

ZAC GARES DES MINES FILLETES
(18^{ème} arrondissement)

DOSSIER DE REALISATION
Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement
(art R 311-7 c du Code de l'urbanisme)

Annexe 1 au projet de délibération 2019 DU 248-3

Les modalités prévisionnelles de financement de la concession d'aménagement sont détaillées dans le bilan financier prévisionnel, en fin de document, pour ce qui concerne l'ensemble des missions confiées à l'aménageur dans le cadre de sa concession d'aménagement.

La présente note précise les principes adoptés pour le financement des équipements de la ZAC et récapitule la part des dépenses prises en charge par le budget de la Ville, soit sous forme de participation aux équipements versées à l'aménageur, soit sous forme de dépenses directes pour les travaux réalisés en régie par la Ville. Il est également précisé les recettes et autres engagements financiers qu'elle assume (avance et garantie d'emprunt).

I. LES PRINCIPES ADOPTÉS POUR LE FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS DE LA ZAC

Les équipements d'infrastructure :

L'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des équipements d'infrastructure de l'opération d'aménagement, à l'exception de la requalification du square Charles Hermite dont la maîtrise d'ouvrage sera directement assurée par la Ville.

La Ville participe au coût de réalisation des équipements d'infrastructure qui bénéficient à un environnement plus large que le nouveau quartier.

La part prise en charge par la Ville est fonction de l'ampleur du nouvel équipement et de la population qui en bénéficie.

Elle est de 100% pour :

- le parvis de l'Arena ;
- la reprise bretelle BP coté porte d'Aubervilliers ;
- réaménagement boulevard Ney et déséquipement ;
- la création de voiries y compris assainissement, réseaux et plantations ;

Elle est de 50% pour :

- la création d'une voirie est/ouest au nord de la ZAC y compris assainissement, réseaux, plantations, et desserte énergétique ;

La participation de la ville couvre le coût d'aménagement et les honoraires techniques.

Le montant total de cette participation est de 37 M€ HT (en date de valeur 2019). La participation de la Ville sera augmentée du montant de la TVA en vigueur au jour des versements.

Le financement complémentaire de ces équipements d'infrastructure est porté par l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, pour les voies et réseaux publics intérieurs à la zone au sens de l'article R.331-6 du code de l'urbanisme, localisés au plan annexé au programme des équipements publics d'infrastructure, le financement est pris en charge à 100 % par l'aménageur.

Les équipements publics de superstructure :

L'aménageur assurera pour le compte de la Ville de Paris la maîtrise d'ouvrage de l'équipement culturel (900 m²) et de l'équipement petite enfance (600 m²). Ces deux équipements sont insérés dans des ensembles immobiliers complexes. Pour la conception et la réalisation de ces équipements, le montage sera adapté en fonction de la nature des programmes des immeubles concernés et de l'opérateur attributaire du lot. Le coût de réalisation de l'équipement petite enfance (3 M€ HT) est à la charge de l'opération ; le coût de l'équipement culturel (3,8 M€ HT) est à la charge de la Ville. Ils sont réalisés pour partie sur un terrain acquis à la SNCF par la Ville de Paris pour un coût de 15 M€ HT.

L'aménageur assurera pour le compte de la Ville de Paris la maîtrise d'ouvrage d'un terrain d'éducation physique, de trois terrains de football dont un homologué en catégorie 4, d'une tribune pour le terrain de catégorie 4 et d'équipements (vestiaire, terrain de tennis...) sous tribune, l'ensemble représentant un plateau sportif de 3 000 m² et un montant de 14,8 M€ HT.

L'aménageur assurera également la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement provisoire (reconstitution de terrains de football au nord du périmètre de la ZAC et accès) afin de garantir la pérennité de l'offre sportive pendant toute la phase de chantier, pour un montant de 4,4 M€ HT.

La Ville assurera la maîtrise d'ouvrage de l'Aréna intégrant notamment deux gymnases, ainsi que la requalification du square Charles Hermite, et prendra en charge à 100 % le financement.

Le financement des autres équipements est à 100% à la charge de l'opération d'aménagement.

II. LE FONCIER

Le Groupe SNCF détient des emprises (58 500m²) appartenant au domaine public

ferroviaire, accueillant autrefois des activités ferroviaires mais désormais inutilisées et des emprises appartenant au domaine public de la SNCF occupés sous le régime d'une convention tripartite entre la Ville, la SNCF et le Comité d'Entreprise de la SNCF.

Paris & Métropole aménagement, conformément aux possibilités offertes par le traité de concession signé le 21 mai 2019, acquiert l'emprise appelée « Gare des Mines » après déclassement du domaine public, pour un montant de 44 M€ HT. Un protocole sera présenté au Conseil d'Administration de P&MA en novembre 2019, pour une signature de l'acte de vente intervenant dès mars 2020.

La Ville acquiert conformément à la délibération 2019 DU 248, l'emprise appelée « Stade des Fillettes » pour un montant de 15 M€ HT. La Ville deviendra ainsi propriétaire de l'intégralité des terrains situés le long du boulevard Ney, y compris les terrains de l'Aréna. Les cessions des terrains destinés à P&MA seront faites ultérieurement sur la base de périmètres définitifs précisés en lien avec la programmation.

La Ville (108 700m²) est d'ores et déjà propriétaire d'emprises appartenant au domaine public routier propriété de la Ville de Paris constituées par l'ensemble des voies : le boulevard périphérique, l'échangeur et ses bretelles, le boulevard Ney, l'Avenue de la porte d'Aubervilliers et la rue Charles Hermite. Le reste du foncier est desservi par des rues de moindre importance : l'impasse Marteau, la rue Charles Lauth, la rue Gaston Larboux. La Ville possède également les emprises appartenant au domaine public, propriété de la Ville : les emprises du Centre Sportif des Fillettes et le square Charles Hermite

Enfin, des emprises privées appartiennent aux bailleurs sociaux de la Ville ou de l'Etat (26 300m² pour Paris Habitat et près de 4 120m² pour l'État).

III. BILAN DES CHARGES MUNICIPALES

Les dépenses de la Ville de Paris, d'un total de 94,01 M€ TTC correspondent :

- à une participation de la Ville aux équipements publics d'un montant de 44,41 M€ TTC ;
- à l'acquisition au groupe SNCF de 21 023 m² environ pour un montant de 18 M€ TTC ;
- à la reconstitution du gymnase des Fillettes et à la création d'un nouveau gymnase dans l'enceinte de l'Aréna pour un montant estimé à 24 M€ TTC ;
- à la réfection du square Charles Hermite estimée à 2,93 M€ TTC ;
- à la construction d'un équipement culturel estimée à 4,66 M€ TTC.

La Ville perçoit par ailleurs :

- Une recette foncière de 20,17 M€ TTC par la cession à l'aménageur des emprises constructibles situées au sud du périmètre de la ZAC pour les montants de 14,03 M€ TTC et de 4,28 M€ TTC (ancienne emprise ferroviaire), et d'un sursol au-dessus du périphérique pour un montant de 1,85 M€ TTC.
- Une participation de l'aménageur d'un montant estimé de 2,2 M€ TTC.

La Ville récupérera enfin via la fond de compensation de la TVA (FCTVA) la somme de 12,85 M€ TTC.

Le bilan des charges municipales s'élève donc à - 58,78 M€ TTC, comme résumé dans le tableau ci-dessous.

BILAN DES CHARGES MUNICIPALES	K€ TTC
<i>FCTVA</i>	12 851
<i>Vente foncier Ville</i>	14 034
<i>Vente foncier Ville (anciennes emprises ferroviaires)</i>	4 285
<i>sursol ville volume périphérique</i>	1 852
<i>Participation aménageur sur libération foncier emprise publique démolition parking (Aréna)</i>	2 205
TOTAL des recettes	35 227
<i>Achat foncier SNCF Fillettes</i>	18 000
<i>Reconstitution gymnase des Fillettes dans Arena 2</i>	14 490
<i>Création nouveau gymnase dans Arena 2</i>	9 510
<i>Réfection square Charles Hermite</i>	2 937
<i>Participations Ville au bilan de l'opération</i>	44 410
<i>équipement culturel (CF 1 118€ ht + travaux)100% Ville</i>	4 663
TOTAL des dépenses	94 010
Résultat (recettes - dépenses)	-58 783

IV. AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS

A ce stade, l'aménageur se réserve la possibilité de demander à la Ville si nécessaire une garantie d'emprunt comme le prévoit le traité de concession.

Enfin, le traité de concession prévoit que si le résultat de clôture dégage un boni, celui-ci sera intégralement reversé par l'Aménageur à la Ville. Si le résultat final est une perte, la Ville s'engage à verser une participation d'un montant au moins égal au montant de cette perte.

Bilan prévisionnel de la ZAC Gare des Mines - Fillettes

Charges aménageur	Surfaces ou volumes	Coût unité ou au m² (€)	Total en k€ HT	2 019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2030	Total en k€ HT	TVA en k€ HT	Total en k€ TTC
Foncier														
Terrains ville	11 873 m²	1 182	14 034				710			6 662	6 662	14 034	2 807	16 841
Terrains ferroviaires nord BP	35 319 m²	1 246	44 000		42 539	1 461						44 000	8 800	52 800
Terrain ville anciennes emprises ferroviaires	3 625 m²	1 182	4 285						4 285			4 285	857	5 142
Sursol périphérique acquisition ville	4 700 m²	394	1 852						1 852			1 852	370	2 222
Autres acquisitions foncières (foncier PH, foncier presbythère)			1 660					500		1 160		1 660	332	1 992
Frais de gestion du site y.c gardiennage			3 000		500	600	600	500	300	300	200	3 000	600	3 600
Frais d'acquisition			1 737		1 155	40	19	14	116	212	181	1 737	347	2 084
Total			70 567	-	44 194	2 101	1 330	1 014	6 553	8 334	7 043	70 567	14 113	84 681
Mise en état des sols														
Démolition bâtiments existants	12 635 m²	200	2 527		507	1 080		940				2 527	505	3 032
Participation libération foncier des équipements publics : démolition ville parking existant sur emprise parvis + enedis+sap			2 205		2 205							2 205	441	2 646
Démolition bâtiment église Valentin Abelle			1 030							1 030		1 030	206	1 236
Confortation des sols sous espaces publics créés	37 800 m²	70	2 646			800	700	700	700	446		2 646	529	3 175
Dépollution	64 115 m²	95	6 091		1 000	2 000	1 000	800	500	500	291	6 091	1 218	7 309
Honoraires travaux de mise en état des sols		10%	1 450		371	388	100	244	120	198	29	1 450	290	1 740
Total			15 949	-	4 083	4 268	1 100	2 684	1 320	2 174	320	15 949	3 190	19 139
Travaux d'aménagement														
Création voiries nord BP y.c réseaux et plantations hors desserte énergétique	2 925 m²	450	1 316					0	500	500	316	1 316	263	1 579
Création voie est/ouest (nord BP) y.c réseaux et plantations hors desserte énergétique	8 625 m²	450	3 881			500	1 000		1 000	1 000	381	3 881	776	4 657
Création voiries sud BP y.c réseaux et plantations hors desserte énergétique (mail ludique/place C.Hermit)	13 350 m²	450	6 008						700	3 000	2 308	6 008	1 202	7 209
Voie pompiers arena terrain de sport	1 200 m²	450	540				540					540	108	648
Ouvrages d'assainissement nord BP pour la voie est/ouest	600 ml	8 000	4 800			2 000	2 000	0	0		800	4 800	960	5 760
Ouvrages d'assainissement sud BP	250 ml	8 000	2 000			700			1 300			2 000	400	2 400
Réaménagement bid bid ney y.c déséquipement			6 000						1 000	4 000	1 000	6 000	1 200	7 200
Desserte énergétique côté nord BP	400 ml	1 625	650			100	150		400			650	130	780
Desserte énergétique côté sud	400 ml	1 625	650			100	150		400			650	130	780
Rehabilitation mur des équipements scolaires école Charles Hermit			300					300				300	60	360
Parvis définitif Arena 2	8 000 m²	600	4 800							1 800	3 000	4 800	960	5 760
Désenclavement cité Charles Hermit : réaménagement de surface de voiries existantes	10 820 m²	150	1 623				800	823				1 623	325	1 948
Réaménagement espaces verts, forêt linéaire nord BP (talus du BP)	6 000 m²	200	1 200						400	400	400	1 200	240	1 440
Création espaces verts, forêt linéaire sud BP	7 400 m²	400	2 960						600	1 000	1 360	2 960	592	3 552
Mur de protection	100 ml	13 000	1 300					650	650			1 300	260	1 560
Reprise bretelle BP coté Aubervilliers	260 ml		5 200				1 000	4 200				5 200	1 040	6 240
Sous-total			43 228	-	-	3 400	5 640	5 973	6 950	11 700	9 565	43 228	8 646	51 873
Honoraires de maîtrise d'œuvre		12%	5 187	-	-	408	677	717	834	1 404	1 148	5 187	1 037	6 225
Travaux d'aménagement provisoires ou temporaires														
Aménagement provisoire parvis Arena pour JOP 2024	4 500 m²	150	675				275	400				675	135	810
Aménagement provisoire 2 terrains de foot	12 500 m²	240	3 000		1 500	1 500						3 000	600	3 600
Voie provisoire desserte terrain de sport BP Nord	3 600 ml	200	720		500	220						720	144	864
Aménagements provisoires coté sud : desserte réseaux provisoires y.c poste de transfo			2 000				700	600	700			2 000	400	2 400
Urbanisme temporaire	15 500 m²	130	2 015		504	504	504	504				2 015	403	2 418
Sous-total			8 410	-	2 504	2 224	1 479	1 504	700	-	-	8 410	1 682	10 092
Honoraires de maîtrise d'œuvre		12%	1 009	-	300	267	177	180	84	-	-	1 009	202	1 211
Total			57 834	-	2 804	6 299	7 973	8 374	8 568	13 104	10 712	57 834	11 567	69 401
Equipements publics														
Reconstitution des équipements sportifs Ville														
Terrains de sport ITEP	850 m²	250	213						213			213	43	256
Terrain de foot homologué cat. 4	7 140 m²	250	1 785						1 785			1 785	357	2 142
2 Terrains de Foot	10 800 m²	250	2 700					700	2 000			2 700	540	3 240
Tribune pour terrain de foot homologué	2 290 m²	1 800	4 122					2 061	2 061			4 122	824	4 946
construction sous tribune (vestiaire foot, et autres équipements sportifs	1 475 m²	2 800	4 130						4 130			4 130	826	4 956
Autres équipements terrains de tennis sous tribune	1 150 m²	250	288				96	96	96			288	58	345
Honoraires de maîtrise d'œuvre		12%	1 588	-	-	-	12	343	1 233	-	-	1 588	318	1 905
Total			14 825	-	-	-	107	3 200	11 518	-	-	14 825	2 965	17 790
Création d'équipements														
Equipement petite enfance 48 places	600 m²	m²sdp	5 000	3 000					1 500	1 500		3 000	600	3 600
Acquisition foncier de l'équipement petite enfance	600 m²	m²sdp	1 118	671					335	335		671	134	805
Total			3 671	-	-	-	-	-	1 835	1 835	-	3 671	734	4 405
Total			18 496	-	-	-	107	3 200	13 353	1 835	-	18 496	3 699	22 195
Etudes et honoraires généraux														
Etudes diverses (géomètre, AMO, mobilité, recensement des réseaux...)			2 000	300	300	300	300	300	200	200	100	2 000	400	2 400
Honoraires et AMO démarche développement durable et biodiversité , réemploi			2 000		300	300	300	300	200	200	300	2 000	400	2 400
Architecte coordonnateur - OPC-SPS			1 500	300	400	250	150	150	50	50		1 500	300	1 800
			2 000	100	250	300	300	300	250	200	200	2 000	400	2 400
Total			7 500	700	1 250	1 150	1 050	1 050	950	700	650	7 500	1 500	9 000
Autres frais														
Frais de communication et de démarche participative			1 200	50	150	250	300	200	100	100	50	1 200	240	1 440
Frais divers de gestion : Impôts, assurances, référés, mesure de publicité ...			1 500	50	250	250	200	200	200	150		1 500	300	1 800
Provision aléas et imprévus (sur toutes les charges sauf foncier, rémunération et FF)	113 871	10%	11 387		1 500	1 800	1 500	1 500	1 500	2 092		11 387	2 278	13 670
Frais de société	193 473	5%	10 385	410	1 075	1 250	1 250	1 250	1 250	1 200	2 700	10 385	2 085	12 470
Total			24 477	510	2 975	3 550	3 250	3 150	3 050	3 000	4 992	24 477	2 818	27 295
Total charges avant frais financiers			194 824	1 210	55 306	17 367	14 810	19 471	33 794	29 147	23 717	194 823	36 888	231 711
Frais financiers sur emprunt et CT - montant financement mis en place à 1,4%	105 000		9 034		1 120	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470	564	9 034		9 034
Total charges			203 858	1 210	56 426	18 837	16 280	20 941	35 264	30 617	24 281	203 857	36 888	240 745
Produits aménageur														
Cessions de charges foncières														
Logements sociaux	12 135	35%	1 118	13 567				2 543	1 057	2 896	7 071	13 567	1 357	14 923
Logements intermédiaires	9 248	22%	1 750	16 184				2 503	1 040	2 849	9 793	16 184	3 237	19 421
Logements en accession OFS	15 218	43%	1 500	22 827				4 144	6 488	6 488	5 708	22 827	1 255	24 082
Logements pont en LS	2 250		318	716				716				716	72	787
Logements pont en OFS	2 250		3 375					3 375				3 375	675	4 050
Total logements	41 100		56 668	-	-	-	-	13 280	8 584	12 232	22 572	56 668	6 596	63 264
Equipements publics (équipement petite enfance et équipement culturel)														