



ZAC Le Hameau de La Baronne **Projet de dossier de réalisation de la ZAC**

04- Modalités prévisionnelles de financement de l'opération



EPA Nice Ecovallée
Immeuble Nice Plaza
455, Promenade des Anglais
BP 33257
06205 NICE CEDEX 3

Au stade du dossier de réalisation de ZAC, le bilan financier prévisionnel s'établit en dépenses et en recettes (en hors-taxes) au montant de 17 363 943 euros selon le détail suivant :

Dépenses :

Le poste « Acquisitions foncières (fonciers privés et publics), aléas et frais d'acquisition » évalué à 5 837 660 euros.

Ce poste comprend les acquisitions de fonciers privés et éventuellement de fonciers publics, pour la réalisation des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA ou pour les îlots en cession. Ce montant s'appuie sur des estimations de valeurs foncières, et intègre aussi une provision d'aléas et les frais annexes liés aux acquisitions.

Le poste « Etudes générales et techniques, conception du projet urbain et accompagnement des projets immobiliers, honoraires de maîtrise d'œuvre » évalué à 1 692 165 euros.

Ce poste comprend l'ensemble des études en partie déjà engagées par l'EPA pour la réalisation de cette opération d'aménagement. Celles-ci comprennent notamment les études réglementaires et techniques de conception (études environnementales, étude de circulation, caractérisation des sols, diagnostics techniques avant démolition...), les missions attendues du maître d'œuvre urbain (conception et suivi du projet urbain, accompagnement des projets immobiliers, assistance aux dossiers réglementaires...). Ce poste comprend également les honoraires techniques, notamment de maîtrise d'œuvre liés au suivi des travaux de viabilisation et de démolition.

Le poste « Frais généraux » évalué à 115 068 euros.

Ce poste intègre notamment les frais liés à la promotion et la communication, aux publications d'annonces légales, aux expertises, frais juridiques et taxes.

Le poste « Travaux et conventions (participations sur études et travaux) » évalué à 7 974 347 euros.

Ce poste comprend l'ensemble des travaux permettant l'aménagement des espaces publics de la ZAC et la viabilisation des terrains pour la réalisation des différents programmes immobiliers. Il comprend également les dépenses de mise en état des sols, de démolition des bâtiments existants et de sécurisation des terrains. Le coût des travaux intègre également des provisions pour aléas et révision des prix.

Ce poste comprend également les participations de la ZAC dans le cadre de conventions financières pour la réalisation d'équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants, entre autres : la convention avec ENEDIS pour le raccordement électrique de la ZAC, les participations à la compensation agricole et/ou écologique en fonction des études, la participation aux équipements primaires à compléter ou améliorer, à hauteur des besoins générés par le programme de la ZAC (infrastructures pour l'adduction d'eau potable, les voiries connexes, l'école). Certaines de ces participations sont définies dans le protocole de partenariat financier signé avec la Métropole et la Commune de La Gaude.

Le poste « Frais de maîtrise d'ouvrage et frais financiers » évalué à 1 744 703 euros.

Ce poste comprend les frais de l'EPA Nice Ecovallée pour effectuer sa mission d'aménageur, ainsi que les intérêts des emprunts moyen terme et des relais de trésorerie dont la mise en place est nécessaire

pour financer les dépenses d'aménagement avant la perception des premières recettes provenant de la commercialisation des terrains équipés.

Recettes :

Le poste « Recettes issues de la vente de charges foncières » évalué à 5 751 861 euros.

Ce poste comprend la cession des charges foncières auprès des promoteurs, investisseurs et divers opérateurs immobiliers.

Le poste « Recettes issues des participations des constructeurs » évalué à 10 462 082 euros.

Ce poste comprend les participations apportées à l'aménageur dans le cadre des conventions sur des terrains non cédés directement par l'aménageur.

Le poste « participations des partenaires publics et autres recettes » évalué à 1 150 000 euros.

Ce poste comprend la participation de la collectivité fixée dans le cadre du protocole de partenariat, pour permettre l'équilibre financier de la ZAC Le Hameau de La Baronne.

Le tableau ci-dessous présente le bilan financier prévisionnel et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps entre les années 2019 et 2029.

Tableau des modalités prévisionnelles de financement de l'opération de ZAC Le Hameau de La Baronne (en euros hors taxes)

	TOTAUX	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DEPENSES												
Acquisitions foncières (fonciers privés et publics), y compris aléas et frais d'acquisition	5 837 660	0	0	0	0	816 326	2 638 971	0	2 093 206	289 158	0	0
Etudes générales et techniques, conception du projet urbain et accompagnement des projets immobiliers, honoraires de maîtrise d'œuvre	1 692 165	18 132	125 542	275 255	251 304	375 367	251 444	165 108	108 883	87 300	12 407	21 423
Frais généraux	115 068	29 213	14 372	15 339	18 543	21 600	9 000	7 000	0	0	0	0
Travaux et conventions (participations sur études et travaux)	7 974 347	-	-	3 005	-	565 388	2 875 297	2 135 428	1 842 031	253 667	151 848	147 682
Frais de maîtrise d'ouvrage et frais financiers	1 744 703	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609	158 609
Total Dépenses :	17 363 943	205 954	298 524	452 208	428 457	1 937 290	5 933 322	2 466 146	4 202 729	788 735	322 864	327 714
RECETTES												
Recettes issues de la vente de charges foncières (y compris taux de révision)	5 751 861	-	-	-	-	-	-	2 019 128	-	3 732 732	-	-
Recettes issues des participations des constructeurs	10 462 082	-	-	-	-	-	3 562 294	2 071 279	2 062 568	1 667 457	1 098 485	-
Participation des partenaires publics et autres recettes	1 150 000	0	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
Total Recettes :	17 363 943	0	115 000	115 000	115 000	115 000	3 677 294	4 205 408	2 177 568	5 515 189	1 213 485	115 000