

Direction de l'Urbanisme  
Service de l'Aménagement

**2024 DU 53** ZAC Gare des Mines-Fillettes (18<sup>ème</sup>) – Modification du dossier de réalisation –  
Approbation de l'avenant n°2 au traité de concession signé avec la SPL Paris & Métropole Aménagement

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Situé entre les portes de la Chapelle et d'Aubervilliers dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement, sur un périmètre d'environ 20 hectares de part et d'autre du boulevard périphérique, le projet Gare des Mines-Fillettes s'inscrit au cœur d'une double ambition territoriale portée à travers le Plan guide Paris Nord-Est (PNE) et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) « les Portes du 18<sup>ème</sup> ».

La ZAC Gare des Mines-Fillette vient créer de l'urbanité grâce à la reconstitution de continuités urbaines nord-sud et est-ouest et à la diversification des fonctions urbaines à même d'alimenter une vie de quartier, de créer les conditions de développement de l'activité économique et commerciale indispensables pour rompre l'enclavement qui caractérise aujourd'hui les ensembles de logement Charles Hermite et Valentin Abeille. Elle permet le développement d'une offre de logements diversifiés et la rénovation des ensemble HBM.

L'Adidas Aréna, inaugurée le 11 février dernier, et la transformation de la Porte de la Chapelle, à travers notamment un apaisement et une végétalisation massive des espaces publics, qui s'achève sont des accélérateurs de la transformation du quartier, tout en contribuant au développement et à la modernisation de l'ensemble des équipements sportifs de proximité.

Le projet porte une attention toute particulière à l'amélioration de la qualité environnementale et paysagère du secteur. Les nouveaux espaces publics (promenade plantée, future place Charles Hermite et esplanade Alice Milliat) ainsi que les rues de la cité Charles Hermite sont ou seront fortement végétalisés et désimperméabilisés pour développer fortement la place de la nature en ville et répondre aux enjeux climatiques en créant des véritables îlots de fraîcheur.

Afin de mettre en œuvre cette opération d'aménagement, vous avez approuvé les délibérations suivantes :

- La délibération 2019 DU 47 (avril 2019) qui a permis d'approuver le bilan de la concertation, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet de création de la ZAC Gare des Mines-Fillettes, le contrat de concession par anticipation avec Paris et Métropole Aménagement (P&MA), l'avis du Conseil de Paris sur le projet et sur l'étude d'impact environnemental, et l'organisation de la participation du public par voie électronique.

- La délibération 2019 DU 248 (décembre 2019) qui a permis d'approuver le dossier de création de la ZAC Gare des Mines – Fillettes, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur Gare des Mines – Fillettes, le dossier de réalisation de la ZAC, le programme des équipements publics, la signature de l'avenant n°1 au traité de concession avec Paris & Métropole Aménagement et la signature du protocole foncier entre la SNCF et la Ville de Paris.

La ZAC Gare des Mines-Fillettes a été créée sur la base d'un projet développé par l'agence Leclercq (architectes-urbanistes) correspondant à un programme de constructibilité mixte (logements, activité économique, équipements publics) d'environ 150 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour intégrer le projet d'Aréna, une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC a été réalisée. Vous avez délibéré en mars 2021 l'avis du Conseil de Paris sur cette actualisation de l'étude d'impact (délibération 2021 DU 32-1), soumise au public avec le dossier de demande de permis de construire de l'Adidas Aréna en avril et mai 2021. Le permis de construire a été délivré en juillet 2021.

Les réflexions autour du plan masse et du programme de l'opération se sont poursuivies ensuite, avec notamment l'engagement du Conseil de Paris, en mars 2021, de réinterroger les ambitions programmatiques et environnementales, puis la nécessité d'intégrer les objectifs du PLU bioclimatique. Ce travail a donné lieu à une actualisation de l'étude d'impact puis à une participation du public par voie électronique au printemps 2024. L'ensemble de ces évolutions du projet doivent désormais se traduire dans le dossier de réalisation de la ZAC et son traité de concession.

Il vous est par conséquent proposé par la présente délibération d'approuver :

- le dossier de réalisation modifié de la ZAC Gare des Mines – Fillettes ;
- le programme des équipements publics modifié de la ZAC Gare des Mines – Fillettes ;
- l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Gare des Mines – Fillettes à signer avec Paris & Métropole Aménagement.

\*\*\*\*\*

## **1. LES ÉVOLUTIONS DU PROJET**

À partir de janvier 2020, la désignation d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre (MOE) urbaine paysagère et de conception des espaces publics, sous la conduite de l'agence Michel Desvigne Paysagiste, a permis de préciser le plan masse de l'opération et le programme de construction, et ainsi d'affiner et de faire évoluer le projet.

Ce travail a permis de développer et détailler les grands principes urbains et paysagers et de répondre à certaines problématiques identifiées, aboutissant aux évolutions suivantes :

- Définition d'une armature végétale et paysagère forte
  - Confortement du principe de « forêt linéaire » : deux « corridors boisés » se développent sur les deux rives du boulevard périphérique.
  - Déplacement du « bâtiment-tribune », prévu initialement entre le boulevard périphérique et les terrains de football, vers le socle d'un des bâtiments de logements au sud des terrains, afin de renforcer la continuité écologique de ces corridors et d'éviter des abattages d'arbres et l'imperméabilisation d'environ 2 000 m<sup>2</sup>.

- Création d'un mur acoustique plus important pour compenser le déplacement du bâtiment-tribune qui apportait une protection phonique.
  - Élargissement de 10 à 15 m du corridor boisé en rive nord du boulevard périphérique, moyennant une réduction de l'épaisseur des bâtiments, favorisant la désimpermeabilisation des sols.
  - Transformation, au sud, du mail ludique en promenade plantée, plus arborée, végétalisée et paysagère.
  - Plus généralement, une couverture végétale selon une trame arborée plus importante et homogène, d'avantage d'espaces perméables, contribuant ainsi à la lutte contre les îlots de chaleur urbain dans un contexte de réchauffement climatique.
- Évolutions de l'implantation et des formes des futures constructions
    - Réduction des emprises au sol des programmes de construction, afin de dégager d'avantage d'espaces libres au profit de cœurs d'îlots plus perméables, végétalisés et connectés aux espaces publics, et de créer des porosités ou des continuités nord-sud.
    - Implantation nord-sud des projets de logements sur le boulevard Ney, pour leur assurer un meilleur confort : l'orientation est-ouest des futurs logements est plus qualitative (moindre exposition au boulevard Ney, logements traversants ou bi-orientés, conditions d'éclairément plus favorables).
    - Éloignement des façades des futurs programmes d'activité par rapport au boulevard périphérique sur la partie nord du projet et proposition de façades « bioclimatiques » permettant à la fois de jouer un rôle de protection acoustique tout en évitant les effets de surchauffe.
    - Intégration de contraintes programmatiques et techniques permettant d'envisager une réversibilité de la programmation de certains immeubles sur la partie nord du projet.
  - Définition d'une nouvelle liaison future entre les deux rives du boulevard périphérique : les études ont également permis d'identifier un lien potentiel entre les secteurs nord et sud de l'opération, permettant de franchir le boulevard périphérique et de mailler d'avantage le territoire parisien avec Aubervilliers et Saint-Denis. Ce lien préexistant, situé sur l'ancien axe de la rue des Fillettes venant d'Aubervilliers, avait été supprimé lors de la construction du boulevard périphérique, qui est à niveau dans ce secteur. Le projet des espaces publics intègre la possibilité à terme de pouvoir installer sur cet axe un franchissement à niveau du boulevard, notamment pour les piétons et vélos, une fois que celui-ci aura évolué en boulevard urbain plus apaisé.

En mars 2021, le Conseil de Paris, au travers de la délibération 2021 DU 32-2, s'est engagé à poursuivre les études afin de réinterroger les ambitions programmatiques et environnementales de la ZAC, et notamment à « *revoir la composition et la volumétrie urbaines de la ZAC-hors Arena, en lien avec les habitant.e.s, les élus du 18<sup>ème</sup> et les acteurs du quartier, à étudier l'opportunité de remettre en cause l'immeuble-pont au regard des considérations environnementales et sanitaires liées notamment au périphérique, la diminution sensible de la surface de plancher et l'emprise bâtie au sol, à la faveur de l'augmentation significative des ambitions environnementales et de la surface de pleine terre (améliorant ainsi le ratio de m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant) et ce en cohérence avec les dispositions du futur PLU bioclimatique* ».

En conséquence, un certain nombre d'évolutions ont été intégrées au projet au cours des années 2022 et 2023. D'autres évolutions du programme et du projet découlent de la réalisation d'une Évaluation des Impacts sur la Santé (EIS) entre 2018 et 2022, et de la prise en compte des objectifs du futur PLU bioclimatique.

- Abandon de l'immeuble pont au-dessus du boulevard périphérique et du déplacement de la bretelle de sortie du boulevard périphérique intérieur de la Porte d'Aubervilliers. Cette évolution s'explique notamment en raison des impacts sanitaires, de la volonté de ne pas obérer la mutation du boulevard périphérique en boulevard urbain et d'éviter l'abattage d'une cinquantaine d'arbres.
- Ouverture d'un nouveau passage public au sein de la cité Charles Hermite, qui permet d'améliorer la desserte globale du quartier, celle des équipements scolaires, et les parcours piétons locaux. Ce nouveau passage piéton au travers de la résidence Charles Hermite nécessite la démolition de l'hôpital de jour pédopsychiatrique « La Pomme » (accueil de jours d'enfants atteints du trouble autistique), qui déménagera dans de nouveaux locaux dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement à l'été 2024 ; de la crèche et halte-garderie située en cœur d'îlot dont les capacités d'accueil seront reconstituées dans le quartier et du club sénior installé dans un petit bâtiment de plain-pied donnant sur la rue Charles Hermite, qui sera relogé dans les rez-de-chaussée de la résidence dans le cadre des travaux de réhabilitation.

Afin d'animer cette nouvelle rue piétonne, les rez-de-chaussée des bâtiments de la résidence qui bordent ce nouvel espace accueilleront de nouveaux équipements ou locaux d'activité ou associatifs, en particulier le centre de santé municipal.

- Intégration d'un centre de santé municipal : ce nouvel équipement s'appuie sur les recommandations de l'EIS qui a permis d'objectiver les caractéristiques de santé du secteur et d'identifier un territoire vulnérable avec une offre paramédicale fragile et une vacance médicale. L'étude a également validé la nécessité de dimensionner l'offre de soins pour prendre en compte les futurs usagers (augmenter à moyen terme de la population compte tenu des projets urbains en cours) en proposant la création d'un centre de santé pluridisciplinaire.
- Préservation de plus de 140 arbres : le projet s'est attaché à préserver un grand nombre d'arbres initialement destinés à l'abattage dans le projet de 2019 : le déplacement du bâtiment-tribune, la suppression de l'immeuble-pont et l'abandon du déplacement de la bretelle de sortie du boulevard périphérique intérieur, ainsi que l'adaptation des bâtiments à construire sur le boulevard Ney ont ainsi permis de préserver plus de 140 arbres par rapport au projet de 2019.
- Amélioration du ratio d'espaces végétalisés par habitant : le nouveau projet maximise les surfaces d'espaces verts : création d'environ 72 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts (espaces végétalisés publics et privés confondus) contre 47 500 m<sup>2</sup> en 2019, soit un ratio supérieur aux 14 m<sup>2</sup>/habitants souhaités. Cette évolution s'accompagne d'une désimperméabilisation significative des terrains (environ 6 200 m<sup>2</sup> en 2019 contre 23 000 m<sup>2</sup> dans le nouveau projet), qui constitue une importante avancée pour lutter de manière sensible contre les îlots de chaleur urbain et mieux gérer les eaux pluviales.
- Évolutions globales du programme de construction : le logement intermédiaire prévu dans le projet est notamment remplacé par du logement libre, dans la même proportion (22% de la programmation de logements). Avec l'ensemble de ces évolutions, le projet d'aménagement de la ZAC Gare des Mines-Fillettes tel que pris en compte dans l'étude d'impact actualisée puis soumis à participation du public porte ainsi sur une programmation d'environ 145 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis de la manière suivante :
  - 41 100 m<sup>2</sup> de logements familiaux et spécifiques (35% de logement social et spécifique, 43% de logement en Bail Réel Solidaire et 22% de logements libres) ;
  - 67 400 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires, d'activités économiques et productives ;
  - 3 400 m<sup>2</sup> de programmes hôteliers ;
  - 2 500 m<sup>2</sup> de commerces, services, restauration ;
  - 31 500 m<sup>2</sup> d'équipements publics composés de :
    - 600 m<sup>2</sup> pour un centre de santé, 600 m<sup>2</sup> pour un équipement petite enfance et 900 m<sup>2</sup> pour un équipement culturel ;

- L'ensemble du plateau sportif (terrains de foot) reconfiguré comprenant des équipements sportifs en superstructure soit environ 3 000 m<sup>2</sup> ;
- L'Adidas Aréna, programme de 26 400 m<sup>2</sup> comprenant 1 grande salle événementielle, 2 équipements sportifs de proximité correspondant au gymnase des Fillettes reconstitué et à la création d'un nouveau gymnase et un programme d'activités commerciales et de restauration ;
- Interventions dans le groupe scolaire Charles Hermite : à la lumière de l'EIS, des interventions spécifiques ont été mises en place dans le groupe scolaire Charles Hermite, favorisant les conditions environnementales des élèves et enseignants :
  - Réalisation à l'automne 2023 d'une seconde cour oasis, qui sera ouverte aux habitants du quartier durant les congés en cas de canicule ;
  - Remplacement des menuiseries de la façade donnant sur la bretelle de sortie du boulevard périphérique pour réduire l'impact acoustique ;
  - Ajout de stores sur les fenêtres des classes de primaire et maternelle ;
  - Remplacement de la centrale de traitement de l'air du dortoir de l'école maternelle afin de limiter l'exposition environnementale des établissements scolaires (intervention à venir) ;
  - Mise à l'étude d'ombrières sur le préau de l'école primaire.

Ces évolutions du projet ont été présentées lors d'une réunion publique le 7 mars 2024, dans les locaux de l'école Charles Hermite.

## **2. LA PROCÉDURE ENVIRONNEMENTALE**

Comme le Conseil de Paris s'y était engagé, l'étude d'impact initiale, actualisée une première fois pour l'Adidas Aréna, a été à nouveau actualisée préalablement à tout démarrage de travaux hors Adidas Aréna pour intégrer les évolutions survenues depuis 2019 et présentées ci-dessus. L'Autorité environnementale a ainsi été saisie pour avis, le 4 octobre 2023, d'une étude d'impact actualisée relative à la ZAC « Gare des Mines-Fillettes » et a rendu un avis délibéré n°2023 - 112 adopté lors de la séance du 21 décembre 2023. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la Ville de Paris en février 2024. Conformément à l'article L. 122-1-1 III du code de l'environnement, ont également été saisis pour avis, par courrier du 4 octobre 2023, les collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet. Plaine Commune et Aubervilliers ont fait parvenir leur avis.

En application du code de l'environnement, le projet a été soumis à participation du public par voie électronique (PPVE). Celle-ci s'est tenue du 18 mars 2024 au 18 avril 2024, selon les modalités habituelles en la matière, encadrées par le code de l'environnement. Le public en a été informé notamment sur le site internet de la Ville de Paris et par un affichage à l'Hôtel de Ville de Paris et dans les mairies du 18ème arrondissement, d'Aubervilliers et de Saint-Denis ainsi que par un affichage sur l'espace public à proximité du projet. Le dossier soumis à PPVE était consultable sur le site dédié : <https://www.registre-numerique.fr/ppve-zac-gare-des-mines-fillettes>. Il était composé principalement :

- d'une note de présentation des évolutions du projet
- d'une note d'information relative à la procédure et aux autorisations ultérieures
- du projet de dossier de réalisation modifié
- de l'étude d'impact actualisée
- des avis émis, sur le dossier de réalisation modifié et l'étude d'impact actualisée, par l'Autorité Environnementale et les collectivités intéressées ;
- du mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur les observations de l'Autorité Environnementale

Un registre dématérialisé était disponible sur le même site internet afin de recueillir les observations et propositions du public. Un dossier papier ainsi qu'une tablette numérique permettant d'accéder au dossier et au registre électronique étaient également mis à disposition du public à la Mairie du 18ème arrondissement. 579 visites ont été enregistrées, pour 526 visiteurs. 11 observations ont été déposées sur le registre électronique.

À l'issue de la PPVE, une synthèse a été élaborée par la Ville, qui mentionne les réponses et les évolutions du projet proposées pour tenir compte des observations et propositions du public. Ces dernières abordent principalement les thématiques suivantes : densité bâtie, amélioration de la végétalisation, santé environnementale, qualité des espaces publics, diversité programmatique, désenclavement, animation de quartier, modalités de communication, conformité au futur PLU. Une partie des observations ont également porté sur le projet de réhabilitation de la cité Charles Hermite par Paris Habitat, les évolutions qui en découlent et ses modalités de mise en œuvre. Elles se situent néanmoins en dehors de l'objet de la PPVE. Des éléments de réponse ont été apportés dans le cadre de la synthèse de la PPVE, mais surtout à l'occasion des nombreux événements de concertation menés par Paris Habitat.

Une partie des observations est déjà intégrée dans le projet présenté lors de cette PPVE. D'autres pourraient être prises en compte et, conformément au code de l'urbanisme, il revient au Conseil de Paris d'approuver ces évolutions qui se traduisent dans le dossier de réalisation modifié. Il vous est donc proposé d'apporter quelques ajustements complémentaires au projet tel que soumis à PPVE :

- Regroupement des équipements de petite enfance : A la lumière des projections de création de logements du projet, des dernières tendances démographiques à l'horizon 2026 et de la PPVE, les besoins en matière d'accueil de la petite enfance ont été réexaminés. Cette analyse montre que le quartier « Chapelle » où se situe l'opération connaît un déficit localisé dans le secteur Gare des Mines-Fillettes. Ainsi, une augmentation des capacités d'accueil reste nécessaire, mais une hausse trop substantielle du nombre de places et une multiplication des implantations ne seraient pas en adéquation avec les besoins du secteur. En outre, les premières études de création au rez-de-chaussée d'un bâtiment de la cité Charles Hermite d'un nouvel établissement de petite enfance, dimensionné à 48 places, en remplacement de l'équipement existant, ont montré des difficultés importantes liées aux contraintes règlementaires et fonctionnelles d'accueil de jeunes enfants dans des espaces peu adaptés. Il s'avèrerait donc plus efficient de regrouper cette crèche reconstituée avec celle prévue dans les nouveaux programmes de la ZAC, au sein d'un équipement petite enfance neuf mutualisé de 66 places auquel sera associé un logement de fonction. La surface de l'équipement déjà prévu doit donc être portée à 800 m<sup>2</sup> SdP environ. Les surfaces à rez-de-chaussée de la cité Charles Hermite initialement envisagées pour la reconstitution de la crèche pourront par exemple être affectées à des usages collectifs au profit des habitants du quartier, dans le cadre du projet de réhabilitation mené par Paris Habitat.
- Adaptation de la répartition typologique des programmes de logements : l'avancement des études a permis de préciser la répartition des différents programmes de logements, leur typologie, notamment en lien avec les futurs maîtres d'ouvrages des premiers lots, les exploitants, et leurs cahiers des charges. Ces études conduisent à ajuster à la marge la répartition programmatique tout en restant dans les proportions indiquées, et permettent aussi de mieux répondre aux besoins spécifiques en matière de logements étudiants et familiaux, au regard des dynamiques à l'œuvre dans les autres projets autour de la ZAC Gare des Mines-Fillettes. Le projet développera ainsi environ 39 % de logements sociaux spécifiques (logements étudiants, foyer jeune travailleur, foyer de vie pour personnes atteintes du trouble autistique), environ 39 % de logements familiaux en BRS (bail réel solidaire), environ 22% de logements libres.

- Réduction de la constructibilité globale : le projet d'aménagement de la ZAC Gare des Mines-Fillettes porte désormais sur une programmation d'environ 139 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont le détail figure ci-dessous. Il s'agit du résultat de l'approfondissement des études de faisabilité, de la mutualisation des deux structures petite enfance initialement prévues, de la meilleure prise en compte du cadre réglementaire du PLU arrêté en juin 2023, il contribue par ailleurs à une dédensification supplémentaire, s'ajoutant aux efforts dans ce domaine depuis 2019.

### **3. LE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC**

L'ensemble des évolutions du projet depuis 2019 doit être traduit dans les documents de la ZAC, en l'occurrence dans le dossier de réalisation qu'il convient de modifier en conséquence. Le dossier de réalisation de la ZAC modifié soumis à votre approbation est présenté en annexes 1,2 et 3 au projet de délibération 2024 DU 53-1 et comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le programme global des constructions à réaliser
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

#### Le projet de programme des équipements publics

Le programme des équipements publics évolue de la manière suivante :

- Suppression de reprise de la bretelle du boulevard périphérique coté Porte d'Aubervilliers
- Ajout d'un équipement de santé, sous maîtrise d'ouvrage, financement et gestion Ville de Paris
- Ajout de la création de voies nouvelles dans la cité Charles Hermite, sous maîtrise d'ouvrage et financement aménageur, et gestion Ville de Paris
- Modification du financement de l'équipement petite enfance, désormais mixte aménageur / Ville de Paris
- Modification de la maîtrise d'ouvrage des équipements sportifs, désormais uniquement aménageur, et de leur financement, désormais mixte aménageur / Ville de Paris
- Modification du financement de la desserte énergétique, désormais mixte aménageur / Ville de Paris
- Modification du financement de la création de voirie y compris assainissement, réseaux et plantations, désormais mixte aménageur / Ville de Paris
- Modification du financement de la forêt linéaire au sud boulevard périphérique, désormais uniquement aménageur

#### Le programme global des constructions

La constructibilité globale de la ZAC d'environ 139 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) se répartit désormais de la manière suivante :

- 41 100 m<sup>2</sup> environ de logements familiaux et spécifiques (39 % de logement social et spécifique, 39 % de logement en Bail Réel Solidaire et 22 % de logements libres) ;
- 60 900 m<sup>2</sup> environ de locaux tertiaires, d'activités économiques et productives ;
- 3 400 m<sup>2</sup> environ de programmes hôteliers ;
- 2 500 m<sup>2</sup> environ de commerces, services, restauration ;
- 31 350 m<sup>2</sup> environ d'équipements publics composés de :
  - Environ 750 m<sup>2</sup> pour un centre de santé, 800 m<sup>2</sup> pour un équipement petite enfance et 900 m<sup>2</sup> pour un équipement culturel ;

- L'ensemble du plateau sportif (terrains de foot) reconfiguré comprenant des équipements sportifs en superstructure soit environ 2 500 m<sup>2</sup> ;
- L'Adidas Aréna, programme de 26 400 m<sup>2</sup> comprenant 1 grande salle événementielle, 2 équipements sportifs de proximité correspondant au gymnase des Fillettes reconstitué et à la création d'un nouveau gymnase et un programme d'activités commerciales et de restauration.

### Le financement de l'opération d'aménagement

Les évolutions du projet intervenues depuis 2019 ont un impact sur le bilan de l'opération et sur le bilan des charges municipales, tels qu'approuvés en 2019 à l'occasion de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

#### *Le bilan aménageur*

Dans les grandes lignes, les dépenses du bilan aménageur évoluent de la manière suivante :

- Foncier : - 9,2 M€ HT, en raison de l'ajustement à la baisse du prix d'acquisition par l'aménageur des terrains municipaux nécessaires pour les lots à bâtir (712 € / m<sup>2</sup> HT contre 1182 € / m<sup>2</sup> HT en 2019 – soit - 8,8 M€ HT), de la suppression de l'immeuble pont (- 1,8M€ HT), des démolitions pour la création du passage de la Pomme (+ 1,2 M€ HT) et des futures reconstitutions à prévoir pour le lot S6 (+ 2,5 M€ HT) ;
- Mise en état des sols : - 2 M€ HT (ajustements divers) ;
- Travaux d'aménagement et honoraire d'études : + 8,7 M€ HT, notamment en raison du développement de la boucle d'eau chaude CPCU (+ 3,6 M€ HT), du renforcement du réseau Eau de Paris (+ 2 M€ HT), des évolutions de projet, du phasage et des ajustements aux coûts définitifs du parvis (+ 2,5 M€ HT), des aménagements du futur passage de la Pomme (+ 0,7 M€ HT) ;
- Travaux d'équipements publics : + 2,5 M€ HT qui correspondent à l'augmentation du coût de réalisation de la crèche (+ 1,8 M€ HT) et à l'ajustement du coût de réalisation des trois salles sportives (+ 1,3 M€ HT)
- Frais financiers : + 5,3 M€ HT, liés principalement à l'évolution à la hausse des taux d'intérêt
- Frais divers (aléas, rémunération) : - 2,2 M€ HT.

Dans les grandes lignes, les recettes du bilan aménageur évoluent de la manière suivante :

- Participations Ville : + 7,1 M€ HT, qui correspondent d'abord à la modification des participations de la Ville aux coûts des équipements publics : équipement sportif de trois salles spécialisées (+ 1,3 M€ HT), développement de la boucle d'eau chaude de la ZAC (+ 3,6M € HT), promenade plantée et place Charles Hermite (+ 6,5 M€ HT). En plus de ces participations complémentaires, il convient de noter un ajustement au coût réel des travaux pour le parvis et le boulevard Ney (globalement + 3 M€ HT environ), la suppression du déplacement de la bretelle du boulevard périphérique à la Porte d'Aubervilliers (- 6,9 M€ HT) et un ajustement de la participation pour la voie de desserte nord (- 0,3 M€ HT) ;
- Subvention d'équilibre : + 8,87 M€ ;
- Charges foncières logements : + 8,2 M€ HT, résultant de l'ajustement de la charge foncière administrée et du remplacement du logement intermédiaire par du logement libre ;
- Charges foncières activités : - 16 M€ HT, qui traduisent la suppression de l'immeuble pont, la diminution de la constructibilité globale, ainsi que la baisse de la charge foncière du lot N3 (900 € / m<sup>2</sup>, contre 1 491 € / m<sup>2</sup> dans le bilan 2019, afin de tenir compte de l'augmentation de la part d'activités productives et de la conjoncture économique) ;
- Charges foncières hôtel : - 3,9 M€ HT, en raison de la baisse de la constructibilité consécutive au maintien des arbres d'alignement du bd Ney ;



- Charges foncières commerces : - 0,6 M€ HT, en raison de la baisse de la constructibilité.

Le bilan de la ZAC s'établissait donc à 203,8 M€ HT en 2019. Le nouveau bilan en 2024 s'établit maintenant à 207 M€ HT.

#### *Le bilan des charges municipales*

Il intègre, en dépenses, les participations au coût des équipements publics au bilan de l'opération (+ 8,6 M€ TTC) et la participation d'équilibre (+8,8 M€ TTC) évoquées ci-dessus. Le coût de réalisation de la crèche mutualisée de 66 places, d'un montant de 7,9 M€ TTC environ, vient s'y ajouter. En effet, cet équipement, qui prendra place au sein du lot S3, qui accueillera en outre des logements BRS et l'équipement culturel, sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Ville. Le dossier de réalisation initial de la ZAC prévoyait que la crèche neuve de 48 places serait financée par l'aménageur, la reconstitution de la crèche démolie, à hauteur de 48 places également, étant financée par la Ville. L'aménageur, dans la configuration de cette mutualisation, continuera donc de financer 48 places du futur équipement, les 18 places supplémentaires, résultant de la mutualisation des équipements, seront à la charge de la Ville.

Le coût des travaux du centre de santé (+ 4,4 M€ TTC) et divers ajustement fonciers (- 4,2 M€ net de taxes) impactent aussi ces dépenses municipales.

Les recettes évoluent par la diminution du prix de cession du foncier à l'aménageur, évoquée ci-dessus, qui génère une baisse des recettes d'un montant de 8,8 M€ TTC pour la Ville, et par l'abandon de l'immeuble pont (- 1,85 M€ TTC). A l'inverse, l'aménageur versera à la Ville un fonds de concours pour le financement de 48 places de crèche neuves, à hauteur de 5,76 M€ TTC, et l'ajustement de la participation aménageur aux travaux de libération des terrains ainsi que les évolutions liées au FCTVA entraînent une recette complémentaire à hauteur de 1,1M€ TTC.

Le bilan des charges municipales en 2019 s'établissait à 94 M€ de charges (dont 44 M€ de participations ZAC) et 35,2 M€ de recettes pour un reste à charge de 58,7 M€ (tous montants TTC). Le nouveau bilan des charges municipales en 2024 s'établit à présent à 119,6 M€ de charges (dont 53 M€ de participations ZAC et 8,8 M€ de subvention d'équilibre) et 31,4 M€ de recettes pour un reste à charge de 88,2 M€ (tous montants TTC).

#### **4. LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

Le code de l'urbanisme distingue le dossier de réalisation qui comprend un projet de programme des équipements publics (PEP), et le programme des équipements publics de la ZAC, l'approbation du dossier de réalisation puis du PEP se faisant dès lors en deux étapes. Le PEP qu'il vous est proposé d'approuver, annexé au projet de délibération 2024 DU 53-2, confirme le projet de programme des équipements publics détaillé ci-dessus.

#### **5. L'AVENANT N°2 AU TRAITÉ DE CONCESSION**

Le traité de concession d'aménagement par anticipation à la création de la ZAC Gare des Mines – Fillettes approuvé par le Conseil de Paris en avril 2019 et signé avec la SPL Paris & Métropole Aménagement le 21 mai 2019 a fait l'objet d'un premier avenant, délibéré en décembre 2019 et signé le 20 décembre 2019.

Il est nécessaire de passer un avenant n°2 pour intégrer les évolutions intervenues en matière de programmation et constructibilité relatives ci-dessus, d'autorisations administratives nécessaires à

l'opération, de modalités de mise à disposition temporaire des terrains et bâtiment notamment dans une perspective d'activités relevant de l'urbanisme temporaire ou transitoire. L'état prévisionnel des produits et charges de l'opération d'aménagement sera également actualisé (charges foncières, participations, rémunérations, notamment).

L'avenant n°2 au traité de concession est présenté en annexe 1 du projet de délibéré 2019 DU 248-3.

\*\*\*\*\*

En conclusion, je vous propose de bien vouloir approuver :

- le dossier de réalisation modifié de la ZAC Gare des Mines – Fillettes ;
- le programme des équipements publics modifié de la ZAC Gare des Mines – Fillettes ;
- l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Gare des Mines – Fillettes et m'autoriser à le signer avec Paris & Métropole Aménagement.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, cher(e)s collègues, de bien vouloir en délibérer

La Maire de Paris