

**ZAC GARES DES MINES FILLETTE
(18^{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 2 au projet de délibération 2024 DU 53-1

Les modalités prévisionnelles de financement de la concession d'aménagement sont détaillées dans le bilan financier prévisionnel, en fin de document, 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 des dépenses prises en charge par le budget de la Ville, soit sous forme de participation aux équipements ou subvention 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 (avance et garantie d'emprunt).

I. LES PRINCIPES ADOPTÉS POUR LE FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS DE LA ZAC

Les équipements d'infrastructure :

L'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des équipements d'infrastructure de l'opération d'aménagement, à l'exception de la requalification du square Charles Hermite dont la maîtrise d'ouvrage et le financement seront directement assurés par la Ville.

La Ville participe au coût de réalisation des équipements d'infrastructure qui bénéficient à un environnement plus large que le nouveau quartier.

La part prise en charge par la Ville est fonction de l'ampleur du nouvel équipement et de la population qui en bénéficie.

Elle est de 100% pour :

- le parvis de l'Arena ;
- le réaménagement du boulevard Ney et son déséquipement ;

Elle est de 50% pour la création d'une voirie est/ouest au nord de la ZAC y compris assainissement, réseaux, plantations ;

Elle est de 72% pour la desserte énergétique de la ZAC ;

Elle est de 50% pour la l'aménagement de la promenade plantée et de la place Charles Hermite.

Le financement complémentaire de ces équipements d'infrastructure est porté par l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, pour les voies et réseaux publics intérieurs à la zone au sens de l'article R.331-6 du code de l'urbanisme, localisés au plan annexé au programme des équipements publics d'infrastructure, le financement est pris en charge à 100 % par l'aménageur.

Les équipements publics de superstructure :

La Ville de Paris assurera la maîtrise d'ouvrage de l'équipement culturel (900 m²) et de l'équipement petite enfance (66 places, 800 m²). Ces deux équipements sont insérés dans des ensembles immobiliers complexes. Pour la conception et la réalisation de ces équipements, le montage sera adapté en fonction de la nature des programmes des immeubles concernés et de l'opérateur attributaire du lot. Le coût total de réalisation de l'équipement petite enfance (6,6 M€ HT) est à la charge de l'opération à hauteur de 48 places et à la charge de la Ville à hauteur de 18 places ; le coût de l'équipement culturel (2,9 M€ HT) est à la charge de la Ville. Ils sont réalisés pour partie sur un terrain acquis à la SNCF par la Ville de Paris pour un coût de 15 M€ net de taxes.

L'aménageur assurera pour le compte de la Ville de Paris la maîtrise d'ouvrage de trois terrains de football homologués en catégorie 6, d'une tribune pour un terrain, d'un équipement sportif comprenant notamment trois salles de sport spécialisées, et des locaux d'exploitation nécessaires, l'ensemble représentant un plateau sportif d'environ 2 500 m² et un montant de 16,3 M€ HT à la charge de l'aménageur, à l'exception de 9 % de l'équipement sportif de 3 salles spécialisées, à la charge de la Ville.

L'aménageur assurera également la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement provisoire (reconstitution de terrains de football au nord du périmètre de la ZAC et accès) afin de garantir la pérennité de l'offre sportive pendant toute la phase de chantier, pour un montant de 3,7 M€ HT.

La Ville assurera la maîtrise d'ouvrage de l'Aréna intégrant notamment deux gymnases, du centre de santé (750 m²), ainsi que la requalification du square Charles Hermite, et prendra en charge à 100 % le financement.

Le financement des autres équipements est à 100% à la charge de l'opération d'aménagement.

La participation de la Ville couvre le coût d'aménagement et les honoraires techniques. Le montant total de cette participation (équipements d'infrastructures et de superstructures) est de 44,1 M€ HT (en date de valeur 2024). La participation de la Ville sera augmentée du montant de la TVA en vigueur au jour des versements.

II. LE FONCIER

Le Groupe SNCF détient des emprises (58 500m²) appartenant au domaine public ferroviaire, accueillant autrefois des activités ferroviaires mais désormais inutilisées et des emprises appartenant au domaine public de la SNCF occupés sous le régime d'une convention tripartite entre la Ville, la SNCF et le Comité d'Entreprise de la SNCF.

Paris & Métropole aménagement a acquis le 27 mai 2020 l'emprise appelée « Gare des Mines » après déclassement du domaine public, pour un montant de 42,5 M€ HT. Une seconde parcelle de terrain doit être acquise en 2025 pour un montant de 1,5 M€ HT.

Paris & Métropole aménagement doit acquérir trois parcelles de foncier auprès de Paris Habitat pour réaliser de nouveaux passages publics. Le montant d'acquisition est estimé à 0,8 M€ HT correspondant au coût de libération de ce foncier, pris en charge par Paris Habitat.

La Ville acquiert conformément à la délibération 2019 DU 248, l'emprise appelée « Stade des Fillettes » pour un montant de 15 M€ net de taxes. La Ville deviendra ainsi propriétaire de l'intégralité des terrains situés le long du boulevard Ney, y compris les terrains de l'Aréna. Les cessions des terrains destinés à P&MA seront faites ultérieurement sur la base de périmètres définitifs précisés en lien avec la programmation.

La Ville (108 700m²) est d'ores et déjà propriétaire d'emprises appartenant au domaine public routier propriété de la Ville de Paris constituées par l'ensemble des voies : le boulevard périphérique, l'échangeur et ses bretelles, le boulevard Ney, l'Avenue de la porte d'Aubervilliers et la rue Charles Hermite. Le reste du foncier est desservi par des rues de moindre importance : l'impasse Marteau, la rue Charles Lauth, la rue Gaston Larboux. La Ville possède également les emprises appartenant au domaine public, propriété de la Ville : les emprises du Centre Sportif des Fillettes et le square Charles Hermite

Enfin, des emprises privées appartiennent aux bailleurs sociaux de la Ville ou de l'Etat (26 300m² pour Paris Habitat et près de 4 120m² pour l'État).

III. BILAN DES CHARGES MUNICIPALES

Les dépenses de la Ville de Paris, d'un total de 119,6 M€ TTC correspondent :

- à une participation de la Ville aux équipements publics d'un montant de 53 M€ TTC ;
- à une subvention d'équilibre d'un montant de 8,8 M€ TTC ;
- à l'acquisition au groupe SNCF de 21 023 m² environ pour un montant de 15 M€ net de taxes ;
- à la reconstitution du gymnase des Fillettes et à la création d'un nouveau gymnase dans l'enceinte de l'Aréna pour un montant estimé à 24 M€ TTC ;
- à la réfection du square Charles Hermite estimée à 2,93 M€ TTC ;
- à la construction d'un équipement culturel estimée à 3,5 M€ TTC ;
- à la construction d'un équipement de petite enfance estimée à 7,9 M€ TTC ;
- à la construction d'un équipement de santé estimé à 4,4 M€ TTC.

La Ville perçoit par ailleurs :

- Une recette foncière de 9,5 M€ TTC par la cession à l'aménageur des emprises constructibles situées au sud du périmètre de la ZAC ;
- Une participation de l'aménageur (libération foncier emprise Adidas Aréna) d'un montant estimé de 2,5 M€ TTC ;
- Un fonds de concours pour le financement d'un équipement petite enfance, à hauteur de 48 places, estimé à 5,7 M€ TTC.

La Ville récupérera enfin via la fond de compensation de la TVA (FCTVA) la somme de 13,6 M€ TTC.

Le bilan des charges municipales s'élève donc à – 88,2 M€ TTC.

IV. AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS

A ce stade, l'aménageur se réserve la possibilité de demander à la Ville si nécessaire une garantie d'emprunt comme le prévoit le traité de concession.

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 d'un montant au moins égal au montant de cette perte.

ZAC Gare des Mines Fillettes - EPPC et plan de trésorerie (en K€)

	Surfaces ou volumes	EPPC AVANTAGE N°1 (2019)			Cumul au 31/12/2022	Flux 2023	Cumul au 31/12/2023	Prévisions 2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Prévisions 2029	Prévisions 2030	Année de liquidation			
		HT	TVA	TTC														
Foncier																		
Terrains ville	13 354	m ²	18 319	3 664	21 982	-	-	0	0	2 946	4 897	1 665						
Terrains ferroviaires nord BP	35 319	m ²	44 000	8 800	52 800	42 509	42 509	1 491	0									
Sursol périphérique aquisition ville	-	m ²	1 852	370	2 222	-	-	0	0									
Autres acquisitions foncières			1 660	332	1 992	-	-	0	0									
Foncier S6 et reconstitution appenti Lycée								0	0									
Terrains PH passage de la Pomme et venelles			3 000	600	3 600	964	414	200	400	400	300	200	122					
Frais de gestion du site yc gardiennage			-	1 737	347	2 084	692	64	0	127	211	72	-	-	-			
Frais d'acquisition						70 567	14 113	44 164	414	44 579	1 755	400	3 472	5 408	1 937	3 812	0	
Total																		
Mise en état des sols																		
Démolition bâtiments existants	12 635	m ²	2 527	505	3 032	1 407	-545	0	1 150	450	65							
Participation libération foncier des équipements publics / parvis Aréna			2 205	441	2 646	-	2 209	283	0									
Démolition bâtiment équerre Valentin Abeille		m ²	1 030	206	1 236	-	-	0	0									
Confortation des sols	29 642	m ²	2 646	529	3 175	-	-	0	0	500	750	650	500	246				
Dépollution	52 888	m ²	6 091	1 218	7 309	36	36	0	1 600	600	1 000	1 000	850	105				
Honoraires travaux de mise en état des sols			1 450	290	1 740	17	17	0	275	155	283	165	135	35	-			
Total						15 949	3 190	1 460	1 664	3 124	283	3 025	1 705	2 098	1 815	1 485	386	0
Travaux d'aménagement																		
Sous-total			43 228	8 646	51 873	216	11 877	3 994	8 800	5 550	4 220	5 085	6 158	4 186	-			
Honoraires de maîtrise d'œuvre			5 187	1 037	6 225	728	325,25	479	1 056	666	506	610	739	502	0			
Travaux d'aménagement provisoires ou temporaires																		
Sous-total			8 410	1 682	10 092	3 213	459	1 785	874	1 160	861	330	295	181	-			
Honoraires de maîtrise d'œuvre			1 009	202	1 211	212	212	214	105	139	103	90	35	22	-			
Total			57 834	11 567	69 401	4 369	12 662	6 472	10 835	7 515	5 691	6 115	7 227	4 891	-			
Equipements publics																		
Reconstitution des équipements sportifs Ville																		
Sous-total			14 825	2 965	17 790	-	-	-	0									
Création d'équipements petite enfance																		
Sous-total			3 671	734	4 405	-	-	-	-									
Total			18 496	3 699	22 195	-	-	-	-									
Etudes et honoraires généraux																		
Etudes diverses (géomètre, AMO, mobilité, recollement des réseaux...)			2 000	400	2 400	787	219	120	200	200	125	100	49					
Honoraires et AMO démarche développement durable et biodiversité , réemploi			2 000	400	2 400	56	23	240	300	350	330	300	200	106				
Architecte coordonnateur			1 500	300	1 800	788	472	300	300	200	200	100	100	40				
OPC- SPS-CT			2 000	400	2 400	75	176	200	200	300	300	300	248	106				
Total			7 500	1 500	9 000	1 707	889	860	1 000	1 050	1 030	825	648	301	0			
Autres frais (frais de gestion)																		
Frais de communication et de démarche participative			1 200	240	1 440	178	141	200	200	200	100	70	60	51				
Frais divers de gestion : Impôts, assurances, références, mesure de publicité ...			1 500	300	1 800	91	82	200	150	150	150	100	100	100				
Provision aléas et imprévus			11 392	2 278	13 670	-	-	300	1 700	1 500	1 500	1 000	600	500				
Frais de société			10 385		10 385	3 434	1 310	1 375	1 375	1 200	1 200	900	900	891	110			
Total			24 477	2 818	27 295	3 703	1 533	2 075	3 425	3 050	2 950	2 120	1 660	1 542	210			
Total charges avant frais financiers			194 823	36 888	231 711	55 403	17 163	11 445	18 685	19 176	24 384	22 192	16 932	7 120	210			
Frais financiers			9 034		9 034	519	246	255	1 605	2 911	3 626	3 450	1 725	-				
Total charges			203 857	36 888	240 745	55 922	17 409	11 700	20 290	22 088	28 010	25 642	18 657	7 120	210			

EPPC actualisé		
HT	TVA	TTC
9 508	1 902	11 410
44 000	8 502	52 502
-	-	-
-	-	-
2 500	500	3 000
1 190	238	1 428
3 000	600	3 600
1 165	233	1 398
61 363	11 974 </td	

ZAC Gare des Mines Fillettes - EPPC et plan de trésorerie (en K€)

	Surfaces ou volumes	EPPC AVENANT N°1 (2019)			Cumul au 31/12/2022	Flux 2023	Cumul au 31/12/2023	Prévisions 2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Prévisions 2029	Prévisions 2030	Année de liquidation	EPPC actualisé						
		HT	TVA	TTC												HT	TVA	TTC				
Cessions de charges foncières								-	-	19 778	-	-	-	-	-	19 778	1 978	21 756				
Sous-total logements sociaux		38%	13 567	1 357	14 923			-	-	21 750	-	-	-	-	-	21 750	2 175	23 925				
Sous-total logements libres (logements intermédiaires en 2019)		20%	16 184	3 237	19 421			-	-	13 800	6 750	-	-	-	-	23 370	1 285	24 655				
Sous-total logements BRS		41%	22 827	1 255	24 082			-	-							64 898	5 438	70 337				
PM - immeuble pont logements LS + OFS			4 091	747	4 837			-	-							-	-	-				
Total logements			56 668	6 596	63 264			-	-	22 598	-	35 550	6 750	-	-	81 491	16 298	97 790				
Total Equipements publics			1 677	335	2 012			-	-	-	-	-	-	-	-	913	183	1 095				
Sous-total activités productives Secteur Nord	m²sdp	88 860	17 772	106 632			-	-	20 335	-	-	61 156	-	-	-	747	149	897				
Sous-total activités Secteur Sud	m²sdp	9 585	1 917	11 502			-	-	272	-	555	86	-	-	-	4 780	956	5 736				
Sous-total commerces Secteur Sud	m²sdp	1 380	276	1 656			-	-	47	-	537	164	-	-	-	87 931	17 586	105 517				
Hôtel	m²sdp	8 680	1 736	10 416			-	-				4 780				152 829	23 024	175 854				
Total bureaux/activités/commerces/hôtel		108 505	21 701	130 206			-	-	20 654	-	1 092	66 186	-	-	-	-	-	-				
Total charges foncières		166 850	28 632	195 482			-	-	43 252	-	36 642	72 936	-	-	-	11 684	2 337	14 021				
Participations Ville																19 045	3 809	22 854				
Participation création voie est/ouest au nord du BP	K€	11 987	2 397	14 384			-	-	2 000	3 000	3 000	2 000	1 684			-	-	-				
Participation Ville parvis Arena 2	K€	10 094	2 019	12 388			7 000	6 000	13 000							-	-	-				
Participation reprise bretelle BP coté porte d'Aubervilliers	K€	6 930	1 386	8 316			-	-	6 045	-						-	-	-				
Participation réaménagement boulevard ney et déséquipement	K€	7 997	1 599	9 596			-	-	-	-	850	850	326			-	-	-				
Participation réaménagement promenade plantée + Place Ch. Hermite	K€						-	-	-	-	1 500	2 000	2 000	962		-	-	-				
Participation Gymnase S4	K€						-	-	-	-	1 372					-	-	-				
Participation DVD CPCU							-	-	-	-	1 300	1 300	1 000			-	-	-				
Total participations ville		37 008	7 402	44 410			7 000	6 000	13 000		6 045	2 000	5 800	8 522	5 850	2 972	-	44 189	8 838	53 027		
Subvention d'équilibre Ville							-	-	-	-	-	2 000	2 000	2 000	2 869		-	-	-			
Subvention d'équilibre Ville							-	-	-	-	-	2 000	2 000	2 000	2 869		-	-	-			
Total produits divers							76	45	121		541	87	-	-	413	-	-	1 162	232	1 394		
Produits divers							7 076	6 045	13 121		6 586	87	45 252	7 800	47 577	80 786	5 841	-	207 049	32 095	239 144	
Total produits		203 857	36 034	239 891			-48 846	-11 364	-60 210		-5 114	-20 203	23 164	-20 210	21 935	62 128	-1 279	-210	0	-3 112	-3 112	
SOLDE		0	-854	-854			-48 846	-11 364	-60 210		0							3 112	3 112			
TVA RESIDUELLE			854	854																		
RESULTAT		0	0	0			-48 846	-11 364	-60 210		-5 114	-20 203	23 164	-20 210	21 935	62 128	-1 279	-210	0	0	0	
	Clients						Clients				26								-	-		
	Fournisseurs						Fournisseurs				566	713	1 279							-	-	
	SOLDE INTERMEDIAIRE DE TRESORERIE						-48 294	-10 664	-58 958		-6 367	-20 203	23 164	-20 210	21 935	62 128	-1 279	-210	0			
	TVA collectée						1 411	1 206	2 617		1 325	17	6 664	1 160	4 939	14 778	594	-	32 095			
	TVA remboursée						9 667	741	10 408		-	-			800		48		11 256			
	Mobilisation emprunt						44 000		44 000		-	50 000		15 000					109 000			
	Avance inter opération clichy batignolles						3 476	11 862	15 338		11 761	9 465						36 564				
	TOTAL DES ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES						58 554	13 809	72 363		13 086	59 482	6 664	16 160	5 739	14 778	642	-	188 915			
	TVA sur dépenses						10 259	2 464	12 723		2 059	3 462	3 595	4 637	4 258	3 206	1 246	20	35 207			
	TVA résiduelle à payer							681	681		176	-				7 287		-	8 144			
	Remboursement emprunt								-	-	7 333	7 333	29 333	65 000					109 000			
	Avance inter opération clichy batignolles								-	4 485	32 079							36 564				
	TOTAL DES DECAISSEMENTS TEMPORAIRES						10 259	3 145	13 404		6 720	35 541	10 929	11 970	33 592	75 493	1 246	20	188 915			
	TRESORERIE FIN D'EXERCICE						-	0	1		3 738	18 899	-	16 020	-	5 918	1 413	-	1 883	-	230	
	TRESORERIE CUMULEE						-	0	0		0	3 738	22 637	6 617	700	2 113	230	0	0			