PROTOCOLE D'ACCORD

Entre

LA VILLE DE PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 217 500 016

Représentée par [...],

Agissant en cette qualité par délégation de signature de Monsieur le Maire de PARIS, en vertu d'un arrêté municipal du [...]

ci-après dénommée « la Ville de Paris »,

Et

ELECTRICITE DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 2 084 365 041 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 081 317, ayant son siège social au 22-30 Avenue de Wagram - 75008 PARIS, faisant élection de domicile au 1 Place Pleyel à Saint Denis,

Représentée par Monsieur Régis Clément, agissant en qualité de Directeur de la Division Thermique, Expertise et Appui industriel Multi-métiers, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « EDF »,

Ci-après désignées collectivement « les Parties » ou individuellement une « Partie ».

Préambule

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 parisien. Le contrat de concession a été signé le 10 avril 2026 entre la Ville de Paris et la SEMOP ainsi constituée.

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. En cas d'indisponibilité de cette centrale, le réseau ne serait pas en mesure 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 et la centrale de traitement d'eau déminéralisée (ci-après la ou les «Installation(s)») ont été édifiées par la SNC Cogé Vitry, Preneur, au titre d'un bail à construction en date du 31 mai 2002 pour une durée de 26 ans et arrivant à échéance le 31 août 2026 (ci-après le « Bail à Construction »), conclu à son profit par le propriétaire du terrain EDF. Le terrain d'assiette objet du Bail à Construction accueille également la centrale de production et de traitement d'eau. La société EDF a consenti à la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (ci-après la « CPCU ») diverses servitudes sur les parcelles DH n°53 et DG n°82, consenties pour la durée du Bail à Construction, en vue de l'installation d'un feeder et de canalisations (ci-après les « Servitudes CPCU »).

Le Bail à Construction prévoit notamment, à son article 9, qu'à son expiration, :

- la dépollution du Terrain est réalisée par le Preneur à ses frais afin de remettre le Terrain dans l'état dans lequel il se trouvait à la signature du Bail à Construction.
- toutes les constructions édifiées et tous les travaux effectués par le Preneur et par la CPCU, ou ses ayants cause, et tous les aménagements réalisés doivent avoir été démantelés par le Preneur sans qu'il puisse demander d'indemnité.

Or, la continuité du service public implique une pérennisation des centrales qui sont indispensables techniquement au fonctionnement du réseau de chaleur parisien.

De surcroît, à ce jour, aucun autre site n'a été identifié ni à Paris, ni dans sa périphérie pour accueillir ces centrales au cas où elles viendraient à être démantelées, offrant des conditions matérielles équivalentes pour accueillir de tels ouvrages, en particulier en termes de superficie (plus de 10.000 m²), de localisation ou encore d'accessibilité (proximité de la Seine et du feeder).

L'emprise sur laquelle sont édifiées les Installations étant indispensable à la Ville de Paris, celle-ci 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. Dans sa volonté de trouver un accord à l'amiable, la Ville de Paris a par ailleurs complété cette offre d'une proposition alternative de prolongation du Bail à Construction pour une durée de 25 ans.

Les négociations engagées avec EDF n'ayant alors pas permis d'aboutir à un accord sur les modalités de cession et de la poursuite d'occupation du terrain, le Conseil de Paris a, par délibération des 1,2,3,4 juillet 2025, autorisé l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition, si besoin par voie d'expropriation, du terrain sur lequel sont édifiées les centrales de cogénération et de production/traitement d'eau situé à Vitry-sur-Seine (94).

A la suite de cette délibération, et dans le contexte du renouvellement de la concession, la Ville de Paris et EDF ont poursuivi leurs négociations en vue de la cession de ce terrain. Le présent protocole intervient dans la perspective de cette cession, afin de définir les termes et conditions d'une acquisition amiable par la Ville de Paris d'ici la fin de l'année 2026.

Le nouveau contrat de concession prendra effet à compter du 1er janvier 2027 de sorte que la SEMOP, en sa qualité de nouveau concessionnaire, doit pouvoir disposer des Installations à l'effet d'exécuter sa mission de service public de distribution de chaleur et d'assurer la continuité du service public.

Compte tenu de l'expiration prochaine du Bail à Construction et de la nécessité pour la Ville de Paris de pouvoir mettre à la disposition de la SEMOP nouveau concessionnaire les Installations à compter du 1er janvier 2027, la Ville a fait part à EDF de son souhait de devenir propriétaire du Terrain en vue de permettre la poursuite de l'exploitation des Installations par la SEMOP.

Article 1 – Objet

Le présent protocole d'accord, ci-après le « Protocole », acte la volonté conjointe des Parties de parvenir à un accord amiable sur l'acquisition par la Ville de Paris des biens décrits à l'article 2, et à cette fin précise les engagements respectifs des Parties en vue de la réussite de ce projet, dans le respect de leurs compétences respectives. Outre les conditions définies au présent Protocole, les Parties devront arrêter entre elles les autres charges et conditions de la vente du Terrain 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.

Article 2 – Désignation des biens

Le Protocole porte sur une partie des terrains d'EDF situés sur la commune de Vitry-sur-Seine dont les références cadastrales sont les suivantes :

- DH 67, d'une contenance de 26 251 m², située 10/12 rue des Fusillés, sur laquelle est implantée la centrale de cogénération ;
- DH 64, d'une contenance de 585 m², située quai Jules Guesde sur laquelle est implantée une station de pompage en bord de Seine ;

Ci-après désignées le « Terrain ».

Le Terrain 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. Le descriptif et les surfaces des bâtiments figurent en annexe.

Le Bail à Construction mentionne par ailleurs des servitudes grevant des fonds voisins au bénéfice du terrain objet du Protocole ; ces servitudes visent des canalisations nécessaires au fonctionnement de la centrale de cogénération, à savoir :

- Un feeder vapeur et retour d'eau sur 817 mètres le long du quai Jules Guesde (parcelles DH53 et DG82 et bâtiments ALDES) : il correspond à la canalisation VITRY-IVRY du réseau de chaleur urbain de la Ville de Paris ;

- Une canalisation d'alimentation en eau de Seine sur 300 mètres sur la parcelle DH 64.

Les Parties précisent que, le Bail à Construction expirant au 31 août 2026, la conclusion d'une promesse de vente du Terrain suppose la conclusion entre EDF et le Preneur à Bail à Construction la SNC Cogé Vitry d'un avenant contenant notamment prorogation du Bail à Construction pour une date d'expiration au plus tôt au 31 décembre 2026 et au plus tard le 31 juillet 2027, la vente du Terrain à la Ville de Paris devant intervenir grevée du Bail à Construction.

Article 3 – Engagements réciproques

3-1 Montage contractuel envisagé

L'objectif convenu entre les Parties est d'articuler les différentes transactions selon le schéma suivant, sous réserve de l'accord des parties tierces :

- Etape 1 : Acte authentique contenant avenant de prorogation du Bail à Construction entre EDF et la SNC Cogé Vitry comme indiqué à l'Article 2 des présentes, et Acte authentique de prorogation des servitudes entre EDF et la CPCU.

- Etape 2 : Acte authentique de cession des droits du Preneur la SNC Cogé Vitry pour la durée restant à courir au titre du Bail à Construction et de son avenant de prorogation au profit de la SEMOP ou de la Ville de Paris. Cette cession devra intervenir avant le 31/12/2026 et pourra intégrer un différé de jouissance pour faire coïncider les échéances des droits du Bail à Construction avec celles du renouvellement du contrat de concession.

- Etape 3 : Acte authentique de vente du terrain par EDF à la Ville de Paris, qui devra intervenir avant la date d'expiration du Bail à Construction prorogé.

3-2 Engagements de la Ville de Paris :

- Le Protocole ayant été approuvé par le Conseil de Paris lors de sa séance des 15/17 juillet 2026 puis signé par son représentant habilité ;
- Le Service Local du Domaine du Val de Marne (SLD 94) ayant été cosaisi afin de solliciter son avis sur l'acquisition des biens visés à l'article 2 ;

La Ville de Paris s'engage à :

- 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.

3-3 : Engagements d'EDF :

- Le présent protocole ayant été approuvé par ses instances ad hoc puis signé par son représentant habilité ;
- Le Service Local du Domaine du Val de Marne (SLD 94) ayant été cosaisi afin de solliciter son avis sur la cession des biens visés à l'article 2 ;

EDF s'engage à :

- Trouver un accord avec la Ville de Paris sur le prix du Terrain cédé en son état actuel, non réhabilité, 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 exploité actuellement par la SNC Cogé Vitry au titre du Bail à Construction 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.

Dans le cas où les conditions suspensives seraient déjà levées avant la signature de la promesse de vente, les Parties pourraient convenir de signer directement l'acte de vente.

Article 4 : Planning prévisionnel

- Septembre 2026 : Saisine par EDF de l'autorité habilitée à exercer le droit de priorité (dès obtention de l'avis du SLD 94) ;
- Octobre 2026 : approbation par le Conseil de Paris et par les instances ad hoc d'EDF de la signature :

  - de la promesse synallagmatique de vente au prix convenu entre les Parties sous conditions suspensives ;
  - de l'acte de vente une fois les conditions suspensives levées.

- Octobre 2026 : signature de la promesse de vente établie par les études notariales ;
- Novembre 2026 : purge du droit de priorité (2 mois après la saisine de l'autorité compétente) ;
- Décembre 2026 : signature de l'acte de vente établi par les études notariales.

Article 5 : Durée

Le présent Protocole d'accord prend effet à compter de sa signature et court jusqu'à la date la plus proche entre :

- La date de signature de la promesse synallagmatique de vente visée à l'article 3 ;
- Le 31 juillet 2027.

Article 6 : Modification

Le cas échéant, toute modification du présent Protocole fera l'objet d'un avenant écrit signé par les Parties.

Article 7 : Stipulations diverses

7.1. Election de Domicile

Pour l'application du présent Protocole, les Parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs indiqués en tête des Présentes.

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une Partie pour les besoins du Protocole devra être notifié par la Partie concernée à l'autre Partie.

7.2. Droit applicable

Le Protocole est, pour sa validité, son interprétation et son exécution, soumis à la loi française.

7.3. Attribution de juridiction

Les litiges auxquels pourraient donner lieu le Protocole et ses annexes, ou qui pourront en être la suite ou la conséquence, et qui n'auront pu être réglés amiablement, seront soumis, selon que l'objet du litige relève ou non de la compétence juridictionnelle exclusive du juge administratif, à la compétence des tribunaux de la Cour d'appel de Paris ou du Tribunal administratif de Paris.

7.4 Conduite des négociations

Chacune des Parties s'engage à conduire les discussions visant la conclusion de la promesse de vente, puis de l'acte de vente de bonne foi, de manière diligente, en s'efforçant de répondre sans délai aux éventuelles demandes d'informations de l'autre Partie nécessaires à l'établissement de la promesse de vente et en faisant ses meilleurs efforts pour que les négociations puissent aboutir dans le calendrier fixé.

Fait à Paris, le [date], en deux exemplaires originaux.

Pour LA VILLE DE PARIS [...]

Pour ELECTRICITE DE FRANCE [...]