
[Imprimer](#)

Paris : la ZAC Gare des Mines-Fillettes créée

Image

130 sociaux accessibles par le biais de l'OFS

La constructibilité inchangée du programme global de l'opération s'élève à 150 000 m² répartis entre des logements familiaux et spécifiques (41 100 m²), des bureaux (52 300 m²), des activités économiques et productives (21 300 m²), des programmes hôteliers (6 200 m²), des commerces, des services et de la restauration (4 600 m²). Concernant les 750 logements, ils comprendront 35 % de locatif social, 22 % (au lieu de 35 %) de locatif intermédiaire, 18 % (au lieu de 30 %) d'accession libre et 25 % de logements sociaux en accession avec l'appui de l'organisme de foncier solidaire (lire ci-dessous).

En effet, « suite aux observations du public dans le cadre de la participation organisée du 16 septembre au 18 octobre 2019, détaille la délibération soumise au vote des élus parisiens, il a été introduit une part importante de logements sociaux en accession à la propriété confiés à l'OFS dans une stratégie de sortie du logement social de certains ménages et avec un accompagnement dans le parcours résidentiel. »

Une opération à 205 millions d'euros

La ZAC compte également 67 000 m² d'espaces publics pour « désenclaver le quartier », l'ouvrir sur le boulevard Ney et aux quartiers adjacents. Sont prévus l'aménagement d'un large parvis devant l'Aréna en lien avec « un mail ludique largement végétalisé menant à une nouvelle place située au cœur du quartier ». Au nord de la ZAC, une nouvelle voie arborée désenclavera l'impasse Marteau et la reliera à la Porte d'Aubervilliers, créant ainsi « un nouvel axe traversant entre les deux portes, au nord du périphérique ».

Le budget de l'opération s'élève à 205 millions d'euros avec, du côté des recettes, 168 millions de charges foncières et 37 millions de participations de la municipalité. Cependant, la charge nette pour cette dernière atteint près de 59 millions d'euros (94 millions de dépenses totales pour 36 millions de recettes). Parmi les dépenses globales, outre les aménagements (48 millions) et la mise en état des sols (16 millions), figurent 72 millions d'acquisitions foncières dont 59 millions d'euros pour les deux terrains de la SNCF : l'un de 35 319 m², « Gare des Mines », propriété de SNCF réseau, situé au nord du périphérique (44 millions), et l'autre de 21 023 m² au sud du périphérique, « Stade des Fillettes », propriété de SNCF immobilier (15 millions). Le premier est acheté par P&MA et le second par la ville de Paris qui s'engage à réserver les droits à construire à ICF habitat afin d'y réaliser un programme de 3 500 m².

400 000 euros pour lancer l'organisme de foncier solidaire

Créé par la loi Alur de 2014, l'organisme de foncier solidaire (OFS) a pour but de réduire le coût d'acquisition d'un logement en dissociant le foncier du bâti. Pour se doter d'un tel outil, la ville de Paris avec ses trois bailleurs sociaux (Paris habitat, la RIVP et Elogie-Siemp) a créé sous la forme

d'un GIP "La Foncière de la ville de Paris". Afin de lancer la structure, la mairie lui accorde un financement de 400 000 euros. "Le modèle économique de l'OFS parisien repose sur la capacité de l'organisme à développer ses recettes de redevances foncières payées par les porteurs des opérations et par les ménages, afin de financer ses frais de structure et le paiement des intérêts des emprunts de long terme réalisés auprès de la Banque des territoires au titre de l'acquisition du foncier », détaille la ville de Paris.