

Budget annexe « Opérations d'aménagement »

BUDGET PRIMITIF 2025

Rapport budgétaire

Equilibre pluriannuel et chiffres clés du budget primitif 2025 du budget annexe « Opérations d'aménagement »	2
Chapitre 1 – Rappel sur la construction du budget annexe « opérations d'aménagement » en Autorisations d'engagement – Crédits de paiement (AE/CP), pour un total d'AE de 147,7 M€ ..	4
Chapitre 2 – Un budget 2025 à hauteur de 120,5 M€, équilibré par une inscription temporaire d'emprunt de 114,8 M€	6
Sous Chapitre 1 – Un volume de dépenses de 120,5 M€, dont 89 M€ de stock déjà réalisé et 31,5 M€ de crédits nouveaux	6
Sous Chapitre 2 – Des premières recettes de 5,7 M€ dont 3 M€ de stock déjà réalisé et 2,7 M€ de crédits nouveaux, ainsi qu'une ligne d'emprunt temporaire de 114,8 M€	7
Sous Chapitre 3 – Opérations d'ordre et équilibre du budget	8

Equilibre pluriannuel et chiffres clés du budget primitif 2025 du budget annexe « Opérations d'aménagement »

Le volume pluriannuel global de dépenses de la ZAC Plaine Saulnier est évalué à 147,7 M€.

Les inscriptions au budget primitif 2025 (dépenses et recettes réelles) s'élèvent à :

- 120,5 M€ de dépenses de fonctionnement, dont
 - o 89 M€ de stock de dépenses déjà réalisées
 - o 31,5 M€ de crédits nouveaux
- 5,7 M€ de recettes de fonctionnement, dont
 - o 3 M€ de stock de recettes déjà réalisées
 - o 2,7 M€ de crédits nouveaux
- 114,8 M€ de recettes d'investissement (emprunt)

en M€		Crédits de paiement 2025			CP 2026	CP 2027	CP 2028 et suivants
Dépenses de fonctionnement	Autorisation d'engagement pluriannuelle	Reprise du stock au 31/12/2024	Nouvelles dépenses	Total CP 2025 pour vote BP			
Acquisitions foncières	90,0	44,1	24,7	68,8	0,3	20,9	0,0
Frais d'études	6,5	4,1	1,5	5,6	0,4	0,4	0,1
Travaux	51,1	40,8	5,3	46,1	5,0	0,0	0,0
Total dépenses	147,7	89,0	31,6	120,5	5,7	21,3	0,1

en M€		Crédits de paiement 2025			CP 2026	CP 2027	CP 2028 et suivants
Recettes de fonctionnement	Autorisation d'engagement pluriannuelle	Reprise du stock au 31/12/2024	Nouvelles recettes	Total CP 2025 pour vote BP			
Cessions foncières	143,9	0,0	2,0	2,0	32,0	45,0	64,9
Subventions	3,7	3,0	0,7	3,7	0,0	0,0	0,0
Total recettes	147,7	3,0	2,7	5,7	32,0	45,0	64,9

Solde fonctionnement	0,0	-86,0	-28,9	-114,8	26,3	23,7	64,8
-----------------------------	------------	--------------	--------------	---------------	-------------	-------------	-------------

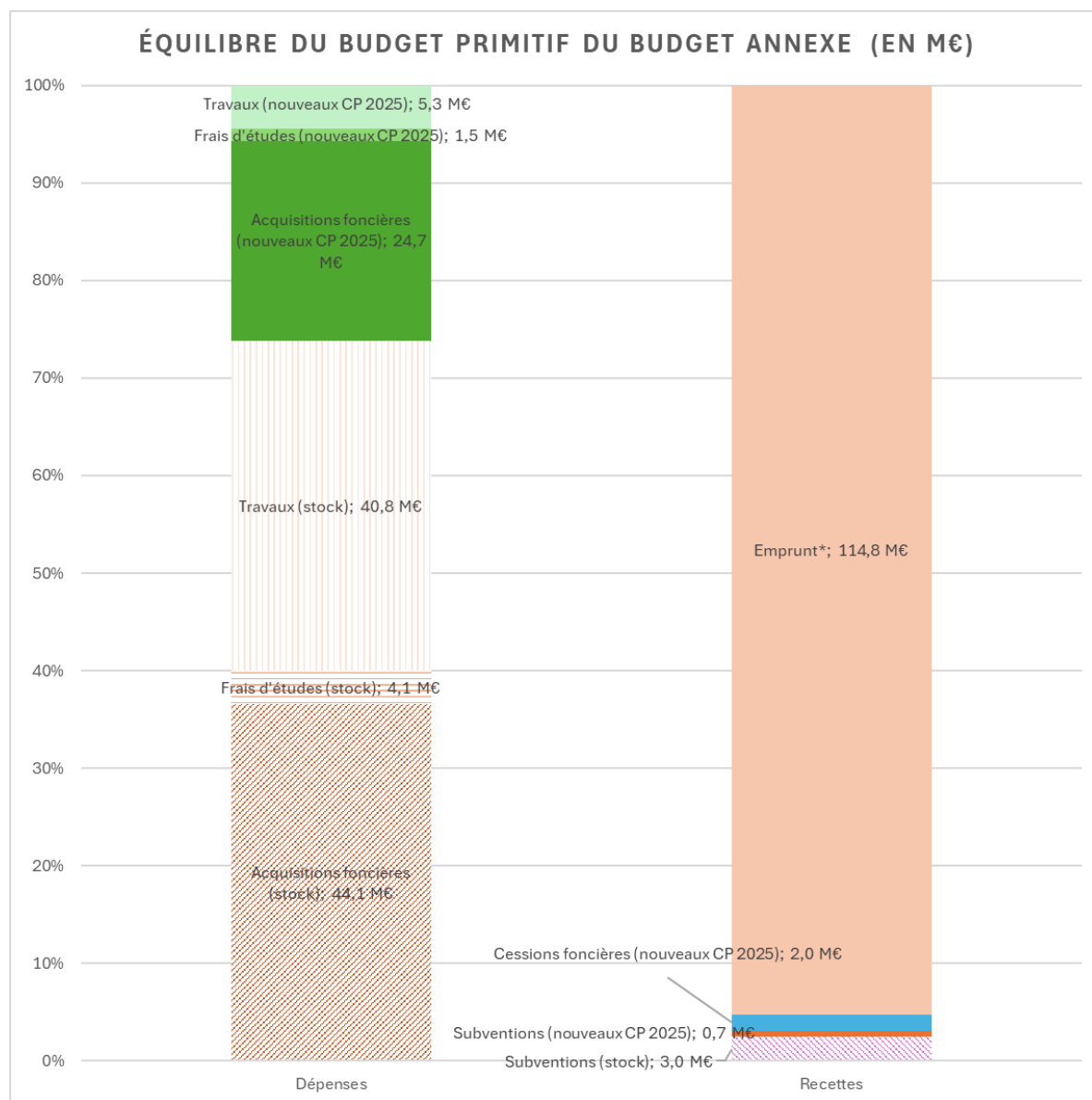
en M€		Crédits de paiement 2025			CP 2026	CP 2027	CP 2028 et suivants
Dépenses d'investissement	Total emprunt	Reprise du stock au 31/12/2024	Nouvelles dépenses	Total CP 2025 pour vote BP			
Remboursement d'emprunt	114,8	0,0	0,0	0,0	26,3	23,7	64,8
Total dépenses	114,8	0,0	0,0	0,0	26,3	23,7	64,8

en M€		Crédits de paiement 2025			CP 2026	CP 2027	CP 2028 et suivants
Recettes d'investissement	Total emprunt	Reprise du stock au 31/12/2024	Nouvelles recettes	Total CP 2025 pour vote BP			
Emprunt	114,8	0,0	114,8	114,8	0,0	0,0	0,0
Total recettes	114,8	0,0	114,8	114,8	0,0	0,0	0,0

Solde d'investissement	0,0	0,0	114,8	114,8	-26,3	-23,7	-64,8
-------------------------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Solde général	0,0	-86,0	86,0	0,0	0,0	0,0	0,0
----------------------	------------	--------------	-------------	------------	------------	------------	------------

Synthèse de l'équilibre du budget primitif 2025 du budget annexe :



*Inscription temporaire d'une ligne d'emprunt, qui a vocation à être remplacée par une avance du budget principal lors du vote de celui-ci en avril 2025.

Chapitre 1 – Rappel sur la construction du budget annexe « opérations d'aménagement » en Autorisations d'engagement – Crédits de paiement (AE/CP), pour un total d'AE de 147,7 M€

Il convient de rappeler que les aménagements réalisés dans le cadre de la ZAC Plaine Saulnier n'ont pas vocation à entrer dans l'actif de la Métropole :

- Les lots aménagés et viabilisés sont destinés à être vendus ;
- Les aménagements publics sont rétrocédés à d'autres personnes publiques.

Comptablement, il s'ensuit que l'intégralité des charges portant sur les acquisitions foncières, les études et travaux d'aménagement, ainsi que les subventions reçues et recettes de cession, constituent des dépenses et recettes de fonctionnement du budget annexe et non d'investissement.

Par ailleurs, la dimension pluriannuelle demeure un élément essentiel de la gestion budgétaire de l'opération, dont le montage s'inscrit nécessairement dans une réflexion globale de l'aménagement de la ZAC jusqu'à la commercialisation des lots qui en assure l'équilibre financier.

Le budget primitif 2025 du budget annexe « Opérations d'aménagement » présenté au Conseil de la Métropole du Grand Paris ouvre les crédits de dépenses et de recettes de l'année 2025. Il s'accompagne d'un vote sur les autorisations d'engagement permettant d'inscrire en section de fonctionnement l'ensemble des crédits pluriannuels prévisionnels de l'aménagement et leur ventilation par année. Ce mécanisme est similaire à celui des autorisations de programme mis en place depuis 2022 pour la section d'investissement du budget principal de la Métropole.

Pour rappel, l'autorisation de programme relative à l'opération de la ZAC Plaine Saulnier votée à l'occasion de la Décision modificative n°1 du budget principal 2024 s'élevait à 72,1 M€ en dépenses et en recettes, répartis à compter de 2024 comme suit :

Autorisation de programme / Opération		Montant de l'autorisation de programme	Echéancier prévisionnel des crédits de paiement (dépenses)				
N° opération	Libellé opération	Total AP votée	CP 2024	CP 2025	CP 2026	CP 2027	CP 2028 et suivants
20012	ZAC Plaine Saulnier	72 110 806	10 688 973	33 616 812	6 992 000	20 813 021	0

Autorisation de programme / Opération		Montant de l'autorisation de programme	Echéancier prévisionnel des recettes				
N° opération	Libellé opération	Total AP votée	CP 2024	CP 2025	CP 2026	CP 2027	CP 2028 et suivants
20012	ZAC Plaine Saulnier	72 110 806	4 131 278	3 750 000	32 000 000	0	32 229 528

La création du budget annexe conduira à l'annulation des crédits d'AP au budget principal et à l'intégration de ces crédits à l'autorisation d'engagement du budget annexe. Le maintien en 2025 de certains crédits à la marge sur l'AP du budget principal permettra d'achever l'exécution de certains marchés, avant l'intégration ultérieure de ce stock de dépenses au budget annexe.

Le total de l'autorisation d'engagement présentée à l'occasion du budget primitif 2025 du budget annexe s'élève à 147,7 M€ en dépenses et en recettes, répartis comme suit :

Autorisations d'engagement / Opérations		Montant de l'autorisation d'engagement	Echéancier prévisionnel des crédits de paiement (dépenses)			
Libellé opération		Total AE votée	CP 2025	CP 2026	CP 2027	CP 2028 et suivants
ZAC Plaine Saulnier		147 653 090	120 549 090	5 720 000	21 267 000	117 000

Autorisations de programme / Opérations		Montant de l'autorisation d'engagement	Echéancier prévisionnel des recettes			
Libellé opération		Total AE votée	CP 2025	CP 2026	CP 2027	CP 2028 et suivants
ZAC Plaine Saulnier		147 653 090	5 736 278	32 000 000	45 000 000	64 916 812

La différence entre le total de l'AP votée au budget principal (72,1 M€) et le total de l'AE proposée au budget annexe (147,7 M€) tient au fait que l'AP n'intègre que les dépenses restant à réaliser (exercices 2024 et suivants) tandis que l'AE à date intègre l'ensemble des dépenses de la ZAC, du fait de la réintégration sur les crédits 2025 du stock réalisé depuis 2016 (voir chapitre 2).

Chapitre 2 – Un budget 2025 à hauteur de 120,5 M€, équilibré par une inscription temporaire d'emprunt de 114,8 M€

Pour rappel, le périmètre des dépenses et des recettes inscrites au budget annexe 2025 présente un caractère exceptionnel, puisque celui-ci intègre non seulement les charges et les produits prévisionnels 2025 en lien avec la ZAC Plaine Saulnier, mais également l'ensemble du stock de dépenses et recettes déjà réalisé en phase de préfiguration et jusqu'alors inscrit de façon temporaire au budget principal de la Métropole. En parallèle, le budget principal fera l'objet en 2025 d'écritures, respectivement de recette et de dépense, à hauteur du stock réalisé de dépense et de recette.

A noter également pour rappel que le calendrier d'élaboration et d'adoption du budget annexe « Opérations d'aménagement » au titre de l'année 2025 est exceptionnellement distinct de celui du budget principal de la Métropole. En effet, pour pouvoir être exécuté à compter du 1er janvier de l'année de sa création, le budget annexe doit avoir été adopté dès la fin d'année précédente. Le budget primitif 2025 du budget principal sera quant à lui présenté en avril 2025.

Sous Chapitre 1 – Un volume de dépenses de 120,5 M€, dont 89 M€ de stock déjà réalisé et 31,5 M€ de crédits nouveaux

Le volume prévisionnel de dépenses au budget annexe en 2025 s'élève à 120,5 M€.

Au titre de la reprise du stock de dépenses au 31/12/2024, représentant 89 M€, il est recensé :

- 44,1 M€ d'acquisitions foncières, correspondant essentiellement aux deux premiers versements effectués à l'entreprise Engie au titre de l'indemnité de résiliation anticipée du bail emphytéotique qui la liait à la Ville de Paris, ayant permis la libération de la partie du site de la ZAC qu'elle occupait et le démarrage des travaux par la Métropole ;
- 4,1 M€ d'études ;

- 40,8 M€ de travaux de déconstruction, dépollution et désamiantage, ainsi que pour les premiers travaux de terrassements, espaces paysagers, voiries et réseaux.

Au titre des nouveaux crédits nécessaires en 2025, représentant 31,6 M€, il est recensé :

- 24,7 M€ d'acquisitions foncières, correspondant à :
 - o 22,7 M€ au titre du troisième et dernier versement à l'entreprise Engie
 - o 2 M€ au titre principalement de la première part de l'achat du foncier auprès de la Ville de Paris
- 1,5 M€ de frais d'études ;
- 5,3 M€ de poursuite des travaux.

Sous Chapitre 2 – Des premières recettes de 5,7 M€ dont 3 M€ de stock déjà réalisé et 2,7 M€ de crédits nouveaux, ainsi qu'une ligne d'emprunt temporaire de 114,8 M€

Le volume de recettes permettant d'équilibrer le budget primitif du budget annexe 2025 s'élève à 120,5 M€.

Au titre de la reprise du stock de recettes au 31/12/2024, représentant 3 M€, il est recensé 1 M€ de subventions et 2 M€ d'indemnité de l'entreprise Engie pour imprévus.

Au titre des produits prévisionnels nouveaux en 2025, s'élevant à 2,7 M€, il est recensé 2 M€ pour les premières cessions foncières (avance de 10% des produits de cessions de 3 lots prévue par les promesses de vente signées) et 0,7 M€ de subventions.

L'équilibre du budget primitif du budget annexe est réalisé par l'inscription d'une ligne d'emprunt à hauteur de 114,8 M€. Cette ligne d'emprunt a vocation à être remplacée par une avance du budget principal au budget annexe lors du vote du budget primitif 2025 du budget principal. Pour rappel, le budget principal disposera en 2025 d'une recette de 86 M€ correspondant à l'annulation du stock de dépenses (89 M€) et de recettes (3 M€) réalisé depuis 2016 au titre de la ZAC Plaine Saulnier. A terme, l'avance du budget principal sera remboursée par le budget annexe à mesure de la perception des recettes de cession.

Sous Chapitre 3 – Opérations d’ordre et équilibre du budget

Comme évoqué précédemment, les dépenses et recettes réalisées ne contribuent pas à un actif de la Métropole et sont donc imputées en fonctionnement. En revanche, la valeur du stock constitué au 31/12/2025 doit comptablement être basculée en investissement jusqu’à sa commercialisation et peut ainsi être financée par un emprunt ou par une avance du budget principal.

Il s’ensuit que le budget primitif du budget annexe « Opérations d’aménagement » présente les opérations d’ordre suivantes, permettant l’équilibre comptable du budget :

	FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT	
	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
Opérations réelles 2025	120 549 090,00	5 736 278,00	0,00	114 812 812,00
Opérations d'ordre entre sections	5 736 278,00	120 549 090,00	120 549 090,00	5 736 278,00
TOTAL	126 285 368,00	126 285 368,00	120 549 090,00	120 549 090,00



15-13 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
01 82 28 78 00
www.metropolegrandparis.fr