Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

**2025 DU 87** Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique 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 de la Ville de Paris 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.

Aujourd'hui, le service public de distribution de chaleur par les réseaux de vapeur ou d'eau chaude sur le territoire de la Ville de Paris est concédé, quel que soit son usage, à la Compagnie Parisienne du Chauffage Urbain (CPCU). La convention de concession a été conclue le 10 décembre 1927 et modifiée par 14 avenants, dont le dernier date du 21 février 2024. La date d'échéance du contrat de concession est fixée le 31 décembre 2026.

L'échéance de fin de contrat approchant, la Ville de Paris a lancé les opérations de fin de contrat et a précisé ses ambitions pour son futur service public de la chaleur.

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

Le réseau de chaleur parisien représente un atout indéniable pour la Ville de Paris et les communes

proches, permettant 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 une évolution de + 26 % de clients raccordés en 2030 et de + 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 de l'état du réseau de retour d'eau.

Pour ces raisons, il revient à la Ville de Paris d'identifier et de réaliser les conditions nécessaires à la réussite de la transformation du réseau de chaleur urbaine pour les trois prochaines décennies et celles permettant l'atteinte des objectifs de la municipalité parisienne. En particulier, le modèle intégré dans lequel la production et la distribution de chaleur sont gérées par un même opérateur permettra d'assurer une 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 l'absence d'interface. 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 en tant que mode de chauffage en les substituant par des solutions peu carbonées à un prix compétitif.

C'est dans ce cadre que la Ville de Paris a choisi, par sa délibération 2021 DVD 111, d'avoir recours à la Délégation de Service Public (DSP) opérée par une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) pour son futur service public de la chaleur d'une durée de 25 ans, qui portera non seulement sur le périmètre historique de la distribution, mais aussi sur la production de chaleur.

Ainsi, en recourant à la SEMOP en modèle intégré, la Ville de Paris a affiché sa forte volonté de renforcer la maitrise publique sur cet outil industriel essentiel à la transition écologique du territoire parisien.

Pour pouvoir mener à bien ses objectifs, la Ville de Paris a décidé de récupérer l'intégralité des 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 ainsi 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.

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 du concessionnaire actuel, « 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 la CPCU.

Le bail à construction prévoit, à son article 9, qu'à son expiration, 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 être démantelés par le preneur sans qu'il puisse demander une indemnité. Si les installations ne sont pas démantelées à l'issue du bail, selon le souhait de la Ville de Paris qui prévoit leur pérennisation sauf reconstitution, le droit commun trouvera à s'appliquer et EDF pourrait en revendiquer la propriété.

*Description des biens visés par le projet*

L'emprise objet du bail à construction, d'une surface totale de 26 012 m², comprend les parcelles suivantes :

- Parcelles cadastrées DH 67, DH 53, DG 82 situées 10/12 rue des Fusillés, sur lesquelles sont implantées les centrales ;
- Parcelle cadastrée DH 64 située quai Jules Guesde sur laquelle est implantée une station de pompage en bord de Seine.

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. 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 bail ; 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 urbaine de la Ville de Paris ;
- Une canalisation d'alimentation en eau de Seine sur 300 mètres sur la parcelle DH 64.

*La maitrise foncière de l'emprise abritant les deux centrales*

L'emprise sur laquelle sont édifiées les centrales étant indispensable à la Ville de Paris (voir motifs ci-dessous), 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 au prix de 7,3 M€ hors droits, en valeur occupée. 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.

La société EDF, par lettre du 28 mars 2025, a repoussé ces propositions et indiqué qu'elle n'envisageait pas la vente de ce bien. Dès lors, l'engagement d'une procédure visant à déclarer d'utilité publique l'opération s'avère nécessaire, afin d'acquérir par tous moyens, y compris par voie d'expropriation si nécessaire, l'emprise constituée des parcelles cadastrées DH 67, DH 53, DG 82 situées 10/12 rue des Fusillés, ainsi que de la parcelle cadastrée DH 64 située quai Jules Guesde.

*L'engagement d'une procédure d'expropriation par la Ville de Paris : éléments justificatifs et objectifs poursuivis*

- Le terrain d'assiette sur lequel sont implantées les centrales est indispensable au fonctionnement et à la continuité du service public de chaleur

La centrale de cogénération est l'une des 12 unités de production de chaleur qui fournissent le réseau de chaleur parisien. 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 en fournit de 13 % à 15 % des besoins annuels : en cas d'indisponibilité de la centrale et dans certaines conditions d'approvisionnement, 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 indispensable au bon fonctionnement du réseau de chaleur (cette centrale fournit l'eau nécessaire à la production de vapeur par les centrales de « CogéVitry » et d'Ivry-sur-Seine, ainsi qu'en partie celle de Bercy) et au service public d'incinération des déchets ménagers opéré par le SYCTOM (l'unité de valorisation énergétique IP13 ne pouvant fonctionner sans cette eau).

L'indispensable continuité du service public implique une pérennisation des centrales qui sont sur le plan technique d'une nécessité absolue 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 remplacer ces centrales au cas où elles viendraient à être démantelées, malgré des recherches actives en ce sens. En effet, aucun autre terrain alternatif n'offre de conditions matérielles strictement 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).

- Le terrain d'assiette sur lequel sont implantées les centrales est nécessaire à la réalisation des objectifs de verdissement du réseau et de tarification compétitive

Aussi, et en l'absence de site de remplacement, une appropriation par la Ville de Paris du terrain d'assiette des constructions est nécessaire au vu des objectifs poursuivis par la Ville de Paris, tels qu'ils figurent dans le schéma directeur de la chaleur à Paris approuvé par délibération du Conseil de Paris des 17/21 octobre 2021 (et exposés précédemment). En effet, si la Ville de Paris n'est pas propriétaire du site, elle n'aura alors pas la maitrise sur l'atteinte de ces objectifs, lesquels revêtent un caractère d'utilité publique, et notamment :

- L'objectif d'une tarification compétitive en faveur de l'usager. A cet égard, la centrale de cogénération participe à la maitrise du tarif de la chaleur, grâce aux recettes liées à la vente de l'électricité qu'elle coproduit ;
- Le verdissement du réseau visant à l'augmentation significative du taux d'EnR² pour atteindre 100 % d'EnR² en 2050 conformément au Plan Climat, qui suppose la création de nouvelles unités de production et la mutabilité vers des énergies vertes d'une partie des centrales existantes, ce qui, concernant CogeVitry, n'est pas autorisé par le bail à construction.

L'engagement d'une procédure d'expropriation par la Ville de Paris, qui s'avère nécessaire, aura pour effet non seulement de transférer la propriété du terrain à la Ville de Paris, mais également de mettre fin au bail à construction qui grève ce terrain jusqu'au 31 août 2026 : l'ordonnance d'expropriation (ou la cession amiable du terrain consentie après la déclaration d'utilité publique) éteint en effet par elle-même et à sa date tous les droits réels ou personnels existant sur les biens expropriés (article L222-2 du code de l'expropriation).

*Le bilan financier prévisionnel du projet*

Par avis du 21 mai 2026, le Service Local du Domaine a évalué la valeur vénale du terrain d'assiette des centrales à 7 400 000 €, sur la base d'un montant de 270 €/m², auquel s'ajoutent les indemnités relatives aux servitudes grevant les fonds voisins visant à y établir les canalisations nécessaires au fonctionnement de la centrale.

A ce montant de 7 400 000 €, il convient d'ajouter le montant de l'indemnité de remploi due en cas d'expropriation, qui peut être évalué à 740 000 € (10 % de la valeur vénale), de sorte que le coût d'acquisition peut être évalué à 8 140 000 €.

Si le bail à construction est toujours en cours de validité lors du prononcé de l'ordonnance d'expropriation (ou de la cession amiable après la déclaration d'utilité publique), une indemnité devra être versée au preneur à bail, selon les modalités prévues par le contrat de concession, et en particulier de son avenant n°14 qui qualifie de biens de reprise les centrales de Vitry-Sur-Seine avec possibilité pour la Ville de Paris de les acquérir à partir du 30 juillet 2025 moyennant une indemnité plafonnée à 22 011 000 €.

Le montant total de l'opération peut ainsi être évalué à environ 30 000 000 €.

*Le calendrier prévisionnel*

Le projet faisant l'objet de la présente délibération pourrait faire l'objet des enquêtes publique et parcellaire préalables respectivement à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité au 4ème trimestre 2025, sous réserve de l'accord de la Préfecture du Val-de-Marne qui est l'autorité compétente pour diligenter ces enquêtes.

Le projet pourrait alors être déclaré d'utilité publique au premier trimestre 2026, l'arrêté de cessibilité pourrait intervenir à la même date et l'ordonnance d'expropriation pourrait, quant à elle, être rendue à la fin du premier semestre 2026.

En conclusion, il vous est proposé d'autoriser :

- La mise en œuvre de la procédure visée aux articles L.1, L.121-1 et suivants et L.411-1 et suivants, et R.112-5 du code de l'expropriation, et ainsi saisir Monsieur le Préfet du Val-de-Marne, en vue de l'ouverture des enquêtes publiques et de l'obtention de la déclaration d'utilité publique de cette opération ;
- L'acquisition amiable ou par voie d'expropriation, des parcelles cadastrées DH 67, DH 53, DG 82 et DH 64 ;
- La prise de toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés ou accords cadre d'études et de maîtrise d'œuvre, de prestations intellectuelles et tous services concourant à cette opération ;
- Le dépôt de toute autre autorisation administrative d'urbanisme nécessaire à la réalisation de ce projet ;
- La constitution de toutes les servitudes qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation du projet et la signature de tous les actes nécessaires à cette opération.

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

La Maire de Paris

**2025 DU 87** Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique 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 de l'expropriation, et notamment les articles L1, L121-1 et suivants, L411-1 et suivants, et l'article R 112-5 ;

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 l'offre d'acquisition adressée à EDF le 31 janvier 2025 ;

Vu la lettre d'EDF du 28 mars 2025 refusant l'offre d'acquisition de la Ville de Paris ;

Vu l'avis du Service local du domaine du Val de Marne du 21 mai 2025 ;

Vu le projet en délibération en date du par lequel Mme la Maire de Paris propose d'autoriser à :

- mettre en œuvre la procédure visée aux articles L.1, L.121-1 et suivants et L.411-1 et suivants, et R.112-5 du code de l'expropriation, et ainsi saisir Monsieur le Préfet du Val de Marne, en vue de l'ouverture des enquêtes publiques et de l'obtention de la déclaration d'utilité publique de cette opération ;
- acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les parcelles cadastrées DH 67, DH 53, DG 82 et DH 64 et les constructions qui y sont édifiées ;
- prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés ou accords cadre d'études et de maîtrise d'œuvre, de prestations intellectuelles et tous services concourant à cette opération ;
- déposer toute autre autorisation administrative d'urbanisme nécessaire à la réalisation de ce projet ;
- permettre de constituer toutes les servitudes qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation du projet et la signature de tous les actes nécessaires à cette opération.

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 Mme Lamia EL AARAJE au nom de la 5e commission et M. Dan LERT au nom de la 8e commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à mettre en œuvre la procédure visée aux articles L1, L121-1 et suivants et L411-1 et suivants, et R 112-5 du code de l'expropriation, tendant à obtenir la déclaration d'utilité publique pour permettre l'acquisition du terrain sur lequel sont édifiées les centrales de cogénération et de production/traitement d'eau situés 10/12 rue des Fusillés, quai Jules Guesde à Vitry-sur-Seine (94), soit les parcelles cadastrées DH 67 et DH 64, DH 53 et DG 82.

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à acquérir les biens cités à l'article 1, soit à l'amiable dans la limite du prix fixé par le Service Local du Domaine, soit par voie d'expropriation conformément aux dispositions des articles L1, L121-1 et L411-1 et suivants du code de l'expropriation, et à procéder le cas échéant à l'indemnisation du titulaire du bail à construction, selon les modalités prévues dans le contrat de concession du service public de distribution de chaleur sur le territoire parisien, en particulier à l'avenant n°14.

Article 3 : Le montant de l'opération prévue aux articles 1 et 2 est estimé à 30 000 000 € environ.

Article 4 : Le montant de l'opération est prévu au budget de la Ville de Paris (exercice 2026 et /ou suivants).

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés ou accords cadre d'études et de maîtrise d'œuvre, de prestations intellectuelles et tous services concourant à cette opération.

Article 6 : Mme la Maire de Paris est autorisée à ester en justice pour la poursuite de la procédure judiciaire d'expropriation et ses suites, tant devant le juge de l'expropriation que devant la juridiction d'appel.

Article 7 : Mme la Maire de Paris est autorisée à déposer toutes demandes d'autorisation administrative nécessaires à la réalisation de cette opération.

Article 8 : Mme la Maire de Paris est autorisée à constituer toutes servitudes et à signer tous les actes qui s'avèreraient nécessaires à la mise en œuvre de cette opération.

Article 9 : La présente délibération est 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.