

DOSSIER DE RÉALISATION

Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

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

Annexe au projet de délibération 2018 DU 133 2°

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, soit la passerelle de franchissement du faisceau ferré reliant l'opération Chapelle Charbon au boulevard Ney, il est prévu un financement à 100% par la Ville.

La participation de la Ville s'élève à environ 6,82 M€ TTC valeur décembre 2017 comprenant le coût des travaux et honoraires techniques et s'échelonne sur 2024/2025.

Pour les voies et réseaux publics intérieurs à la zone sur environ 13 500 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, comprenant 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. Cela concerne :

- la voie nouvelle Est/Ouest entre la rue du Pré et la rue Moussorgski et le prolongement des impasses Jean Cottin, Croix Moreau et Tchaïkovski de l'ancienne ZAC Evangile ;
- le réseau d'eaux usées et pluviales associé à ces rues, les réseaux d'eau potable et non potable, celui d'éclairage public lié à la voirie intérieure à l'opération, les créations des réseaux liés aux nouvelles constructions ;
- Aménagements paysagers de l'espace public de voirie ;
- la requalification du square existant Raymond Queneau.

Le parc Chapelle Charbon ne relève pas d'un équipement propre de la ZAC mais il bénéficie partiellement à la satisfaction des besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC Chapelle Charbon 1^{ère} phase.

A ce titre, le financement de cet équipement public est réparti de la manière suivante :

-La Ville finance à 100 % les travaux d'aménagement qui s'élèvent à environ 15,98 M€ TTC valeur 2017, dont 11,33 M€ en 2019 et 2020 et le solde entre 2023 et 2025.

-La Ville rachète par ailleurs à l'aménageur le terrain pour 76% du prix de revient du foncier, soit 35,06 M€ TTC valeur décembre 2017 avec un premier versement de 23,36 M€ TTC en 2019 correspondant aux trois premiers hectares de parc aménagés par la DEVE qui doivent revenir en propriété Ville de Paris, puis le solde, soit 11,70 M€ TTC en 2023 ou plus. Les 24% restant sont à la charge de l'opération.

Le montant pris en charge dans le bilan d'opération de la ZAC (24% du prix de revient du foncier) correspond à 17% du coût global de ce très grand parc public (travaux d'aménagement et foncier).

Les équipements de superstructure

Un nouveau groupe scolaire de 12 classes sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage et financement de la Ville de Paris.

Son coût prévisionnel comprenant le coût du foncier et le coût des travaux et honoraires techniques est estimé à environ 17,2 M€ TTC en valeur décembre 2017.

Son calendrier de réalisation se cale sur le calendrier prévisionnel de la ZAC soit vers 2022.

La réalisation de cet équipement public constitue une charge pour la Ville mais qui est entièrement compensée par la participation financière des aménageurs des opérations d'aménagement Hébert et Chapelle Charbon 1ère phase (cf. infra *Recettes de la Ville de Paris*).

La Ville finance des locaux supports de la DEVE d'environ 140 m² à 100%. Cet équipement sera en lot de volume dans un des lots à bâtir de la ZAC. Son calendrier de réalisation se cale sur le calendrier prévisionnel de la ZAC, soit une livraison prévisionnelle en 2022/2023. Son coût prévisionnel est estimé à 0,18 M€ TTC valeur décembre 2017 pour le foncier et à environ 0,49 M€ HT pour les travaux valeur décembre 2017 (environ 0,59 M€ TTC).

La Ville finance également un lieu d'appel propriété de la DPE de 360 m² à 100%. Cet équipement sera en lot de volume dans un des lots à bâtir de la ZAC. Son calendrier de réalisation se cale sur le calendrier prévisionnel de la ZAC, soit une livraison prévisionnelle en 2022/2023. Son coût prévisionnel est estimé à 0,47 M€ TTC valeur 2017 pour le foncier et à environ 1,26 M€ HT pour les travaux valeur 2017 (environ 1,51 M€ TTC).

Le montant total des travaux pour les locaux de la DEVE et de la DPE à la charge de la Ville s'élève ainsi à 2,75 M€ TTC.

Recettes pour la Ville de Paris

La création du groupe scolaire est réalisée dans le périmètre de la ZAC Chapelle Charbon 1^{ère} phase mais elle répond aux besoins des nouveaux habitants des secteurs Hébert et Chapelle Charbon à hauteur de 10 classes pour l'opération Hébert et de 2 classes pour l'opération Chapelle Charbon 1^{ère} phase.

Il est donc prévu de répartir son financement (foncier et travaux) à hauteur de 2/12^{ème} à la charge de la ZAC Chapelle Charbon 1^{ère} phase et à hauteur de 10/12^{ème} à la charge du lotissement de la SNEF sur Hébert via une convention de projet urbain partenarial (PUP).

A ce titre, la Ville percera une participation de l'aménageur de la ZAC Chapelle Charbon 1^{ère} phase de 2,87 M€ TTC correspondant à 2/12^{ème} du coût du nouveau groupe scolaire et une participation PUP de la SNEF de 14,33 M€ TTC.

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 – 49,98 M€ TTC.

Bilan des charges municipales Chapelle Charbon			unité	Millions d'€ TTC
FCTVA	16,404%			10,64
Participation PUP de la SNEF (Hébert) 10 classes (foncier et travaux)			10 classes	14,33
Participation aménageur 2 classes (foncier et travaux)			2 classes	2,87
Total recettes ville avec FCTVA				27,84
Participation au foncier du parc public	76%	45 000 m ²		35,06
Participation passerelle bd Ney	100%			6,82
Total participations				41,88
DEVE- Aménagement 3 ha parc 1 ^{ère} tranche	100%	30 000 m ²		11,33
DEVE- Aménagement 1,5 ha parc 2 ^{ème} tranche	100%	15 000 m ²		4,65
Total dépenses DEVE				15,98
Réalisation école de 12 classes (foncier et travaux)			12 classes	17,20
Réalisation locaux DPE (360 m ²) et DEVE (140 m ²)(foncier et travaux)			500 m ²	2,75
Total dépenses ville				77,81
Total bilan Ville (recettes - dépenses)				-49,98

Autres engagements financiers

Une délibération sera soumise au vote du Conseil de Paris pour l'octroi de garanties des deux emprunts que le concessionnaire sera amené à solliciter auprès d'un organisme bancaire pour un montant total de 35 M€ HT correspondant à l'acquisition du foncier SNCF.

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 complémentaire, d'un montant au moins égal à ce montant, de manière à neutraliser le résultat de l'opération.

Annexe : Bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement

ETAT DES PRODUITS ET DES CHARGES

Charges aménageur		Surfaces ou volumes		K€ HT	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-2025	Total HT K€	TVA	K€ TTC
Foncier														
	Terrains ferroviaires 1ère tranche	50 000	m²	26 923	26 923							26 923	5 385	32 308
	Terrains ferroviaires 2ème tranche	15 000	m²	8 077						8 077		8 077	1 615	9 692
	TOTAL	65 000	m²	35 000								35 000	7 000	42 000
	foncier complémentaire	1 100	m²	605						605		605	121	726
	Actualisation Tranche 2			174						174		174	35	208
	18 rue raymond queneau	800	m²	1 600					1 600			1 600	320	1 920
	Frais d'acquisition			748	538	0	0	0	32	177	0	748	150	897
	Frais de gardiennage du site			825	100	150	150	100	100	75	150	825	165	990
	TOTAL			38 951	27 561	150	150	100	1 732	9 108	150	38 951	7 790	46 741
Mise en état des sols														
	Frais de démolition bâtiments existants (halles ferroviaires sur sous-sol)	27 000	m²	2 200	1 050	1 050			100			2 200	440	2 640
	Déséquipement SNCF des terrains (rails, traverses, balastres, heurtoirs...)			627	627							627	125	752
	Confortation des sols	66 900	m²	2 000	747	747				505		2 000	400	2 400
	Frais de dépollution	66 900	m²	5 877	2 196	2 196				1 485		5 877	1 175	7 052
	TOTAL			10 704	4 621	3 994	0	0	100	1 990	0	10 704	2 141	12 845
Travaux d'aménagement														
	Aménagements de voiries yc réseaux et plantations hors desserte énergétique	13 500	m²	6 075		900	1 200	1 200	800	800	1 175	6 075	1 215	7 290
	Ouvrages d'assainissement	550	ml	2 750		500	2 000	250				2 750	550	3 300
	Desserte énergétique			500			500					500	100	600
	Passerelle piétonne de franchissement du faisceau depuis bd Ney			4 000						1 000	3 000	4 000	800	4 800
	TOTAL			13 325	0	1 400	3 700	1 450	800	1 800	4 175	13 325	2 665	15 990
Participation aux équipements publics de superstructure														
	Participation à 2 classes construction	2	classes	1 700					1 700			1 700	340	2 040
	participation Charge Foncière	635	m²	690					690			690	138	828
	TOTAL			2 390	0	0	0	0	2 390	0	0	2 390	478	2 868
Etudes et honoraires généraux														
	Etudes diverses (géomètre, AMO, mobilité...)			800	125	125	125	125	100	100	100	800	160	960
	Honoraires et AMO démarche développement durable et biodiversité			500	50	70	70	70	70	70	100	500	100	600
	Architecte coordonnateur - MOE espaces publics infrastructures			2 099	60	248	524	254	156	276	581	2 099	420	2 519
	Hono MOE sur mise en état des sols			1 070	462	399	0	0	10	199	0	1 070	214	1 284
	OPC- SPS			600	60	80	80	70	80	80	150	600	120	720
	TOTAL			5 069	757	922	799	519	416	725	931	5 069	1 014	6 083
Autres frais														
	Frais de communication et de démarche participative			600	80	100	100	100	80	60	80	600	120	720
	Frais divers de gestion : Impôts, assurances, référés, mesure de publicité ...)			550	50	75	80	80	80	75	110	550	110	660
	Aléas et imprévus (10 % de toutes les charges sauf foncier et rémunération)	33 378	10%	3 178	526	672	499	258	194	479	549	3 178	636	3 813
	Frais de gestion aménageur			3 700	355	650	650	650	600	400	395	3 700	750	4 450
	TOTAL			8 028	1 011	1 497	1 329	1 088	954	1 014	1 134	8 028	1 606	9 633
Total charges avant frais financiers														
	Frais financiers sur emprunt et CT		2,2%	3 129	20	565	565	565	565	381	467	3 129		3 129
Total charges				81 597	33 970	8 528	6 544	3 723	6 958	15 017	6 856	81 597	15 693	97 290
Produits aménageur														
		Surfaces ou volumes			2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2024-2025	Total HT K€	TVA	K€ TTC
Cessions de charges foncières														
	50% Logements aidés	14 100	m²sdp	15 327				5 109	5 109	5 109		15 327	843	16 170
	20% logements intermédiaires	5 640	m²sdp	9 870				3 290	3 290	3 290		9 870	987	10 857
	30% logements libres	8 460	m²sdp	16 074				5 358	5 358	5 358		16 074	3 215	19 289
	Total logements	28 200		41 271	0	0	0	13 757	13 757	13 757	0	41 271	5 045	46 315
	charge foncière équipements	4 300	m²sdp	4 674					4 674			4 674	935	5 609
	Activités / commerces	2 500	m²sdp	750				250	250	250		750	150	900
	Total charges foncières	35 000		46 695	0	0	0	14 007	18 681	14 007	0	46 695	6 130	52 824
Participation Ville														
	Participation Ville parc		76,00%	29 217		19 478				9 739		29 217	5 843	35 061
	Participation Ville passerelle Bld Ney		100,00%	5 685							5 685	5 685	1 137	6 821
	TOTAL			34 902					0			34 902	6 980	41 882
Produits financiers et divers														
Total PRODUITS				81 597	0	19 478	0	14 007	18 681	23 746	5 685	81 597	13 110	94 707
Solde				0								0	-2 584	-2 584
TVA résiduelle												0	2 584	2 584
Résultat (produits - charges)				0	-33 970	10 950	-6 544	10 284	11 723	8 729	-1 172	0	0	0
Clients														
Fournisseurs														
Solde intermédiaire de trésorerie				- 33 970	10 950	- 6 544	10 284	5 723	- 271	13 828				
TVA collectée				-	3 896	-	1 732	2 666	3 679	1 137		13 110		
TVA remboursée										1 844		1 844		
Mobilisation emprunt				26 923						8 682		35 605		
Avance inter opération														
Total encaissement temporaire				26 923	3 896	-	1 732	2 666	12 361	2 980	2 980	50 558		
TVA sur dépenses				6 719	1 463	1 066	501	1 159	2 847	1 199		14 953		
TVA résiduelle à payer														
Remboursement emprunt								-	8 788	8 973	17 843	35 605		
Remboursement avance inter opération														
Total décaissement temporaire				6 719	1 463	1 066	501	9 947	11 820	19 042	19 042	50 558		
Trésorerie fin d'exercice				- 13 766	13 383	- 7 609	11 514	- 1 558	270	- 2 234				
Trésorerie cumulée				- 13 766	- 383	- 7 993	3 522	1 964	2 234	0	-			