



2018 DU 163 Approbation des éléments financiers des traités de concession d'aménagement arrêtés au 31 décembre 2017.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le code de l'urbanisme prévoit un certain nombre de mesures définissant, d'une part, les rapports entre l'autorité publique locale et l'aménageur, et, d'autre part, les dispositions encadrant les contrats d'aménagement.

Ces dispositions ont été modifiées par la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, ex-conventions publiques d'aménagement.

L'article L300-5 du code de l'urbanisme stipule que dans le cadre des modalités du contrôle technique, financier et comptable, le concessionnaire 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 2016, ont été approuvés par votre assemblée lors de sa séance des 20, 21 et 22 novembre 2017.

Aujourd'hui ce sont les comptes rendus annuels à la collectivité locale (CRACL) comportant les éléments financiers arrêtés au 31 décembre 2017 des opérations ci-après désignées, listées par arrondissement, qui vous sont présentés :

ZAC Beaujon (8^{ème})

ZAC Porte de Vincennes (12^{ème} et 20^{ème})

ZAC Paris Rive Gauche (13^{ème})

ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry (13^{ème})

ZAC Paul Bourget (13^{ème})

Opération 90 boulevard Vincent Auriol (13^{ème})

ZAC Saint Vincent de Paul (14^{ème})

ZAC Porte Pouchet (17^{ème})
ZAC Cardinet Chalabre (17^{ème})
ZAC Clichy Batignolles (17^{ème})

Secteur Binet (18^{ème})

Secteur Cardeurs Vitruve (20^{ème})
Secteur Paul Meurice-Quartier de la Porte des Lilas (20^{ème})

La réalisation de ces opérations était concédée à la date du 31 décembre 2017 aux organismes suivants : la SEMAEST, la SEMPARISEINE, PARIS HABITAT et les SPLA Paris Batignolles Aménagement et SEMAPA.

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

90, boulevard Vincent Auriol (13^{ème}), confiée à la SEMAPA par un traité de concession en date du 26 mars 2013,

Binet (18^{ème}), confiée à Paris Habitat par un traité de concession du 8 février 2006 qui a fait l'objet d'un avenant de prolongation approuvé par votre assemblée par délibération des 19 et 20 mars 2012,

Cardeurs Vitruve (20^{ème}), confiée à la SEMAEST par un traité de concession du 10 mars 2010 qui a fait l'objet d'un avenant de prolongation approuvé par votre assemblée par délibération des 17, 18 et 19 novembre 2014,

Paul Meurice (20^{ème}), confiée initialement à la SEMAVIP par un traité de concession du 6 janvier 2012 puis transférée à la SPLA Paris Batignolles Aménagement par un avenant approuvé par votre assemblée par délibération des 7, 8 et 9 novembre 2016.

L'ensemble des charges supporté par les aménageurs en 2017 dans les opérations se chiffre à environ 191 M€ HT. L'ensemble des produits, hors subventions d'équilibre, réalisé par les opérations d'aménagement en 2017 représente environ 211M€ HT.

PRESENTATION PAR OPERATION DES ELEMENTS ESSENTIELS DES COMPTES RENDUS A LA COLLECTIVITE FAITS PAR LES AMENAGEURS

8^{ème} arrondissement

- ZAC Beaujon

Par délibération des 12 et 13 novembre 2013, votre assemblée a désigné la SEMPARISEINE aménageur de la ZAC Beaujon. Le traité de concession, signé le 16 décembre 2013 a été transmis au représentant de l'Etat le 17 décembre 2013.

Par délibération des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, votre assemblée a approuvé un avenant de prolongation de la concession du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2020. Cet avenant n°1 a été signé le 27 mars 2017 et transmis au représentant de l'Etat le 28 mars 2017.

Les produits réalisés en 2017 s'élèvent à environ 6,76 M€ HT correspondant principalement à la cession de charges foncières à Elogie pour la réalisation de logements sociaux, le relogement du commissariat de police et l'extension de l'hôtel Etoile Saint-Honoré du lot 7.

Les charges réalisées en 2017, d'un montant de l'ordre de 6,26 M€ HT, concernent principalement le remboursement à Elogie des surcoûts des lots 6 et 7 liés à la présence du central téléphonique. Les autres dépenses notables de 2017 sont des honoraires techniques, des frais de dépollution et de démolition et, en application de l'article 23 du traité de concession, l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2017, qui s'établit à environ 25,04 M€ HT pour les produits et à 24,96 M€ HT pour les charges est stable par rapport à celui de l'exercice 2016, qui était de 25,1 M€ HT pour les produits et de 25 M€ HT pour les charges.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2017, le résultat prévisionnel excédentaire de l'opération est également stable. Il s'établit au 31 décembre 2017 à 81 198 € contre 75 499 € HT pour celui de l'exercice précédent.

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

Les cessions d'emprises publiques à la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 14,06 M€ HT dont 8,6 M€ HT ont été réalisées au 31 décembre 2017. Les emprises restant à acquérir par la Ville de Paris correspondent au jardin qui sera réalisé fin 2019.

12^{ème} et 20^{ème} 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 et transmis au représentant de l'Etat le 17 décembre 2015, s'achèvera le 31 décembre 2022.

Les produits réalisés en 2017 s'élèvent à environ 0,6 M€ HT et correspondent aux participations de la Ville de Paris aux équipements publics d'infrastructures et d'espaces verts.

Les charges réalisées en 2017, d'un montant de l'ordre de 1,6 M€ HT, concernent principalement des honoraires de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage 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 2017, s'établit à environ 93,7 M€ HT pour les produits contre environ 92,2 M€ HT pour l'exercice 2016. Cette augmentation de l'ordre de 1,5 M€ HT s'explique par la hausse de l'indice de révision (TP01) de la participation de la Ville de Paris aux équipements publics et également par la réactualisation de la charge foncière du logement social.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2017, s'établissent à environ 91,65 M€ HT contre environ 91,6 M€ HT pour l'exercice 2016. Cette augmentation, de l'ordre de 0,05 M€ HT, est due à la hausse de l'indice de révision des frais de société (ICC).

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2017, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 2,07 M€ HT en augmentation par rapport à celui de l'exercice précédent, qui s'élevait à environ 0,62 M€ HT.

Les participations aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 43,34 M€ HT dont 42,7 M€ HT restent à réaliser au 31 décembre 2017.

13^{ème} arrondissement

- ZAC Paris Rive Gauche

Par délibération des 19 et 20 juin 2012, votre assemblée a approuvé la modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC. Lors de la même séance, vous avez approuvé l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC du 12 janvier 2004 prolongeant l'opération du 12 janvier 2016 au 12 janvier 2024. Cet avenant, signé le 28 août 2012, a reçu le cachet du contrôle de légalité le 29 août 2012 et a été notifié à la SEMAPA le 7 septembre 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 et a reçu le cachet du contrôle de légalité le 20 mars 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 et reçu le cachet du contrôle de légalité le 15 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 et reçu le cachet du contrôle de légalité le 28 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 et reçu le cachet du contrôle de légalité le 26 janvier 2018.

Par délibération des 4, 5 et 6 juin 2018, votre assemblée a approuvé l'avenant 2 au plan de vidéoprotection pour Paris (PVPP) incluant sept nouvelles caméras à installer dans la ZAC PRG. En effet, au regard de l'avancement des travaux dans la ZAC, des besoins nouveaux en dispositifs passifs de sécurisation sont apparus.

Dans la mesure où les emplacements identifiés par l'avenant n°2 PVPP permettent aux 7 nouvelles caméras de répondre intégralement aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions de la ZAC, je vous propose d'approuver la conclusion d'un avenant n°6 au traité de concession d'aménagement entre la Ville de Paris et la SEMAPA venant mettre à la charge de cette dernière le financement de ces nouveaux dispositifs de vidéoprotection.

Cet avenant entraîne ainsi une augmentation des dépenses imputées au bilan financier de l'opération de 274 791,67 € HT (soit 329 750 € TTC). Ce coût sera inscrit par l'Aménageur à l'état prévisionnel des produits et charges (EPPC) du prochain Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL), sans modification de l'équilibre financier.

En outre, conformément aux dispositions de l'avenant n°2 au PVPP, je vous propose d'approuver la signature d'une convention tripartite Ville de Paris/Semapa/Préfecture de Police permettant le financement direct des sept caméras par la SEMAPA auprès de la Préfecture de Police via un fonds de concours.

Il est également profité de l'avenant n°6 au traité de concession sur deux points. Celui-ci rappelle que la SEMAPA peut acquérir des biens par exercice du droit de préemption ou du droit de priorité si une décision particulière de délégation est prise en ce sens.

Par ailleurs, il ajoute, tout comme d'autres concessions d'aménagement d'opérations d'aménagement récemment créées, que l'occupation et l'utilisation des terrains de la Ville pour procéder à l'exécution des travaux dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'Aménageur sont consenties à ce dernier à titre gratuit au regard des missions poursuivies par celui-ci. En effet, cette disposition permet d'éviter de grever le bilan financier de la concession d'aménagement qui fait déjà l'objet de participations financières de la Ville.

Les produits enregistrés en 2017 s'élèvent à environ 144 M€ HT. Ils correspondent essentiellement à des cessions de charges foncières, qui ont fait l'objet d'actes notariés signés en 2017 pour un montant total de l'ordre de 110,7 M€ HT et qui concernent les lots B3A, B1A1A2, M9E et M9D4. Les produits réalisés en 2017 comprennent également des cessions d'emprises publiques de voirie à la Ville de Paris, pour un montant de 14 M€ HT et des participations de la Ville de Paris pour 17 M€ HT.

Les charges réalisées en 2017 sont de l'ordre de 134 M€ HT et concernent principalement les postes suivants :

- Acquisitions foncières (environ 41 M€ HT) : durant l'année 2017, la SEMAPA a ainsi signé sept actes d'acquisitions de biens immobiliers.
- Couverture des voies ferrées (environ 27 M€ HT) : poursuite des travaux de dalles des îlots M9-M10 et des îlots T4-T5-T6 y compris l'allée plantée.
- Travaux de VRD (environ 16 M€ HT) : travaux des ouvrages T6, T7 et de la rue Alphonse Boudard ; restructuration du quai d'Ivry et de la rue JB Berlier et des travaux de réseaux du secteur Bruneseau nord ; travaux d'aménagement des espaces publics de la halle Freyssinet, travaux d'égoûts et de la station d'assainissement de Chevaleret ; travaux de réseaux et d'aménagement de surface des îlots A9-A11.
- Charges immatérielles (environ 23 M€ HT) : honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée et de maîtrise d'œuvre versés à la SNCF, frais d'études générales, d'architectes et urbanistes, frais de planification, d'assurances, de communication, de concertation et de commercialisation et imputation au bilan de l'opération des frais de société.

Au 31 décembre 2017, sur un total prévisionnel de produits et de charges de l'ordre de 4 354,5 M€ HT, les produits réalisés par la SEMAPA s'élèvent à environ 2 935,8 M€ HT (soit environ 68 %) et les charges à environ 3 109,1 M€ HT (soit environ 72 %).

L'état prévisionnel actualisé au 31 décembre 2017, d'un montant de produits et de charges d'environ 4 354,5 M€ HT, est en diminution de l'ordre de 10,7 M€ HT par rapport à celui approuvé l'an dernier qui s'établissait à environ 4 365,2 M€ HT.

Les principales évolutions des produits concernent les cessions de charges foncières dont les valeurs moyennes prévisionnelles ont été mises à jour pour l'ensemble des secteurs en fonction des références de marchés issues des dernières commercialisations. Les principales variations sont la programmation du bâtiment M9A transférée du programme universitaire vers le logement libre et un rééquilibrage entre logement libre et logement social au bénéfice du logement social. Les autres évolutions correspondent à l'augmentation des rétrocessions d'emprises publiques en raison de la hausse de l'indice TP01 et à l'intégration de la cession à la Ville du pavillon T4 prévue par l'avenant n°5.

Les principales évolutions des charges concernent l'actualisation à la baisse des contrats de promotion immobilière (CPI) des commerces sous promesse de vente ainsi que le remboursement par Ciments Calcia d'une partie de l'investissement réalisé au titre des équipements des silos. Les autres évolutions sont constituées par la hausse des travaux de VRD, la diminution des postes d'aléas sur définition d'aménagement et des travaux de protection provisoires et la baisse des frais financiers.

Les cessions d'emprises et volumes publics à la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 533,2 M€ HT dont 502,5 M€ HT de rétrocessions d'emprises publiques. Sur ce montant de 502,5 M€

HT, 222,5 M€ HT ont été comptabilisés au 31 décembre 2017. Les participations de la Ville de Paris à l'opération de la ZAC Paris Rive Gauche s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 298,9 M€ HT dont 215 M€ HT ont été réalisés au 31 décembre 2017.

- ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry

Le quartier Joseph Bédier-Porte d'Ivry, situé au sud-est du 13^{ème} arrondissement et en limite de la commune d'Ivry-sur-Seine, s'étend sur un territoire de 27 ha.

L'aménagement de cette ZAC, créée en décembre 2005, a été concédé à la SEMAPA par un traité en date du 24 janvier 2006 dont le terme est fixé au 8 février 2016. Par délibération des 19 et 20 juin 2012, votre assemblée a approuvé la passation d'un avenant n°1 relatif aux missions de l'aménageur. Cet avenant a été signé le 15 novembre 2012.

Par délibération des 29, 30 juin, 1^{er} et 2 juillet 2015, votre assemblée a approuvé la conclusion d'un avenant n°2 qui prolonge la concession jusqu'au 31 décembre 2018. Cet avenant a été signé le 16 octobre 2015 et transmis au représentant de l'Etat le 19 octobre 2015.

Par délibération des 4, 5 et 6 juin 2018, votre assemblée a approuvé la conclusion d'un avenant n°3 qui prolonge la concession jusqu'au 31 décembre 2020. Cet avenant est en cours de signature.

Les produits réalisés en 2017 sont de l'ordre de 1,14 M€ HT et correspondent principalement à la cession de 46 places de stationnement à Paris Habitat.

Les charges, hors provision pour charges prévisionnelles, réalisées en 2017 sont d'environ 10,88 M€ HT et concernent essentiellement des contrats de promotion immobilière (CPI) pour la reconstitution des services municipaux, des travaux de VRD et des frais de structure.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2017, s'établit, pour les produits, au même montant que celui de l'exercice 2016, soit environ 86,3 M€ HT.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2017, s'établit, pour les charges, à environ 70,9 M€ HT. Comparé à celui de l'an passé, qui était de 75,3 M€ HT, il présente une diminution de l'ordre de 4,4 M€ HT qui correspond à un réajustement à la baisse du poste des acquisitions.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2017, l'opération présente, au titre du présent compte rendu, un résultat prévisionnel excédentaire de l'ordre de 15,4 M€ HT, en augmentation d'environ 4,5 M€ HT par rapport à celui de l'an dernier (10,9 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 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 participations aux équipements s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 5,2 M€ HT dont la totalité a été versée au 31 décembre 2017.

- 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 de la ZAC avec la SEMAPA. Ce traité, signé le 6 février 2014 et transmis au représentant de l'Etat le 7 février 2014, s'achèvera le 31 décembre 2021.

Les produits comptabilisés en 2017 s'élèvent à environ 5,6 M€ HT et correspondent principalement aux loyers capitalisés versés par Elogie pour les bâtiments 5, 7 et 8.

Les charges réalisées en 2017, d'un montant d'environ 1,6 M€ HT, concernent principalement des frais de démolition, des travaux de désamiantage, des travaux de raccordement 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 2017, s'établit à environ 95 M€ HT pour les produits contre environ 62 M€ HT pour l'exercice 2016. Cette augmentation de l'ordre de 33 M€ HT s'explique principalement par le résultat de l'appel à projet du lot 11 pour un programme de bureaux et activités attribué à un prix supérieur d'environ 26,4 M€ HT aux prévisions. Cette augmentation s'explique également par la promesse de vente du lot 3 relative à un programme de résidence hôtelière et le programme de logements intermédiaires du lot 6, dont les montants sont également supérieurs aux prévisions.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2017, s'établissent à environ 60,8 M€ HT comme pour l'exercice 2016.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2017, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 34,3 M€ HT en augmentation d'environ 33 M€ HT par rapport à celui de 2016, qui s'élevait à 1,3 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 11,864 M€ HT dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2017. Les participations aux équipements s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 2,459 M€ HT dont la totalité reste à verser au 31 décembre 2017.

- Site 90, boulevard Vincent Auriol

Par délibération des 10 et 11 décembre 2012, votre assemblée a approuvé la création de l'opération d'aménagement 90, boulevard Vincent Auriol, approuvé le traité de concession d'aménagement à conclure avec la SEMAPA et autorisé sa signature. Ce traité, signé le 26 mars 2013 et transmis au représentant de l'Etat le 27 mars 2013, s'achèvera le 31 décembre 2018.

Par délibération des 27, 28 et 29 mars 2017, votre assemblée a approuvé la conclusion d'un avenant n°1 qui prolonge la concession jusqu'au 31 décembre 2020. Cet avenant a été signé le 30 mai 2017 et transmis au représentant de l'Etat le 1^{er} juin 2017.

Les produits réalisés en 2017 s'élèvent à environ 17,9 M€ HT et concernent la vente à Paris Habitat - OPH de charges foncières pour la réalisation d'un programme de logements sociaux, de logements intermédiaires, de commerces et services.

Les charges, hors provision pour charges prévisionnelles, réalisées en 2017 s'élèvent à environ 1,6 M€ HT et correspondent essentiellement à des travaux de démolition de l'école, de terrassement et de renforcement des sols, à des honoraires techniques et l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2017, s'établit à environ 26,8 M€ HT pour les produits contre environ 23,1 M€ HT pour l'exercice 2016. Cette augmentation de l'ordre de 3,7 M€ HT

s'explique principalement par l'actualisation des surfaces et des valeurs unitaires des charges foncières des logements sociaux, des logements intermédiaires et des commerces et services.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2017, s'établissent à environ 22,4 M€ HT contre environ 22,1 M€ HT pour l'exercice 2016. Cette augmentation, de l'ordre de 0,3 M€ HT, correspond essentiellement à celle de la rémunération consécutive à la prolongation de la durée de la concession.

Compte tenu de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2017, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 4,4 M€ HT en augmentation d'environ 3,4 M€ HT par rapport à celui du compte rendu de l'an dernier qui s'élevait à environ 1 M€ HT.

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

La participation de la Ville au coût de l'école est de l'ordre de 8,9 M€ HT qui reste, dans le cadre du présent compte rendu, à verser en totalité.

14^{ème} 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 SPLA Paris Batignolles Aménagement. Ce traité, signé le 26 décembre 2016 et transmis au représentant de l'Etat le 27 décembre 2016, s'achèvera le 31 décembre 2023.

Aucun produit n'a été réalisé en 2017.

Les charges réalisées en 2017 s'élèvent à environ 2,4 M€ HT et correspondent principalement à la comptabilisation des frais de notaires définitifs faisant suite à l'acquisition par Paris Batignolles Aménagement, de l'ancien Hôpital Saint Vincent de Paul auprès de l'établissement public foncier d'Ile de France. Les autres dépenses notables de 2017 sont des honoraires techniques et l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel des produits et des charges, actualisé au 31 décembre 2017, s'établit à environ 159,9 M€ HT contre environ 160,5 M€ HT pour celui de l'an dernier. Cette légère diminution de l'ordre de 0,6 M€ HT correspond essentiellement à des évolutions morphologiques du projet urbain nécessitant de reprendre la ventilation des typologies de programme pour respecter la constructibilité globale sans modifier les équilibres programmatiques.

Les participations aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 41,416 M€ HT dont la totalité reste à réaliser au 31 décembre 2017.

- 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, signé le 24 mai 2013, a été transmis au représentant de l'Etat le 19 juin 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'infrastructures et de superstructures. Cet avenant, signé le 29 juin 2016, a été transmis au représentant de l'Etat le 30 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 la SPLA Paris Batignolles Aménagement. Cet avenant, signé le 30 novembre 2016, a été transmis au représentant de l'Etat le 1^{er} décembre 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, signé le 22 décembre 2017, a été transmis au représentant de l'Etat le 27 décembre 2017.

Les produits réalisés en 2017 sont d'environ 1,6 M€ HT et correspondent principalement à la participation de la Ville à la réalisation de la place Pouchet.

Les charges réalisées au cours de l'exercice 2017 s'élèvent à environ 2,5 M€ HT correspondant principalement à des travaux d'aménagement de la rue Floréal, du boulevard du Bois Le Prêtre et de la voie nouvelle sud/Rebière, des travaux de la préfourrière et l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2017, s'établissant à environ 101,55 M€ HT pour les produits contre 101,01 M€ HT dans le compte rendu de l'an passé, est en augmentation de l'ordre de 0,54 M€ HT essentiellement en raison de l'intégration d'un complément de prix consécutif à une surface supplémentaire sur le lot 4.2.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées au 31 décembre 2017, sont également en hausse de l'ordre de 0,54 M€ HT et s'établissent à environ 100,33 M€ HT contre environ 99,79 M€ HT l'an dernier. Cette évolution résulte principalement d'un réajustement de la mise en état des sols, des travaux d'aménagement, des travaux de superstructure, des honoraires techniques et de la provision pour aléas et imprévus.

Compte tenu de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2017, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 1,219 M€ HT quasiment identique à celui du compte rendu de l'an dernier.

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à 43,014 M€ HT dont environ 42,901 M€ HT ont été versés au 31 décembre 2017.

- ZAC Cardinet Chalabre

La ZAC Cardinet-Chalabre constitue la première phase opérationnelle du projet d'aménagement qui vise à requalifier les emprises ferroviaires du secteur Clichy Batignolles. La concession d'aménagement a été signée le 18 juillet 2005. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par votre assemblée par délibération des 13 et 14 novembre 2006. Lors de cette même séance, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant n°1 au traité de concession, fixant la participation de la Ville de Paris à 4,479 M€ HT.

Par délibération des 27 et 28 septembre 2010, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant n°2 au traité visant à le transférer à la société publique locale d'aménagement Paris Batignolles Aménagement.

Par délibération des 17 et 18 octobre 2011, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant n°3 visant à prolonger le terme de la concession jusqu'au 31 décembre 2014.

Par délibération des 20 et 21 octobre 2014, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant n°4, portant le terme de la concession au 31 décembre 2016.

Enfin, par délibération des 26, 27 et 28 septembre 2016, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant n°5, prolongeant le terme de la concession au 31 décembre 2018.

Aucun produit n'a été réalisé en 2017.

En 2017, les charges réalisées sont d'environ 0,22 M€ HT correspondant principalement à des études et contrôles 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 2017, est en diminution de l'ordre de 0,04M€ HT pour les charges, qui s'établissent à environ 66,356 M€ contre 66,396 M€ HT en 2016. Cette évolution s'explique principalement par un ajustement à la baisse des frais d'acquisition et des frais de gestion divers.

Les produits, y compris la subvention d'équilibre de 4,479 M€ versée en 2008, s'établissent au 31 décembre 2017, à 66,46 M€ HT et sont inchangés par rapport au compte rendu de l'exercice précédent.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2017, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 106 000 € HT en augmentation par rapport à celui du compte rendu de l'an dernier qui s'élevait à 65 000 € HT.

En application de l'article 24 du traité de concession, la totalité de ce résultat excédentaire, s'il se confirme, sera reversée à la Ville de Paris et entraînera de la part de l'aménageur un remboursement à due concurrence de la participation d'équilibre de 4,479 M€ HT dont la totalité a été versée au 31 décembre 2017.

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 d'emprises et volumes publics à la Ville de Paris, dans le présent compte rendu, s'élèvent à environ 5,89 M€ HT dont la totalité a été réalisée au 31 décembre 2017.

- ZAC Clichy Batignolles

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

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

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

Par délibération des 27, 28 et 29 mars 2017, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant portant notamment prolongation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2021. Cet avenant n°1, signé le 12 juin 2017, a été transmis au représentant de l'Etat le 13 juin 2017.

Les produits, réalisés en 2017, sont d'environ 32,9 M€ HT et concernent principalement le versement par la Ville de Paris d'un montant de l'ordre de 29,2 M€ HT au titre des participations aux équipements publics. Les autres produits constatés en 2017 sont constitués de la subvention FEDER au titre du projet CorDEES et de celle de la Région d'Ile de France dans le cadre de la réalisation du « Nouveau Quartier Urbain ».

En 2017, les charges comptabilisées sont de l'ordre de 18,1 M€ HT. Ce montant concerne essentiellement la création de voies nouvelles, la requalification des voies existantes, la première phase des travaux d'aménagement du parvis du Palais de Justice et la poursuite des travaux de développement et renforcement des réseaux.

Les autres charges constatées en 2017 sont principalement constituées des honoraires techniques, des frais de concertation et de communication, et l'imputation au bilan de l'opération des frais de gestion de l'aménageur.

L'état prévisionnel des produits et des charges au 31 décembre 2017 s'établit à environ 945,9 M€ HT pour les produits, soit une diminution de l'ordre de 8,3 M€ HT par rapport au compte rendu de l'exercice précédent, qui s'établissait à 954,2 M€ HT. Cette évolution s'explique essentiellement par le réajustement du montant des participations de la Ville de Paris au prix de revient des équipements.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2017, sont en diminution de l'ordre de 16,1 M€ HT et s'établissent à environ 823,4 M€ HT contre environ 839,5 M€ HT l'an passé. Cette évolution s'explique essentiellement par la diminution du montant des acquisitions foncières restant à réaliser et le réajustement à la baisse des travaux d'aménagements provisoires compte tenu de l'avancement de l'opération.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2017, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 122,4 M€ HT, en augmentation d'environ 7,7 M€ HT par rapport à celui du compte rendu de l'an dernier, qui s'élevait à environ 114,7 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'élève, dans le présent compte rendu, à 16,4 M€ HT dont la totalité a été réalisée au 31 décembre 2017. Les participations de la Ville de Paris s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 275,8 M€ HT dont 214,4 M€ HT (environ 78 %) ont été versées au 31 décembre 2017.

18^{ème} arrondissement

- Secteur Binet

Le secteur Binet, d'une superficie de 2,7 ha, se situe dans le quartier Porte Montmartre/Porte de Clignancourt sur la ceinture parisienne, au nord du 18^{ème} arrondissement, en limite de la commune de Saint-Ouen.

Par délibération des 12, 13 et 14 décembre 2005, votre assemblée a autorisé la signature du traité de concession d'aménagement du secteur Binet avec Paris Habitat. Cette concession a été signée le 8 février 2006.

Par délibération des 25 et 26 mars 2013, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°3 relatif à l'imputation des frais de fonctionnement de l'aménageur. Cet avenant, signé le 18 juin 2013, a reçu le cachet du contrôle de légalité le 19 juin 2013.

Par délibération des 11, 12 et 13 décembre 2017, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°4 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2018. Cet avenant, signé le 28 décembre 2017, a reçu le cachet du contrôle de légalité le 29 décembre 2017.

Les produits, comptabilisés en 2017, s'élèvent à environ 0,37 M€ HT et sont constitués de la participation de la Ville de Paris à la réalisation de la voie nouvelle.

Les charges, réalisées en 2017, s'élèvent à environ 1,7 M€ HT. Elles correspondent principalement à des acquisitions foncières, des travaux d'aménagement et l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel des produits et des charges, actualisé au 31 décembre 2017, s'établit à environ 23,58 M€ HT pour les produits, comme pour l'exercice précédent.

Les charges de l'état prévisionnel actualisées dans le cadre du compte rendu de l'exercice 2017 sont en diminution de l'ordre de 0,35 M€ HT et s'établissent à environ 19,16 M€ HT contre environ 19,51 M€ HT l'an passé. Cette évolution s'explique essentiellement par leur réajustement à la baisse en fonction des missions de l'aménageur restant à réaliser.

En raison de l'évolution des produits et des charges constatée au 31 décembre 2017, l'opération génère un excédent prévisionnel de l'ordre de 4,42 M€ HT, en augmentation de l'ordre de 0,34 M€ HT, par rapport à celui du compte rendu de l'an dernier qui s'élevait à environ 4,08 M€ HT.

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.

Les cessions d'emprises et volumes publics à la Ville de Paris, dans le présent compte rendu, s'élèvent à environ 3,96 M€ HT dont la totalité a été réalisée au 31 décembre 2017.

20^{ème} arrondissement

- Secteur Cardeurs Vitruve

Par délibération des 8 et 9 février 2010, votre assemblée a désigné la SEMAEST en qualité de concessionnaire chargé de la réalisation de l'aménagement du secteur Cardeurs Vitruve situé dans le GPRU Saint Blaise et autorisé la signature d'un traité de concession d'aménagement entre la Ville de Paris et l'aménageur. Ce traité, signé le 1^{er} mars 2010, a été transmis au représentant de l'Etat le 10 mars 2010.

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

décembre 2014, et ayant reçu le cachet du contrôle de légalité le 8 décembre 2014, fixe désormais le terme de la concession au 31 mars 2018.

Par délibération des 5, 6 et 7 février 2018, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant n°2 prolongeant l'opération jusqu'au 31 décembre 2019. Cet avenant, signé le 15 mars 2018, a reçu le cachet du contrôle de légalité le 26 mars 2018.

Les produits, réalisés en 2017, sont de 3 032 € HT correspondant à des produits financiers générés par la trésorerie positive de l'opération.

Les charges, réalisées en 2017, s'élèvent à environ 2,4 M€ HT. Elles sont principalement constituées de dépenses d'acquisitions foncières, de travaux de VRD et de l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2017, s'établissant à environ 31,35 M€ HT en produits et en charges est stable par rapport à celui de l'an dernier.

La participation d'équilibre de la Ville de Paris d'un montant d'environ 16,8 M€ HT a été versée en totalité au 31 décembre 2017. La participation aux équipements publics s'élève dans le présent compte rendu à environ 9,2 M€ HT dont environ 4,8 M€ HT ont été versés au 31 décembre 2017.

- Secteur Paul Meurice-Quartier de la Porte des Lilas

Par délibération des 14 et 15 novembre 2011, votre assemblée a désigné la SEMAVIP en qualité de concessionnaire chargé de la réalisation de l'aménagement du secteur Paul Meurice situé dans le quartier de la Porte des Lilas et autorisé la signature d'un traité de concession d'aménagement entre la Ville de Paris et l'aménageur. Ce traité, signé le 3 janvier 2012, a été transmis au représentant de l'Etat le 6 janvier 2012.

Par délibération des 17, 18 et 19 novembre 2014, votre assemblée a autorisé la passation d'un avenant n°1 prolongeant l'opération et modifiant la participation de la Ville de Paris. Cet avenant, signé le 16 janvier 2015, et ayant reçu le cachet du contrôle de légalité le 23 janvier 2015, fixe désormais le terme de la concession au 30 juin 2020.

Par délibération des 7, 8 et 9 novembre 2016, votre assemblée a autorisé la signature d'un avenant n°2 portant transfert de la concession de la SEMAVIP à la SPLA Paris Batignolles Aménagement. Cet avenant, signé le 30 novembre 2016, a été transmis au représentant de l'Etat le 1^{er} décembre 2016.

Les produits, réalisés en 2017, sont d'environ 1,3 M€ HT. Ils sont constitués du versement des participations de la Ville de Paris aux équipements publics.

Les charges, réalisées en 2017, s'élèvent à environ 9,1 M€ HT. Elles sont principalement constituées de la prise en charge du relogement de la fonctionnelle, de la construction du lieu d'appel et de l'imputation au bilan de l'opération des frais de société.

L'état prévisionnel, actualisé au 31 décembre 2017, s'établit à environ 72,3 M€ HT pour les produits contre environ 69,3 M€ HT pour celui de l'an dernier, ce qui représente une augmentation de l'ordre de 2,9 M€ HT. Cette augmentation s'explique principalement par la commercialisation des logements privés du lot E1 dont les charges foncières sont supérieures à la prévision.

Les charges de l'état prévisionnel, actualisées au 31 décembre 2017, s'établissent à environ 67,3 M€ HT contre environ 67,6 M€ HT pour celui de l'an passé, ce qui représente une diminution de l'ordre de 0,3 M€ HT principalement due à des réajustements entre les postes de mise en état des sols, du relogement de la fonctionnelle et des honoraires techniques et la provision pour aléas et imprévus.

En raison de cette évolution des produits et des charges, constatée au 31 décembre 2017, l'opération génère un excédent prévisionnel d'environ 4,99 M€ HT, en augmentation de l'ordre de 3,21 M€ HT par rapport à celui de l'état prévisionnel des produits et des charges de 2016, qui s'établissait à environ 1,78 M€ HT.

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

Les participations de la Ville de Paris aux équipements publics s'élèvent, dans le présent compte rendu, à environ 15,76 M€ HT dont environ 14,62 M€ HT ont été versées au 31 décembre 2017.

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 financiers annuels à la collectivité (CRACL), actualisés au 31 décembre 2017, 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 ; des opérations suivantes, situées :

Dans le 8^{ème} arrondissement

- ZAC Beaujon (SEMPARISEINE)

faisant l'objet du projet de délibération 2018 DU 163-1

Dans les 12^{ème} et 20^{ème} arrondissements :

- ZAC Porte de Vincennes (SEMAPA)

faisant l'objet du projet de délibération 2018 DU 163-2

Dans le 13^{ème} arrondissement :

- ZAC Paris-Rive Gauche (SEMAPA)
- ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry (SEMAPA)
- ZAC Paul Bourget (SEMAPA)
- Site 90, boulevard Vincent Auriol (SEMAPA)

faisant l'objet du projet de délibération 2018 DU 163-3

Il est également proposé à votre assemblée d'approuver dans le cadre du projet de délibération 2018 DU 163-3 :

- Un avenant n°6 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche mettant à la charge de la Semapa le financement des sept nouvelles caméras décidées par l'avenant n°2 à la convention PVPP.
- Une convention tripartite Ville de Paris/Semapa/Etat (Préfecture de Police) prévoyant un versement direct entre la SEMAPA et la Préfecture de Police du financement des 7 nouvelles caméras.

Dans le 14^{ème} arrondissement :

- ZAC Saint Vincent de Paul (Paris Batignolles Aménagement)

faisant l'objet du projet de délibération 2018 DU 163-4

Dans le 17^{ème} arrondissement :

- ZAC Porte Pouchet (Paris Batignolles Aménagement)
- ZAC Cardinet Chalabre (Paris Batignolles Aménagement)
- ZAC Clichy Batignolles (Paris Batignolles Aménagement)

faisant l'objet du projet de délibération 2018 DU 163-5

Dans le 18^{ème} arrondissement :

- Secteur Binet (PARIS HABITAT)

faisant l'objet du projet de délibération 2018 DU 163-6

Dans le 20^{ème} arrondissement :

- Secteur Cardeurs Vitruve (SEMAEST)
- Secteur Paul Meurice-Quartier de La Porte des Lilas (Paris Batignolles Aménagement)

faisant l'objet du projet de délibération 2018 DU 163-7

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

La Maire de Paris