Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2026 DU 90 Protocole d'accord en vue de l'acquisition du terrain sur lequel sont édifiées les centrales de cogénération et de production/traitement d'eau, situé à Vitry-sur-Seine (94)**.**

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Climat Air Énergies Territorial de la Ville de Paris vise à faire de la capitale une ville neutre en émission carbone à horizon 2050, adaptée aux incertitudes en matière de climat et résiliente face aux aléas climatiques. Il fixe ainsi des objectifs énergétiques globaux pour le territoire parisien aux horizons 2030 et 2050 et des objectifs spécifiques aux mêmes échéances pour le réseau de chaleur.

Avec plus de 500 km de canalisations enterrées, le réseau de chaleur urbain grand-parisien est le premier réseau de chaleur français et l'un des plus grands au monde. Chaque année, il distribue environ 16 % de l'énergie totale livrée par l'ensemble des réseaux de chaleur français et 39 % à l'échelle francilienne. Ce réseau s'est développé depuis le début du XX^{ème} siècle sur le territoire parisien et s'étend également sur le territoire de 16 communes voisines. Aujourd'hui, ce sont presque 6 000 abonnés (dont la totalité des hôpitaux parisiens, 40 % des bâtiments tertiaires et un tiers des logements sociaux parisiens) qui y sont raccordés. Ils bénéficient de la chaleur produite par 9 centrales de production de vapeur, situées à Paris ou à proximité immédiate et par 3 usines de valorisation énergétique des déchets. Le réseau livre une chaleur composée à plus de 50 % d'énergies renouvelables et de récupération (EnR²) et permet d'éviter chaque année, depuis 2016, l'émission de plus de 300 000 tonnes de CO2 par rapport à un mode de chauffage individuel au gaz.

Dans ce cadre, par délibération du 17 décembre 2025, au terme d'une procédure lancée en 2023, le Conseil de Paris a approuvé le choix du Groupement attributaire constitué par Dalkia, Eiffage et RATP Solutions Ville, pour renouveler son contrat de concession de production et de distribution du réseau de chaleur urbain. Le contrat de concession a été signé le 10 avril 2026 entre la Ville de Paris et la société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) ainsi constituée.

La SEMOP assurera la continuité du service public, à compter du 1er janvier 2027, pour une durée de 25 ans, en succédant à CPCU.

Le contexte de l'intervention municipale, les objectifs poursuivis par la Ville de Paris en matière de politique énergétique

Le réseau de chaleur représente un atout indéniable pour les 17 communes concernées et permet à la Ville de Paris de mener efficacement sa politique de transition énergétique. Ce réseau constitue non seulement une infrastructure complète de distribution de chaleur, totalement intégrée dans l'une des villes les plus

denses du monde, mais aussi un outil d'économie circulaire d'ampleur exceptionnelle permettant de valoriser tout au long de l'année l'énergie thermique des déchets. Le réseau de chaleur urbaine est également un vecteur essentiel et immédiatement disponible pour la conversion rapide aux EnR² d'un très grand nombre de bâtiments d'activités et de logements (existants ou à venir).

Pour répondre aux enjeux du dérèglement climatique et mener l'indispensable transition énergétique, la Ville de Paris s'est ainsi engagée, à travers son Plan Climat, s'agissant de son réseau de chaleur à :

- Accélérer le verdissement du réseau de chaleur, qui devra être alimenté exclusivement à partir d'EnR² à l'horizon 2050, passant par une étape à 75 % d'EnR² en 2030 ;
- Densifier les raccordements au réseau ;
- Développer les boucles d'eau chaude, qui permettent de valoriser les ressources d'énergie locales ;
- Sortir totalement du charbon dès 2024 ;
- Convertir les centrales gaz et fioul aux énergies renouvelables (biogaz et biofioul) d'ici 2030 ;
- Créer de nouvelles unités de production de chaleur renouvelable (déchets, biomasse, récupération de chaleur).

En outre, lors de la séance des 17-21 octobre 2021, le Conseil de Paris a approuvé, par la délibération n°2021 DVD 94, le schéma directeur de la chaleur à Paris, déclinaison opérationnelle des objectifs du Plan Climat parisien (eux-mêmes découlant de l'Accord de Paris). Il entend faire du réseau de chaleur l'un des principaux outils de la transition énergétique de la Ville de Paris et vise notamment la mise en œuvre des objectifs suivants :

- Développer le réseau sur l'ensemble de Paris, en prévoyant de l'ordre de + 12 % de longueur de réseau d'ici 2030, ainsi qu'un doublement du linéaire de réseau d'eau chaude (de 34 km en 2019 à 65 km en 2030) et de l'ordre de + 46 % de longueur de réseau d'ici 2050, avec 205 km de réseau d'eau chaude ;
- Raccorder le plus grand nombre d'abonnés (y compris petites puissances, copropriétés abandonnant le fioul, équipements publics, etc.), prévoyant ainsi + 26 % de clients raccordés en 2030 et + 65 % en 2050 ;
- Mettre en place une tarification compétitive ;
- Augmenter de façon importante le taux d'EnR² pour atteindre 100 % d'EnR² en 2050 conformément au Plan Climat, grâce au verdissement des centrales actuelles et au développement de nouvelles unités de production de vapeur ou d'eau chaude issue de ressources renouvelables ou de récupération ;
- Améliorer significativement la résilience du réseau (notamment face au risque de crue) et l'état du réseau de retour d'eau.

Il revenait ainsi à la Ville de Paris, dans le cadre de la définition du périmètre de la nouvelle concession, d'identifier et de réaliser les conditions nécessaires à la réussite de la transformation du réseau de chaleur urbaine et d'atteinte des objectifs de la municipalité parisienne pour les trois prochaines décennies. Pour ces raisons, la Ville a retenu un modèle intégré dans lequel la production et la distribution de chaleur sont gérées par un même opérateur, ce qui permettra d'assurer la gestion technique et une performance environnementale maximale du réseau, d'optimiser les coûts d'exploitation du service et donc de limiter les hausses tarifaires grâce à une mutualisation des ressources et à l'absence d'interface production/distribution. Ces objectifs sont par ailleurs alignés avec ceux exprimés par l'Etat dans le cadre de la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) et la Stratégie nationale bas carbone (SNBC), visant à réduire le recours aux énergies fossiles pour le chauffage en les substituant par des solutions peu carbonées à un prix compétitif.

Pour pouvoir mener à bien ses objectifs, la Ville de Paris récupérera au 1er janvier 2027 les biens de retour de la concession actuelle constitués notamment des ouvrages de distribution de chaleur et des centrales de production et traitement d'eau. La Ville a aussi exercé son option de reprise sur les centrales de production de chaleur du concessionnaire actuel, qui deviendront à leur tour des biens de retour du futur service public de la chaleur parisien, en application des délibérations 2022 DVD 154 et 2024 DVD 31.

Le cas particulier du site de Vitry-sur-Seine

Le site de Vitry-sur-Seine, situé dans le département du Val-de-Marne (94), comprend deux centrales : une centrale de cogénération et une centrale de production et de traitement d'eau.

La centrale de cogénération de Vitry Sur Seine est l'une des 12 unités de production de chaleur qui fournissent le réseau de chaleur urbain. Avec 12 % de la puissance installée, elle permet d'assurer l'appoint et le secours pour tout le secteur sud-est parisien et pour le réseau de chaleur de Choisy-Vitry. Elle est ainsi indispensable techniquement au fonctionnement du réseau et fournit de 13 à 15 % des besoins annuels et permet de garantir en hiver l'alimentation en vapeur du sud-est parisien et notamment de plusieurs hôpitaux parisiens de l'AP-HP. La centrale de production et de traitement d'eau est quant à elle indispensable au bon fonctionnement du réseau de chaleur et au service public d'incinération des déchets ménagers opéré par le Syctom.

Le terrain sur lequel sont édifiées les deux centrales appartient à EDF. La centrale de cogénération a été édifiée au titre d'un bail à construction en date du 31 mai 2002 et arrivant à échéance le 31 août 2026, passé entre le propriétaire du terrain EDF et une filiale de CPCU, dénommée CogéVitry. Le terrain d'assiette objet du bail accueille également la centrale de production et de traitement d'eau. La centrale de cogénération appartient à CogéVitry, et la centrale de production et traitement d'eau appartient à CPCU.

Description des biens visés par le projet

L'emprise objet du bail à construction, d'une surface totale d'environ 26 836 m², comprend les parcelles suivantes :

- parcelle cadastrée DH 67 située 10/12 rue des Fusillés, sur laquelle est implantée la centrale de cogénération ;

- parcelle cadastrée DH 64 située quai Jules Guesde sur laquelle est implantée une station de pompage en bord de Seine ;

Qui font l'objet du projet d'acquisition.

S'y ajoutent les parcelles cadastrées DH 53 et DG 82 sur lesquelles est consentie une servitude de passage de canalisation.

L'emprise accueille un bâtiment administratif et des bâtiments techniques : un espace de cogénération, un poste de gaz de cogénération, un bâtiment de traitement de l'eau, un poste 225 KV, et un bâtiment pour la maintenance.

La maitrise foncière de l'emprise abritant les deux centrales

L'emprise sur laquelle sont édifiées les centrales étant indispensable au réseau de chaleur, la Ville de

Paris a soumis à EDF, le 31 janvier 2025, une proposition d'offre d'achat du terrain d'assiette de la centrale de cogénération et de la centrale de production et traitement d'eau.

Après avoir poursuivi leurs négociations, la Ville de Paris et EDF ont établi un projet de protocole d'accord afin de définir les termes et conditions d'une acquisition par la Ville de Paris d'ici la fin de l'année. Ce projet de protocole d'accord, soumis à votre approbation, précise les engagements réciproques des Parties en vue de la réussite de ce projet, dans le respect de leurs compétences respectives.

Ces engagements réciproques sont les suivants :

Pour la Ville de Paris :

- Trouver un accord avec EDF sur le prix du Terrain cédé par EDF en son état actuel, sans garantie ni recours contre EDF pour toute cause relevant de l'exploitation et/ou de l'utilisation qui en a été faite par la SNC Cogé Vitry et/ou la CPCU et/ou tout ayant droit/ayant cause de ces sociétés et à arrêter, outre les conditions définies au présent Protocole, les autres charges et conditions de la vente du Terrain à la Ville de Paris ;

- Présenter au Conseil de Paris d'octobre 2026 un projet de délibération autorisant :

  - La signature d'une promesse synallagmatique de vente du Terrain en l'état sans garantie ni recours contre EDF pour toute cause relevant de l'exploitation et/ou de l'utilisation qui en a été faite par la SNC Cogé Vitry et/ou la CPCU et/ou tout ayant droit/ayant cause de ces sociétés, sous condition suspensive notamment de non exercice du droit de priorité par l'autorité titulaire de ce droit et sous les charges et conditions arrêtées entre les Parties.

  - La signature de l'acte de vente une fois les conditions suspensives réalisées.

- Faire signer les actes précités par son représentant habilité, la fin de l'année 2026 étant l'objectif commun des Parties et le 31 juillet 2027 l'échéance maximale.

Pour EDF :

- Trouver un accord avec la Ville de Paris sur le prix du Terrain cédé en son état actuel, sans garantie ni recours contre EDF pour toute cause relevant de l'exploitation et/ou de l'utilisation qui en a été faite par la SNC CogéVitry et/ou la CPCU et/ou tout ayant droit/ayant cause de ces sociétés, et à arrêter outre les conditions définies au présent Protocole, les autres charges et conditions de la vente du terrain à la Ville de Paris ;

- Dès obtention de l'avis du Service Local du Domaine, purger le droit de priorité sur ses biens auprès de l'autorité territorialement compétente ;

- Soumettre à ses instances ad hoc les autorisations suivantes :
    - Signature d'une promesse synallagmatique de vente notamment sous condition suspensive de non exercice du droit de priorité par l'autorité titulaire de ce droit et aux autres charges et conditions définies entre les Parties de la vente du Terrain en l'état, sans garantie ni recours contre EDF pour toute cause relevant de l'exploitation et/ou de l'utilisation qui en a été faite par la SNC Cogé Vitry et/ou la CPCU et/ou tout ayant droit/ayant cause de ces sociétés;

    - Signature de l'acte de vente une fois les conditions suspensives levées.

- Faire signer les actes précités par son représentant habilité, la fin de l'année 2026 étant l'objectif commun des Parties et le 31 juillet 2027 l'échéance maximale

Parallèlement, EDF a proposé une prolongation du bail à construction à CogéVitry pour une durée au moins égale à la durée de l'actuelle concession et laissant le temps suffisant à la Ville de Paris pour finaliser l'acquisition du terrain. Lorsque la Ville prendra possession des centrales en application de l'avenant 14 du contrat de concession, les droits au bail lui seront également transférés.

Une fois que ce protocole d'accord sera signé, un nouveau projet de délibération sera soumis à votre vote pour autoriser l'acquisition de ce terrain, éventuellement précédé d'une promesse, étant donné que cette cession est conditionnée par la purge par EDF du droit de priorité par l'autorité titulaire de ce droit.

En conclusion, il vous est proposé :

- d'approuver les éléments essentiels du montage opérationnel, financier et calendaire, objet du projet de protocole d'accord en annexe, à conclure entre la Ville de Paris et EDF, en vue de l'acquisition du terrain sur lequel sont édifiées les centrales de cogénération et de production/traitement d'eau, situé 10/12 rue des Fusillés, quai Jules Guesde à Vitry-sur-Seine (94), soit les parcelles cadastrées DH 67 et DH 64 ;
- de m'autoriser à signer le protocole d'accord entre la Ville de Paris et EDF, dont les conditions essentielles figurent au projet joint en annexe.

Au vu du dossier qui vous est présenté, je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris

2026 DU 90 Protocole d'accord en vue de l'acquisition du terrain sur lequel sont édifiées les centrales de cogénération et de production/traitement d'eau, situé à Vitry-sur-Seine (94).

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le contrat de concession du service public de distribution de chaleur sur le territoire parisien du 10 décembre 1927, et notamment son avenant n°14 ;

Vu la délibération 2021 DVD 94 des 12/15 octobre 2021 approuvant le schéma directeur de la chaleur à Paris, déclinaison opérationnelle des objectifs du Plan Climat parisien ;

Vu la délibération 2025 SG 36 des 16/19 décembre 2025 approuvant le contrat de concession de service public parisien de production et de distribution de chaleur et création d'une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP).

Vu le contrat de concession du service public de distribution de chaleur sur le territoire parisien signé le 10 avril 2026 ;

Vu le projet en délibération en date du par lequel M. le Maire de Paris propose de l'autoriser à signer le protocole d'accord en annexe, en vue de l'acquisition par voie amiable des parcelles cadastrées DH 67et DH 64.

Considérant que les centrales de cogénération et de production/traitement d'eau situées à Vitry-sur-Seine (94) sont indispensables aux services publics de première importance que sont la production et la distribution de chaleur ;

Considérant que l'atteinte des objectifs fixés dans le schéma directeur de la chaleur à Paris nécessite que la Ville de Paris soit propriétaire du terrain sur lequel sont édifiées les centrales de cogénération et de production/traitement d'eau, situé à Vitry-sur-Seine (94) ;

Sur le rapport présenté par M. François VAUGLIN au nom de la 5e commission et par Mme Alice TIMSIT au nom de la 8e commission,

Délibère :

Article 1 : Sont approuvés les éléments essentiels du montage opérationnel, financier et calendaire, objet du protocole d'accord en annexe, à conclure entre la Ville de Paris et EDF, en vue de l'acquisition du terrain sur lequel sont édifiées les centrales de cogénération et de production/traitement d'eau, situé 10/12 rue des Fusillés, quai Jules Guesde à Vitry-sur-Seine (94), soit les parcelles cadastrées DH 67 et DH 64.

Article 2 : M le Maire de Paris est autorisé à signer le protocole d'accord entre la Ville de Paris et EDF joint en annexe .

Article 3 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région d'Île-de-France, Préfet de Paris, et publiée sur Paris.fr. Elle sera affichée à l'Hôtel de Ville de Paris.