

**2024 DU 152** ZAC Porte de Vincennes (12e et 20e) – Avenant n°3 au traité de concession d'aménagement signé avec la Société d'Étude, de Maîtrise d'ouvrage et d'Aménagement (SEMAPA).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le secteur de la Porte de Vincennes a fait l'objet de requalifications d'espaces publics dès 2001 au titre du Grand Projet de Renouveau Urbain (GPRU), puis d'un réaménagement de l'avenue de la Porte de Vincennes. La mise en service du tramway T3 en 2012 a également contribué à une dynamique urbaine positive. En parallèle, à partir de 2008, les études de maîtrise d'œuvre urbaine, menées notamment par l'agence AUA Paul Chemetov, ont permis la définition d'un projet d'aménagement pour la porte de Vincennes ayant pour principaux objectifs d'améliorer le cadre de vie des habitants par la requalification des espaces publics et de l'habitat ; de rétablir des continuités urbaines ; de réduire la place de l'automobile en favorisant les modes de déplacements doux ; de développer une mixité urbaine en favorisant le dynamisme économique du site, en complétant l'offre d'équipements publics de proximité et en diversifiant les programmes de logements ; et d'intégrer le territoire de projet dans une réflexion de développement durable.

Après concertation préalable et étude d'impact, le Conseil de Paris a approuvé par délibération 2013 DU 289 des 12 et 13 novembre 2013 la création de la ZAC de la Porte de Vincennes qui s'étend sur 27 ha à cheval sur les 12<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements de Paris, en limite communale avec Saint-Mandé (94) et Montreuil (93).

Puis, par délibération 2015 DU 72 des 28, 29, 30 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2015, le Conseil de Paris a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC. Cette même délibération fixe également les modalités prévisionnelles de financement.

Pour les voies, réseaux et espaces publics, comme pour les créations et réaménagements d'espaces verts et actions de végétalisation, qui excèdent les besoins de l'opération, mais dont la maîtrise d'ouvrage est confiée à l'aménageur, il est prévu une répartition au cas par cas du financement entre la Ville et l'aménageur.

Le financement est pris à 100 % par l'aménageur pour les voies et réseaux publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC, les réseaux d'eaux usées et pluviales associés à ces voies, ainsi que le réseau d'eau non potable et les interventions sur les réseaux existants. L'aménageur finance également intégralement les diverses démolitions nécessaires à la mise en œuvre du projet.

La Ville finance intégralement les nouveaux équipements sportifs et culturels et l'indemnisation de résiliation du bail de la RIVP pour l'immeuble du 3-7 rue Cristino Garcia, dépense intégralement remboursée par l'aménageur, sous la forme d'une participation prévue à l'état prévisionnel des produits et des charges de l'opération.

L'opération génère pour la Ville des recettes issues des cessions de terrains à l'aménageur, du FCTVA et de la participation susmentionnée. Le risque financier final de cette opération est supporté par la Ville.

Enfin, la délibération 2015 DU 72 approuve le traité de concession avec la SEMAPA, aménageur de la ZAC, signé le 16 décembre 2015. Ce traité précise les missions confiées à la SEMAPA, et notamment les équipements d'infrastructures et de superstructures dont elle assure la maîtrise d'ouvrage pour le compte de la Ville, ainsi que la commercialisation après acquisition et aménagement des lots à bâtir de la ZAC. La fin de cette concession était fixée 21 décembre 2022, elle a depuis été prolongée, portant son échéance au 31 décembre 2026.

\* \* \*

Un certain nombre d'aménagements ont d'ores et déjà été réalisés dans le périmètre de la ZAC, ou sont en travaux. En particulier, plusieurs espaces publics ou espaces verts ont été livrés et 46 arbres supplémentaires ont d'ores et déjà été plantés dans les espaces publics de la ZAC. Dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, en 2020, le square Delaporte a été requalifié avec un jeu extraordinaire de plus de 50 m de long permettant grimpe, glisse et jeux de cordes. La rue du Commandant L'Herminier a été végétalisée, pacifiée, et dotée d'une nouvelle piste cyclable bidirectionnelle. De la même manière la création d'un avant- bec sur le pont de la rue de Lagny a permis sa végétalisation – concomitamment à sa fermeture à la circulation générale au bénéfice des circulations douces, améliorant grandement le lien cyclable Paris – banlieue.

Dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, toujours en 2020, la rue Elie Faure, dans le prolongement de la rue du Commandant L'Herminier, a également été végétalisée, pacifiée, et dotée d'une nouvelle piste cyclable bidirectionnelle, et le square Marguerite Huré a été réaménagé. L'avenue Lamoricière s'est vue partiellement piétonnisée puis aménagée en rue aux écoles en 2022 et la cour oasis de l'école maternelle Carnot a été achevée en 2023.

Enfin, la fresque dans le cœur du rond-point a été livrée à l'été 2024, après un travail en ateliers associant artiste et enfants des 12<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements.

Dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, le lot F de la ZAC (École bleue – école d'architecture d'intérieur et de design), sous maîtrise d'ouvrage de la RIVP, a été lancé. Même s'il a subi une longue interruption de chantier en raison de la liquidation de l'entreprise de travaux, ces derniers ont pu reprendre avec une autre entreprise au début de l'été dernier et se poursuivent en vue d'une mise en service à la rentrée universitaire 2025. En lien avec cette livraison, les travaux de réaménagement et végétalisation de la rue Bernard Lecache, libérée de ses stationnements de surface relocalisés sous l'École bleue, vont reprendre début 2025 pour permettre leur achèvement à l'été 2025.

Enfin, plusieurs immeubles de logements de la RIVP du périmètre ont fait l'objet d'une réhabilitation Plan Climat ces dernières années et les études de maîtrise d'œuvre sont en cours pour mener la réhabilitation d'une autre partie du patrimoine RIVP à l'horizon 2028-2029. Paris Habitat, de son côté, a réalisé cette année des travaux d'aménagement des espaces extérieurs du groupe Saint Mandé, entre l'avenue Lamoricière et le boulevard Sault.

D'autres réaménagements d'espaces publics sont actuellement engagés à des stades divers. La portion de la rue Maryse Hilsz située dans le périmètre de la ZAC, dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, sera transformée en rue aux écoles. Les travaux s'engagent cet hiver pour une livraison au printemps prochain. La maîtrise d'ouvrage, initialement confiée à la SEMAPA, est assurée par la DVD.

Le réaménagement du boulevard Carnot dans le 12<sup>e</sup> et du rond-point de la Porte de Vincennes (12<sup>e</sup>/20<sup>e</sup>) ont fait l'objet d'études d'avant-projet, présentées en réunion publique le 23 juin 2023. Les études se poursuivent et les travaux sont programmés à partir de septembre 2025 pour un achèvement au printemps 2026.

La transformation du boulevard Carnot, initiée il y a un peu plus d'un an avec la suppression du stationnement et des actions d'animations estivales, se traduira par une importante réduction du trafic

routier, limité aux besoins strictement nécessaires aux bâtiments attenants (cuisine de l'école maternelle, locaux de la police municipale, collecte des ordures ménagères, véhicules de secours, etc.), une piétonisation importante et une végétalisation massive : près de 4 000 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées en plus, prises essentiellement sur la chaussée, seront créées.. Un espace de glisse sur l'ancien parking clôturé juste au nord du 15, bd Carnot, expérimenté avec succès l'été dernier, viendra compléter l'offre sportive aux habitants.

Sur le rond-point, les études techniques ont mis en évidence l'impossibilité de combler les trémies existantes et donc de mettre en œuvre le projet initial d'espaces publics et de bâtiments (lots G2 et H2 de la ZAC). Les interventions à venir vont donc se concentrer, tout en conservant l'ouvrage de franchissement existant, sur la réduction de la place de la voiture au bénéfice d'un axe cyclable renforcé, inscrit dans le RER-V : piste bidirectionnelle au nord en cohérence avec la piste bidirectionnelle en rive nord qui sera créée dans les prochains mois à Saint Mandé et piste unidirectionnelle dans le sens sortant au sud là aussi similaire à l'aménagement prévu à Saint Mandé, aménagement de traversées cyclables de l'axe à l'est comme à l'ouest du rond-point. L'aménagement s'accompagne d'une végétalisation des abords du rond-point, jusqu'à la limite communale. À l'échelle du boulevard Carnot et des abords du rond-point, ce sont environ 50 arbres qui seront plantés, venant compléter les arbres existants au sein de 5200 m<sup>2</sup> de surfaces végétalisées supplémentaires.

\* \* \*

Depuis 2021, le programme de l'opération a été réinterrogé à l'aune des enjeux majeurs des années à venir et des principes qui se traduisent aujourd'hui dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme bioclimatique, mais également pour tenir compte des besoins réactualisés – le programme initial de l'opération a près de dix ans – et des nouvelles études techniques intervenues.

Ainsi, lors de votre séance des 4, 5, 6 et 7 juillet 2023 (délibération 2023 DU 62), deux évolutions programmatiques vous avaient déjà été présentées, qui nécessitaient une modification du PLU. Tout d'abord le projet initial prévoyait la réalisation d'un équipement sportif au-dessus du boulevard périphérique, au nord de l'avenue Courteline. Ce dernier n'a pas abouti. Afin de répondre aux besoins d'équipement public sportif identifiés localement, le projet s'est adapté pour intégrer la création d'un nouvel équipement sportif (dojo, salle de boxe, salle polyvalente, escalade) au 17, boulevard Carnot, à proximité immédiate du site initialement envisagé. Les travaux de construction de cet équipement sont actuellement en cours, avec une livraison programmée pour le printemps 2026.

L'autre évolution présentée en 2023 concernait la réhabilitation du bâtiment du 15, boulevard Carnot, propriété de la Ville de Paris, dont la démolition était initialement programmée. Une mise à jour des besoins immobiliers de la Ville de Paris pour ses services, la réévaluation des services à apporter aux habitants du quartier, et la volonté de réutiliser le patrimoine bâti existant plutôt que de le démolir, dans une logique de sobriété et de meilleur bilan carbone, ont conduit au choix de conserver le bâtiment, de l'affecter en étages et sous-sol à des services municipaux (DPMP et DPE), et d'accueillir en rez-de-chaussée plusieurs associations proposant des activités et services ouverts sur le quartier – le contenu du projet et le bail afférent vous seront présentés dans une délibération ad hoc. Les premiers travaux du rez-de-chaussée s'achèvent ces jours-ci, avant une seconde phase de travaux d'aménagements intérieurs qui permettront l'installation des associations en 2025. Des travaux plus lourds sur le bâtiment sont programmés à partir de 2026, comme cela vous a été présenté lors du dernier conseil (délibération 2024 DCPA 13).

La transformation du projet sur le rond-point, évoquée ci-dessus, constitue une autre évolution du projet urbain. Il en va de même pour le projet de passerelle au-dessus du boulevard périphérique, imaginée au droit de la rue du Chaffault dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, qui s'avère incompatible avec la nouvelle implantation de l'équipement sportif au 17, bd Carnot et la conservation du bâtiment du 15, bd Carnot. D'un point de vue cyclable, en outre, les aménagements existants sur l'avenue Courteline, juste au sud, et ceux à venir sur l'axe historique Nation – Vincennes juste au nord, détaillés précédemment, ne justifient plus l'ajout d'une liaison est-ouest à mi-chemin.

Dans le 20<sup>e</sup> arrondissement, aux abords de la rue Cristino Garcia, les contraintes techniques des bâtiments du groupe scolaire Maryse Hilsz ne permettent pas la réalisation du lot A de la ZAC. Le lot B, destiné à accueillir des bureaux, entre en contradiction avec un autre besoin ayant émergé ces dernières années, celui de réaliser une piscine dans le sud du 20<sup>e</sup> arrondissement. Le lot E, consacré à un équipement d'enseignement et de formation continue, a fait l'objet d'études préalables et d'appel à projets mais n'a pu trouver un occupant sur le long terme. Dans ces conditions, le choix a été fait de ne pas réaliser ces lots à bâtir, ce qui permet d'augmenter les surfaces d'espaces libres dans le cadre du projet. Ce choix a néanmoins un impact sur l'équilibre financier global de l'opération, dont il convient aujourd'hui de tirer les conséquences.

La non réalisation du lot B permet la conservation du bâtiment de la RIVP situé au 3-7, rue Cristino Garcia. La RIVP a progressivement procédé au relogement définitif des locataires en place, permettant de libérer totalement l'immeuble en décembre 2019. Depuis février 2021, le bâtiment accueille temporairement un Centre d'Hébergement d'Urgence, confié à l'association Aurore. Sur le long terme, la RIVP étudie un projet de transformation en logement spécifique, qui fera l'objet d'une délibération de financement qui vous sera présentée lors d'une prochaine séance.

\* \* \*

Les missions de l'aménageur, définies dans le traité de concession signé en 2015, se limitent donc à l'achèvement des opérations déjà engagées : création de l'équipement sportif du 17, bd Carnot, aménagement de la rue Lecache, végétalisation du boulevard Carnot, réaménagement des abords du rond-point de la Porte de Vincennes. Ces missions intègrent également les travaux de dévoiement et création des réseaux nécessaires.

L'avenant au traité de concession qu'il vous est proposé d'approuver traduit cette évolution des missions de la SEMAPA. A l'achèvement du traité, le 31 décembre 2026, il sera mis fin à la ZAC et les procédures de clôture – notamment comptables – pourront s'engager à partir de 2027.

L'avenant intègre enfin un nouveau bilan d'opération, résultant des évolutions programmatiques et de leurs implications sur les missions confiées à l'aménageur.

### *Le bilan aménageur*

Dans les grandes lignes, les dépenses du bilan aménageur évoluent de la manière suivante :

- Foncier : - 12,21 M€ HT, en raison de la suppression des lots à bâtir de la ZAC, à l'exception du foncier du lot F, déjà acquis ;
- Mise en état des sols : - 3,41 M€ HT (ajustements aux travaux réalisés et restant à réaliser) ;
- Travaux de VRD, Espaces publics et parkings : - 9,20 M€ HT (ajustements aux travaux réalisés et restant à réaliser) ;
- Travaux d'équipements d'infrastructure primaire : - 13,87 M€ HT (ajustements aux travaux réalisés et restant à réaliser) ;
- Travaux d'équipements publics : - 1,48 M€ HT qui correspondent notamment à l'ajustement du cout des travaux de réaménagement de parcs et jardins en cohérence avec le programme modifié, aux dépenses effectivement réalisées pour le projet de gymnase abandonné, au cout des travaux de création de l'équipement sportif ;
- Honoraires techniques : - 1,73 M€ HT (ajustements aux travaux réalisés et restant à réaliser) ;
- Frais accessoires (aléas, rémunération, impôts et assurances, concertation / communication, etc.) : - 3,19 M€ HT.

Dans les grandes lignes, les recettes du bilan aménageur évoluent de la manière suivante :

- Participations Ville : - 10,81 M€ HT, qui correspondent à l'ajustement aux réalisations ou restant à réaliser ;
- Subvention d'équilibre : 13,94 M€ ;
- Charges foncières : - 48,48 M€ HT, résultant de l'abandon des lots à bâtir à l'exclusion du lot F en cours de travaux.

Le bilan de la ZAC s'établissait en 2023, date de l'avenant n°2 approuvé par le Conseil de Paris, à 95,71 M€ HT en recettes pour 95,02 M€ HT en dépenses. Le nouveau bilan en 2024 s'établit maintenant à 49,92 M€ HT en recettes comme en dépenses.

#### *Le bilan des charges municipales*

Il intègre, en dépenses, les participations au coût des équipements publics au bilan de l'opération (40,84 M€ TTC, en baisse de 12,98 M€ TTC) et la subvention d'équilibre correspondant au déficit du bilan de l'opération (13,94 M€ net de taxes), évoquées ci-dessus. S'ajoutent également le coût de réalisation par la Ville, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, de la rue Maryse Hilsz et de l'espace de glisse du bd Carnot (1,3 M€ TTC). Un certain nombre d'études et travaux programmés en régie et l'indemnité de résiliation du bail RIVP viennent en moins-value.

Les recettes évoluent en raison de la suppression des cessions de foncier à l'aménageur, découlant de l'abandon des lots à bâtir, qui génère une baisse des recettes de 11,94 M€ TTC pour s'établir à 3,37 M€ TTC, du non versement à la Ville de la participation de l'aménageur à l'indemnité de résiliation du bail RIVP (1,07 M€), ainsi que des évolutions liées au FCTVA qui entraînent une perte de 1,12 M€.

Le bilan des charges municipales en 2023 s'établissait à 59,84 M€ de charges (dont 53,82 M€ de participations ZAC) et 24,42 M€ de recettes pour un reste à charge de 35,42 M€ (tous montants TTC). Le nouveau bilan des charges municipales en 2024 s'établit à présent à 56,07 M€ de charges (dont 40,84 M€ de participations ZAC et 13,94 M€ de subvention d'équilibre) et 10,29 M€ de recettes pour un reste à charge de 45,79 M€ (tous montants TTC).

Il vous est par conséquent proposé d'approuver l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes à signer avec la SEMAPA, annexé à la présente délibération.

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

La Maire de Paris



**2024 DU 152** ZAC Porte de Vincennes (12e et 20e) – Avenant n°3 au traité de concession d'aménagement signé avec la Société d'Étude, de Maîtrise d'ouvrage et d'Aménagement (SEMAPA).

Le Conseil de Paris

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1531-1, L.2121-29 et L.2511-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4, L.300-5, L.311-1 et suivants, et R.311-1 et suivants ;

Vu la délibération 2015 DU 72 en date des 28, 29, 30 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2015 par laquelle le Conseil de Paris a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de la Porte de Vincennes, son programme des équipements publics, approuvé le contrat de concession avec la SEMAPA, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et autorisé la SEMAPA à déposer les permis de démolir nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC ;

Vu la délibération 2022 DU 101-3 en date des 15, 16, 17 et 18 novembre 2022 par laquelle le Conseil de Paris a approuvé la signature de l'avenant n°1 au traité de concession signé le 16 décembre 2015 avec la SPL SEMAPA pour l'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes (12/20<sup>e</sup>) ;

Vu la délibération 2023 DU 98-3 en date des 14, 15, 16 et 17 novembre 2023 par laquelle le Conseil de Paris a approuvé la signature de l'avenant n°2 au traité de concession signé le 16 décembre 2015 avec la SPL SEMAPA pour l'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes (12/20<sup>e</sup>) ;

Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes signé le 16 décembre 2015 par la Ville de Paris et la SEMAPA et modifié par deux avenants respectivement en date 21 décembre 2022 et 26 décembre 2023 ;

Vu le projet d'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes (y compris ses annexes) ci-annexé ;

Vu le projet de délibération 2024 DU 152 en date du \_\_\_\_\_ par lequel Mme la Maire de Paris propose au Conseil de Paris d'approuver l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes (12/20<sup>e</sup>) et l'autoriser à le signer avec la SEMAPA ;

Vu l'avis du Conseil du 12<sup>ème</sup> arrondissement, en date du \_\_\_\_\_ ;

Vu l'avis du Conseil du 20<sup>ème</sup> arrondissement, en date du \_\_\_\_\_ ;

Sur le rapport présenté par Mme. Lamia EL AARAJE, au nom de la 5<sup>e</sup> Commission,

Délibère :

Article 1 : L'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Porte de Vincennes (12/20<sup>e</sup>) ci-annexé est approuvé.

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer ledit avenant n°3 au traité de concession d'aménagement avec la société publique locale d'aménagement Société d'Étude, de Maîtrise d'ouvrage et d'Aménagement (SEMAPA).

Article 3 : La participation de la Ville de Paris au coût de l'opération est fixé à un montant de 34,03 M€ HT, augmenté de la TVA au taux en vigueur. La dépense sera inscrite au budget d'investissement de la Ville de Paris (exercices 2025 et suivants).

Article 4 : La subvention d'équilibre au bilan de l'opération d'aménagement est estimée à un montant de 13,94 M€. La dépense sera inscrite au budget de fonctionnement de la Ville de Paris (exercices 2026 et suivants).

Article 5 : La liste des équipements publics mis à la charge de l'aménageur est définie dans le traité de concession et ses annexes et est approuvée pour la durée de la réalisation de la ZAC Porte de Vincennes.

Article 6 : La présente délibération est transmise à M. le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée sur le Portail des publications administratives de la Ville de Paris. Elle est affichée à l'Hôtel de Ville de Paris.