

**ZAC Beaujon  
(8ème arrondissement)**

**DOSSIER DE RÉALISATION MODIFIÉ  
Modalités prévisionnelles de financement de l'opération  
d'aménagement  
(art R.311-7 c) du Code de l'Urbanisme)**

Annexe au projet de délibération 2016 DU 222-1°

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.

Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de l'opération sont de 24 876 804,01 € HT soit 27 868 502,39 € TTC et les produits attendus de 24 909 224,80 € HT soit 29 024 695,99 € TTC.

La présente note précise les principes adoptés pour le financement des équipements de la ZAC et récapitule les dépenses prises en charge par le budget de la Ville, soit sous forme de participation aux équipements versés à l'aménageur, soit sous forme de dépenses directes pour les travaux réalisés en régie par la Ville. Par ailleurs, le présent document précise les recettes procurées à la Ville par l'opération.

**Les charges pour la Ville de Paris**

Compte tenu des caractéristiques propres à l'opération Beaujon, et étant donné que les équipements réalisés répondent essentiellement à des besoins extérieurs à celle-ci, l'aménageur ne participe pas financièrement à leur réalisation. En effet, si, pour des raisons techniques, l'aménageur se voit confier la réalisation des équipements publics d'infrastructure (voiries et jardin public) figurant au programme de réalisation de l'opération, ces équipements sont cédés à la Ville de Paris à un prix couvrant leur prix de revient de réalisation.

**- Les équipements d'infrastructures :**

Les voies et espaces publics sont financés par la Ville à 100% au titre de l'acquisition des emprises publiques. Il s'agit :

- de l'aménagement de la rue Laure Diebold
- de l'aménagement de l'allée piétonne Louis de Funès
- de l'aménagement du jardin central

Pour l'acquisition de ces espaces publics de la ZAC conduits sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, il est appliqué un montant unitaire hors taxes fixé à 2700€/m<sup>2</sup> déterminé par l'article 24 du traité de concession.

Ainsi, par application de ce coût unitaire, le montant d'acquisition des espaces publics revient :

- Pour les voiries à : 2 700 € x 3 290m<sup>2</sup> soit 8 883 000 € HT/10 712 898 € TTC.
- Pour le jardin public à : 2 700 € x 1 823m<sup>2</sup> soit 4 922 100€ HT / 5 936 052,60 € TTC

Le coût total **hors taxes et hors révision** atteint ainsi 13 805 100€ et correspond au montant de la participation financière de la Ville de Paris portée à l'article 24 du traité de concession.

Toutefois, ce montant n'apparaît pas en tant que tel dans l'EPPC car le coût total des infrastructures supporté par la Ville subit une révision de la participation calculée à partir de l'indice TP01 qui peut subir des fluctuations à la hausse ou à la baisse ainsi qu'une actualisation prévisionnelle.

- Pour les voiries :

Sur les 3290m<sup>2</sup> de voiries à acquérir en totalité sur la ZAC, la Ville de Paris a acquis 3218m<sup>2</sup> en 2014.

Par application du prix unitaire de 2700€/m<sup>2</sup>, le montant de la transaction hors révision atteint 8 688 600 € HT mais par application de la formule de révision de l'article 24 du traité de concession et en raison d'une baisse tendancielle de l'indice de référence, l'acquisition a finalement porté sur 8 631 956,63 € HT/10 358 347,96€ TTC.

Il reste à acquérir en 2020, les 72m<sup>2</sup> restants pour un montant de  $2700 \times 72 = 194\,400$  € HT auquel il a été appliqué une actualisation de 2% par an jusqu'en 2017. Bien que la cession soit prévue en 2020, l'actualisation n'a pas été calculée jusqu'à cette échéance car au regard des tendances à la baisse de l'indice TP01, il est probable que l'augmentation de l'indice n'atteigne pas les 2% par an.

De ce fait, dans l'EPPC, le montant de la cession des 72m<sup>2</sup> de voirie porte sur un montant de 206 298,84 € HT, et en ajoutant les 8 631 956,63 € HT de l'acquisition en 2014, le montant total d'acquisition qui apparaît dans l'EPPC atteint 8 838 255,47 € HT / 10 605 906,56 € TTC.

- Pour le jardin public :

L'acquisition du jardin public sera effectuée en 2020.

Le montant de l'acquisition hors taxe et hors révision atteint  $2700 \text{ €} \times 1\,823\text{m}^2$  soit 4 922 100 €.

Cependant, dans l'EPPC, le montant est différent en vertu des mêmes modalités d'actualisation que pour les 72m<sup>2</sup> de voiries c'est-à-dire l'application d'un taux de 2% par an jusqu'en 2017.

Par conséquent, l'acquisition des emprises publiques du jardin en 2020 apparaissent dans l'EPPC pour un montant de 5 223 371,90 € HT / 6 266 046,28 € TTC.

- **Les équipements de superstructure** :

Le complexe sportif comprenant un gymnase de 32 m x 19m et une piscine de 25m x 12,5m a été réalisé. Le montant prévisionnel est de 24 549 224 € TDCVFE. Le montant définitif n'est pas encore disponible car le décompte général définitif (DGD) n'a pas encore été produit.

Le groupe scolaire comprenant la restructuration de l'école Monceau (principalement reconstruction de l'école maternelle de 6 classes annexe du 12 rue Monceau en mitoyenneté de l'élémentaire existante) est en cours de réalisation. Le montant prévisionnel est de 22 993 439 € TDCVFE. Le montant définitif n'est pas encore disponible car le décompte général définitif (DGD) n'a pas encore été produit.

Pour ces deux équipements, le foncier a été acquis auprès de l'aménageur pour un montant de 4 699 965,04 € HT / 5 621 158,19 € TTC.

Les équipements petite enfance composés d'une crèche de 66 places, d'une halte-garderie de 30 places et d'un centre de protection maternelle infantile ont été réalisés en VEFA. Leur coût, foncier compris, s'élève à 6 376 073,19 HT / 7 651 287,83 € TTC.

La salle polyvalente a été réalisée en VEFA. Son coût, foncier compris, s'élève à 2 208 333 € HT / 2 650 000 € TTC.

Par ailleurs, au titre de la première concession d'aménagement de la ZAC Beaujon une participation de la Ville d'un montant de 9 375 403,14 € a été versée.

### **Les recettes pour la Ville de Paris**

Le principe inchangé est que l'aménageur achète les terrains à aménager à la Ville de Paris au prix correspondant à celui payé par celle-ci lors de son achat à l'Etat, sous déduction de la valeur de l'Hôtel de Beaujon conservé, et majoré des frais de portage supportés par la Ville depuis l'acquisition.

L'opération génère pour la ville des recettes issues des cessions de terrains et volumes à l'aménageur pour un montant de l'ordre de 7 923 567, 47 € HT soit 8 718 062,24 € TTC déjà perçu par la Ville.

Annexe : Bilan financier prévisionnel de l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement



ZAC BEAUJON  
(8<sup>ème</sup> arrondissement)

**DOSSIER DE REALISATION MODIFIE**  
**Le projet de programme des équipements publics**

Annexe au projet de délibération 2016 DU 222 1°

Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC est défini par le tableau suivant :

EQUIPEMENTS PUBLICS	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	SURFACES	GESTION
La restructuration de l'école Monceau (principalement reconstruction de l'école maternelle de 6 classes annexe du 12 rue Monceau en mitoyenneté de l'élémentaire existante),	Ville de Paris	Ville de Paris	Environ 4950 m <sup>2</sup> SDP	Ville de Paris
La reconstruction de la crèche Monceau (66 berceaux) et du centre de PMI existants, (réalisé)	Ville de Paris	Ville de Paris	Environ 1400 m <sup>2</sup> SDP	
Un complexe sportif comprenant un gymnase de 32 m x 19m, (réalisé) et une piscine de 25 m x 12,5 m, (réalisé)	Ville de Paris	Ville de Paris	Environ 4600 m <sup>2</sup> SDP	
une halte-garderie de 20 places, (réalisé)	Ville de Paris	Ville de Paris	Environ 300 m <sup>2</sup> SDP	
une salle polyvalente (réalisé)	Ville de Paris	Ville de Paris	Environ 400 m <sup>2</sup> SDP	
un jardin (sur dalle existante environ 1 840 m <sup>2</sup> ),	Aménageur	Ville de Paris	Environ 1 840 m <sup>2</sup>	
des voiries (rue et allée piétonne) à l'intérieur du site (3 700 m <sup>2</sup> environ).	Aménageur	Ville de Paris	Environ 3 300 m <sup>2</sup>	

*Lorsque le Maître d'ouvrage désigné est la Ville de Paris, elle est susceptible de réaliser ou faire réaliser l'équipement selon toutes les possibilités de montage juridique que lui offrent les textes législatifs et réglementaires qui incluent notamment :*

- Réalisation en régie ;
- Transfert de maîtrise d'ouvrage de l'article 2-II de la loi du 12 juillet 1985 dite « loi MOP » ;
- Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- Mandat de maîtrise d'ouvrage de la loi du 12 juillet 1985 dite « loi MOP ».

## **DOSSIER DE REALISATION MODIFIE**

### **Projet de programme global des constructions**

Annexe au projet de délibération 2016 DU 222-1°

Le projet de programme global des constructions comprend environ 22 950 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi réparti :

- 9 000 m<sup>2</sup> environ pour l'habitat social, dont un foyer de 40 logements pour jeunes travailleurs et vingtaine de logements sociaux attribués à des personnes « faisant vivre la ville » (assistantes maternelles, policiers, agents de la Ville et du Département...),
- 11 650 m<sup>2</sup> environ pour les équipements publics,
- 900 m<sup>2</sup> environ pour d'autres locaux à usage d'équipements ou de services (services de police, locaux de service France Telecom...)
- 1 400 m<sup>2</sup> environ de commerces et hébergement hôtelier