelle Charbon afin d'assurer la continuité entre le parc et les futurs espaces publics du quartier. D'une superficie totale d'environ 876 m², ils n'ont pas pu être réalisés lors de la première phase du parc en raison du phasage opérationnel de la ZAC.

Afin de garantir la cohérence des aménagements, leur réalisation sera intégrée au programme des espaces publics conduits par Paris & Métropole Aménagement (P&Ma). Relevant du programme du parc, ils seront financés par la DEVE via une participation intégrée au bilan de l'opération.

Compte tenu des évolutions du calendrier opérationnel de la ZAC qui vise notamment à adapter le phasage des aménagements d'espaces publics en lien avec la livraison du groupe scolaire du lot E et de plusieurs programmes de logements (lots A, B2, D) prévue en 2028, il convient de prolonger le traité de concession jusqu'au 31 décembre 2028.

Par ailleurs, la participation de la Ville au parvis de liaison place de la Porte de la Chapelle, à verser initialement en 2027, est échelonnée en 2027 et en 2028 selon l'avancement des travaux.

Je vous propose, à cette fin, d'approuver l'avenant n°5 au traité de concession d'aménagement avec Paris & Métropole aménagement venant prolonger sa durée jusqu'au 31 décembre 2028 et d'en autoriser la signature.

Les produits réalisés en 2025 s'élèvent à 26,1 M€ HT principalement liés aux cessions de charges foncières pour les logements de 18,3 M€ HT et pour les autres programmes dont lot E à la Ville de Paris de 5,3 M€ HT.

Les charges réalisées en 2025, d'un montant de l'ordre de 2,8 M€ HT, concernent principalement des travaux d'aménagement des ouvrages de desserte énergétique, des études de maîtrise d'œuvre ainsi que des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2025, s'établit à environ 94,7 M€ HT pour les produits et les charges, contre 93,6 M€ HT pour l'exercice 2024. Pour les charges, cette augmentation de l'ordre de 1,1 M€ HT est liée notamment aux travaux d'aménagement des encoches et des réseaux, aux honoraires MOE et aux frais de société suite à la prolongation du traité de concession. Pour les produits, l'augmentation porte principalement sur les participations des encoches et du parc.

La participation de la Ville de Paris aux équipements publics s'élève, dans le présent compte rendu, à 36,9 M€ HT dont 16,7 M€ HT (environ 45,3 %) ont été réalisés au 31 décembre 2025. La totalité de la subvention d'équilibre de 3,5 M€ reste à verser au 31 décembre 2025.

- <u>ZAC Gare des Mines-Fillettes</u>

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**.**

Pour s'adapter au contexte du marché immobilier, le lot S2, initialement prévu en logement libre, va désormais proposer des logements intermédiaires et en bail réel solidaire (BRS). Afin de compenser les pertes de recettes qui en découlent, une subvention d'équilibre d'un montant de 5,4 M€ à verser en 2030 doit être intégrée au bilan de l'opération.

Pour apporter une réponse à court terme aux difficultés de trésorerie de l'opération, la subvention d'équilibre votée par le Conseil de Paris en juillet 2024 (8,87M€) sera versée intégralement en 2027 plutôt que de manière échelonnée.

Dans le cadre de la poursuite des études de conception, les coûts de travaux des espaces publics de voirie et des réseaux concessionnaires ont été précisés. Les montants de participation de la Ville correspondantes ont été adaptées en conséquence et augmentent ainsi de 3,4 M€ HT.

Je vous propose, à cette fin, d'approuver l'avenant n°3 au traité de concession de la ZAC, annexé à la présente délibération et de m'autoriser à le signer.

Afin de ne pas alourdir les charges du bilan compte tenu du contexte haussier des taux d'emprunt, un relais de trésorerie de 10 M€ sera mis en place en 2027 pour financer les dépenses de l'opération Gare des Mines par la trésorerie disponible sur la ZAC Clichy Batignolles.

Dans la continuité du vœu voté en juillet 2026 par le Conseil du 18e arrondissement, des études vont être engagées dans les prochains mois avec le nouvel architecte-coordonnateur de la ZAC, qui sera désigné fin 2026. Elles permettront de mieux appréhender les évolutions à apporter au projet Gare des Mines Fillettes et leurs conséquences. Courant 2027, ces études pourront conduire, en fonction de leurs résultats, à vous soumettre une proposition globale pour réorienter la ZAC, sa forme urbaine, son programme et son bilan financier.

Les produits réalisés en 2025 s'élèvent à 5,1 M€ HT et correspondent à la participation Ville de Paris aux travaux de l'équipement public du Parvis de l'Aréna sur l'exercice de 2025.

Les charges réalisées en 2025, d'un montant de l'ordre de 8,6 M€ HT, concernent principalement l'acquisition foncière de l'emprise auprès de la SNCF (1,5 M€ HT), les dépenses des travaux d'aménagement (3,7 M€ HT), les honoraires de maîtrise d'œuvre, les dépenses d'urbanisme transitoire et les frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2025, s'établit à environ 206,5 M€ HT pour les produits et les charges, quasi équivalent à celui de l'année dernière.

La participation de la Ville de Paris aux équipements publics s'élève à 46,6 M€ HT contre 43,2 M€HT lors du dernier CRACL approuvé, dont 18 M€ HT (environ 39 %) ont été réalisés au 31 décembre 2025. La totalité de la subvention d'équilibre de 14,3 M€ reste à verser au 31 décembre 2025.

<u>20ème arrondissement</u>

- <u>ZAC Python Duvernois</u>

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.

Par délibération des 17, 18, et 19 décembre 2024, votre assemblée a approuvé l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement qui prévoit une prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2030, et la mise à jour des participations de la Ville. Cet avenant a été signé le 5 mars 2025.

Par délibération des 16, 17, 18, et 19 décembre 2025, votre assemblée a approuvé l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement qui prévoit l'actualisation des charges foncières des activités économiques,

du logement social et des équipements publics, et la mise à jour des participations de la Ville. Cet avenant a été signé le 19 mars 2026.

Les produits réalisés en 2025 s'élèvent à 33 M€ HT et correspondent principalement aux charges foncières des logements BRS de 12,5 M€ HT du lot 4 et du lot 6b cédés à la Foncière de la Ville de Paris, des hébergements hôteliers, des lots tertiaires et des locaux commerciaux du lot 6a7 cédé à Linkcity de 14,9 M€ HT, des logements sociaux, des locaux commerciaux et du local pour réaliser un centre de santé associatif du lot 4 cédés à la RIVP de 4,7 M€ HT.

Les charges réalisées en 2025, d'un montant de l'ordre de 7 M€ HT, correspondent notamment aux travaux d'aménagement des espaces publics (2,6 M€ HT) sur l'assainissement des voiries nouvelles et les réseaux, aux acquisitions (1,2 M€ HT), aux travaux de l'équipement multisports (0,8 M€ HT), et à l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2025, s'établit à environ 153,8 M€ HT pour les produits et pour les charges, comme dans l'avenant n°4.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 43,3 M€ HT, dont 43 M€ HT reste à réaliser au 31 décembre 2025.

- 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**.**

Suite à l'attribution des marchés de travaux et la signature des ordres de services en novembre 2025, la SEMAPA a obtenu le permis d'aménagé le 11 décembre 2025. Le chantier a débuté au début du second semestre 2026. Le calendrier de mise en œuvre du projet a ainsi été affiné. Le présent avenant adapte en conséquence l'état prévisionnel des recettes et notamment la participation de la Ville aux équipements publics d'infrastructure.

Je vous propose, à cette fin, d'approuver l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement avec la SEMAPA et d'en autoriser la signature.

Les produits comptabilisés en 2025 s'élèvent à environ 0,9 M€ HT. Ils correspondent à la régulariation de la cession de l'emprise des lot 1 et 2E et aux produits financiers.

Les charges réalisées en 2025, d'un montant de l'ordre de -16,3 M€ HT, correspondent essentiellement aux acquisitions foncières : emprises des lots abandonnés (2A et 2B) dans le cadre du nouveau projet (-21,8 M€ HT), emprises lots 1-2D-2E (2,3 M HT), 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 2025, s'établit à environ 152 M€ HT en produits et en charges, stable par rapport à celui de l'exercice 2024 de 151,1 M€ HT.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent à 111,6 M€ HT dont 106,6 M€ HT reste à réaliser au 31 décembre 2025. La totalité de la subvention d'équilibre de 9,7 M€ reste à verser au 31 décembre 2025.

***

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 2025, 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 2025 des opérations suivantes :

- Dans le 12ème arrondissement, ZAC Bercy Charenton (SEMAPA) faisant l’objet du projet de délibération 2026 DU 86-1 ;

- Dans les 12ème et 20ème arrondissements, ZAC Porte de Vincennes (SEMAPA) faisant l’objet du projet de délibération 2026 DU 86-2.

- Dans le 13ème arrondissement, ZAC Paris-Rive Gauche (SEMAPA) ; ZAC Bédier Oudiné (SEMAPA) ; ZAC Paul Bourget (SEMAPA) faisant l’objet du projet de délibération 2026 DU 86-3 ;

- Dans le 14ème arrondissement, ZAC Saint Vincent de Paul (Paris & Métropole aménagement) faisant l’objet du projet de délibération 2026 DU 86-4 ;

- Dans le 17ème arrondissement, ZAC Clichy Batignolles (Paris & Métropole aménagement) faisant l’objet du projet de délibération 2026 DU 86-5 ;

- 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 2026 DU 86-6 ;

- Dans le 20ème arrondissement, ZAC Python Duvernois (SEMAPA) et opération Porte de Montreuil (SEMAPA) faisant l’objet du projet de délibération 2026 DU 86-7.

Je vous prie, mes cher(e)s collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris