

**ZAC Bédier-Oudiné**  
**(13<sup>ème</sup> arrondissement)**

**DOSSIER DE REALISATION**

**Annexe 1 au projet de délibération 2019 DU 253-3°**

**1.3 Modalités prévisionnelles de financement de l'opération  
d'aménagement**

**(art R.311-7 c) du Code de l'Urbanisme)**

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération sont détaillées dans le document intitulé «bilan financier prévisionnel » ci-annexé, 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 de dépenses prises en charge par le budget de la Ville, soit sous forme de participations 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 (garantie d'emprunt).

**Charges pour la Ville de Paris**

Les équipements d'infrastructure

Pour les voies, réseaux et espaces publics qui excèdent les besoins de l'opération, mais dont la maîtrise d'ouvrage sera confiée à l'aménageur, c'est-à-dire le trottoir de l'avenue de la Porte de Vitry, il est prévu un financement à 100% par la Ville. La participation de la Ville s'élève à environ 1,40 M€ TTC valeur décembre 2019 comprenant le coût des travaux et honoraires techniques et s'échelonne de 2024 à 2027.

Pour les voies et réseaux publics intérieurs à la zone sur environ 29 800 m<sup>2</sup> de terrain, réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC, le financement est pris en charge à 100 % par l'aménageur, à savoir les voies créées (voie nouvelle Oudiné, voie nouvelle B côté Bédier, mail Oudiné et espace public en terrasses) ainsi que le réaménagement des espaces publics existants strictement intérieur au périmètre (place Yersin, avenues Joseph Bédier, Boutroux, rues Maryse Bastié, Franc-Nohain, Théroigne de Méricourt) et la création du parcours sportif le long du stade Boutroux et le prolongement du mur anti-bruit . Il s'agit du coût du foncier, du coût de mise en état des sols, du coût des travaux et honoraires techniques ainsi que des frais de gestion et les frais financiers) et à 40% pour les autres à savoir les interventions sur les rues Oudiné et Regnault, la création éventuelle de l'allée Cantagrel, soumise à l'accord du propriétaire. La participation pour la Ville s'élève à 0,87 M€ TTC.

Le square Clara Zetkin et les espaces publics qui lui sont rattachés (impasse Vauquelin et jardinet, sentier piéton aménagé dans le talus situé entre stade et square) bénéficient à la satisfaction des besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC Bédier-Oudiné ainsi que de ceux d'un public plus large. Leur maîtrise d'ouvrage est confiée à la Ville. La Ville finance les travaux d'aménagement qui s'élèvent à environ 3,17 M€ TTC valeur 2019,

L'Aménageur participe à ces travaux d'aménagement à hauteur de 50%, soit environ 1,35 M€ TTC valeur 2019 qui seront versés par moitié en 2024 et 2025.

### Les équipements de superstructure

La Ville finance à 100% et assure la maîtrise d'ouvrage pour la création d'une cour « oasis dans » l'école Patay pour 0,18 M€

Elle finance aussi à 100% la réhabilitation partielle du gymnase Marcel Cerdan, qui est réalisée par l'aménageur, celui-ci ayant à sa charge d'autres travaux sur le gymnase, liés exclusivement aux besoins de l'opération d'aménagement (isolation acoustique et reconstitution des gradins suite à la démolition du centre Paris Anim').

La Ville verse pour la part de travaux qui est à sa charge, une participation de 1,86 M€ TTC l'aménageur.

Concernant les autres équipements publics, deux cas de figure se présentent :

- ceux pour lesquels l'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage : il s'agit de l'école Franc-Nohain (financés à 50% par l'aménageur), des locaux sportifs liés au stade Boutroux (financés à 50% par l'aménageur) et des tribunes du stade (financées à hauteur de 1/3 par l'aménageur). Pour ces trois équipements, la Ville verse une participation de 13,92 M€ TTC échelonnée de 2021 à 2025
- les équipements publics imbriqués pour lesquels la Ville assure la maîtrise d'ouvrage par le biais d'un marché article 30 : il s'agit du Centre Paris Anim (financés à 20% par l'aménageur), de la crèche Oudiné (financée à 50% par l'aménageur) et des locaux liés à la nouvelle entrée de l'école Patay (financés à 100% par l'aménageur), tous trois au sein d'immeubles d'activités. Pour ces équipements, la Ville préfinance l'ensemble des opérations (acquisition du foncier et cout complet de construction pour un montant de 11,64 M€ TTC  
Pour ces équipements, la Ville perçoit une participation de l'aménageur de 4,15 M€ TTC, (3,68 M€ TTC en 2024 et 0,47 M€ TTC après 2027)

### **Recettes pour la Ville de Paris**

La Ville perçoit une recette foncière de 1,58 M€ TTC pour la cession à l'aménageur des emprises municipales nécessaires à l'opération.

Par ailleurs, l'aménageur verse à la ville une participation totale de 5,50 M€ TTC (4,15 M€ pour les équipements publics imbriqués, et 1,35 M€ pour le square Clara Zetkin et ses abords)

La Ville récupérera enfin via le Fond de Compensation de la TVA (FCTVA) la somme de 11,40 M€.

### **Bilan des charges municipales**

Ce bilan, qui est retracé dans le tableau page suivante et qui correspond aux recettes moins les dépenses s'élève à - 64,94 M€ TTC.

### Autres engagements financier

### **Annexe : Bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement**

Bilan des charges municipales				total en M€ HT	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 et suivantes	Millions d'€ HT	TVA	Millions d'€ TTC
FCTVA			16,404%												11,405
Participations de l'aménageur				5,503					4,355	0,675		0,472	5,503		5,503
Vente terrains municipaux en pleine propriété				1,582	0,384	0,185			1,013				1,582		1,582
Vente terrains municipaux baillés				-		-							-		-
<b>Total recettes</b>				<b>7,085</b>	<b>0,384</b>	<b>0,185</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,368</b>	<b>0,675</b>	<b>-</b>	<b>0,472</b>	<b>7,085</b>	<b>-</b>	<b>18,489</b>
Bureaux îlot ouest (revente à la ville foncier) y compris charges indirectes	6 170		2 912	17,967				17,967					17,967	3,593	21,560
Bureaux îlot ouest (revente à la ville bâti) y compris charges indirectes	6 170		3 885	23,970				23,970					23,970	4,794	28,765
Participations Ville au bilan aménageur				15,036		0,663	0,663	2,583	4,136	4,136	0,293	2,562	15,036	3,007	18,043
Cour Oasis école Patay (y compris honoraires)	380	m²	389	0,148								0,148	0,148	0,030	0,177
Préfinancement Ville reconstruction centre Paris Anim' Oudiné (foncier)	660	m²sdp	1 118	0,738					0,738				0,738	0,148	0,885
Préfinancement Ville reconstruction centre Paris Anim' Oudiné (travaux et honoraires)	660	m²sdp	3 600	2,376					2,376				2,376	0,475	2,851
Préfinancement Ville reconstruction crèche Oudiné (foncier)	830	m²sdp	1 118	0,928					0,928				0,928	0,186	1,114
Préfinancement Ville reconstruction crèche Oudiné (travaux et honoraires)	83	places	62 500	5,188					5,188				5,188	1,038	6,225
Préfinancement Ville construction nouvelle entrée + loge + interfaces école Patay (foncier)	60	m²	1 118	0,067								0,067	0,067	0,013	0,080
Préfinancement Ville construction nouvelle entrée + loge + interfaces école Patay (travaux et hon.)	100	m²	4 054	0,405								0,405	0,405	0,081	0,486
Réaménagement de l'impasse Vauquelin + jardinet T1 (F)	1 038	m²	300	0,374					0,187	0,187			0,374	0,07	0,448
Création sentier, talus I	1 689	F		1,200					0,600	0,600			1,200	0,24	1,440
Aménagement jardin + escaliers côté Théroigne de Méricourt				1,126					0,563	0,563			1,126	0,225	1,351
<b>Total dépenses</b>				<b>69,523</b>	<b>-</b>	<b>0,663</b>	<b>0,663</b>	<b>44,521</b>	<b>14,715</b>	<b>5,486</b>	<b>0,293</b>	<b>3,182</b>	<b>69,523</b>	<b>13,905</b>	<b>83,427</b>
<b>Résultat (recettes-dépenses)</b>															<b>- 64,938</b>

