

**ZAC Python-Duvernois
(20^{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 au projet de délibération 2019 DU 244 3°

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 la couverture partielle du boulevard périphérique et le réaménagement de la bretelle intérieure, il est prévu un financement à 100% par la Ville. La participation de la Ville s'élève à environ 8.4 M€ TTC valeur décembre 2019 comprenant le coût des travaux et honoraires techniques et s'échelonne sur 2023/2024.

Pour les voies et réseaux publics intérieurs à la zone sur environ 29 800 m² 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 la nouvelle rue Duvernois et la création des sentes piétonnes (le coût du foncier, le coût de mise en état des sols, le coût des travaux et honoraires techniques ainsi que les frais de gestion et les frais financiers) et à 60% pour les autres à savoir le réaménagement des rues Lumière, Ganne et Véber pour un total de 5.24 M€ TTC.

Le parc sportif et paysager et les jardins en pied de tours ne relèvent pas d'un équipement propre de la ZAC mais ils bénéficient partiellement à la satisfaction des besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC Python-Duvernois. Leur maîtrise d'ouvrage est confiée à la Ville. La Ville finance les travaux d'aménagement qui s'élèvent à environ 20,98 M€ TTC valeur 2019,

L'Aménageur participe à 50% aux travaux d'aménagement qui s'élèvent à environ 8,74 M€ TTC valeur 2019 qui sera versé entre 2021 et 2026 dont 2,66 M€ TTC en 2022, 2023, 2.92 M€ TTC en 2024, et 0.26 M€ TTC en 2025 et 2026. Le montant pris en charge dans le bilan d'opération de la ZAC correspond à 50% du coût global de ce parc public.

La Ville finance la reconstitution du stade Bagnole pour 1,86 M€ TTC en 2021 pour lequel elle recevra une participation de l'aménageur correspondant à 100% du coût soit 1.86 M€ TTC.

Les équipements de superstructure

La Ville finance un équipement public de santé pour 1,98 M€ TTC (travaux et foncier) et recevra une participation de l'aménageur à hauteur de 50% des dépenses travaux et foncier soit 0,82 M€ HT en 2024.

La Ville finance l'extension des groupes scolaires existants situés hors périmètre de la ZAC pour 5,20 M€ TTC pour répondre aux besoins des nouveaux habitants.

La Ville finance l'équipement multi sports à hauteur de 50 % du coût de l'équipement soit 18,63 M€ TTC en 2022, 2023 et 2024. Cet équipement constitue avec le parc sportif et paysager les deux principaux postes d'investissement de la Ville de Paris afin de redonner au quartier Python-Duvernois une attractivité nouvelle.

Recettes pour la Ville de Paris

La Ville perçoit une recette foncière de 2,47 M€ TTC pour la cession à l'aménageur des emprises municipales nécessaires à l'opération.

Pour répondre aux besoins des nouveaux habitants, l'aménageur participe au financement de l'extension des groupes scolaires existants situés hors périmètre de la ZAC pour 5.20 M€ TTC.

Au titre de la reconstitution, l'aménageur participe à la reconstitution du stade du centre sportif Bagnoleet pour un montant de 2,14 M€ TTC.

L'aménageur participe à hauteur de 50% au financement du parc sportif et paysager et aux jardins attenants pour 8,74 M€ TTC qui seront versés de 2022 à 2026.

La ville perçoit une participation de l'aménageur à l'équipement public de santé pour un montant de 0.82 M€ ainsi qu'une subvention de l'ANRU à hauteur de 0.24 M€. Elle perçoit également une participation de l'aménageur au titre de la reconstitution du stade Bagnoleet pour 1.86 M€ TTC.

La Ville récupérera enfin via le Fond de Compensation de la TVA (FCTVA) la somme de 8.95 M€.

Bilan des charges municipales

Ce bilan, qui est retracé dans le tableau ci-dessous et qui correspond aux recettes moins les dépenses s'élève à -37,27 M€ TTC.

Bilan des charges municipales				Millions d'€ HT	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Millions d'€ HT	TVA	Millions d'€ TTC
FCTVA			16,404%												8,95
Participation aménageur à l'extension des groupes scolaires existants (4 classes)				5,20					5,20				5,20		5,20
Participation aménageur reconstitution terrain de grand jeu du centre Bagnoleet				1,79			1,79						1,79		1,79
Participation aménageur aux espaces verts (dont parc sportif)			50%	8,74			2,66	2,66	2,66	0,26	0,26	0,26	8,74		8,74
Participation aménageur à l'équipement de santé (foncier et travaux)			50%	0,82						0,82			0,82		0,82
Subvention ANRU centre de santé				0,24						0,24			0,24		0,24
Vente terrains municipaux				2,47		0,67	1,26			0,40	0,14		2,47		2,47
Total recettes				19,25	-	0,67	5,70	2,66	7,86	1,71	0,39	0,26	19,25	-	28,20
Participations Ville				28,45				7,88	11,38	9,19			28,45	5,69	34,13
Extension des groupes scolaires existants (4 classes)				5,20					5,20				5,20	1,04	6,24
Reconstitution terrain de grand jeu du centre Bagnoleet				1,79		1,79							1,79	0,36	2,14
Réalisation parc sportif	29 000	m²	550	15,95				3,99	3,99	3,99	3,99		15,95	3,19	19,14
Réalisation jardin pieds de tour	3 825	m²	400	1,53					0,51	0,51	0,51		1,53	0,31	1,84
Rachat à titre gratuit de l'équipement petite enfance auprès de l'aménageur				pm									pm		-
Equipement de santé (foncier)	400	m² SDP	1 118	0,45						0,45			0,45	0,09	0,54
Equipement de santé (travaux)	400	m² SDP	3 000	1,20						1,20			1,20	0,24	1,44
Travaux rue Serpollet (pm 1,5 M€ HT, soit 1,8 M€ TTC)															
Piscine (déjà budgétée, livraison été 2019) Pm 14 M€ HT, soit 16,8 M€ TTC															
Total dépenses				54,56	-	1,79	-	11,86	21,07	15,34	4,50	-	54,56	10,91	65,47
Résultat (recettes-dépenses)															-37,27

Autres engagements financiers

Annexe : Bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement