

ZAC NICE GRAND ARENAS

Table des matières

I. Détail des modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps.....	3
II. Tableau des dépenses et recettes.....	5



Source : Groupement Leclercq - Base - Artelia

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT



I. Détail des modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps

A. Dépenses

Au stade du dossier de réalisation de ZAC, le bilan financier prévisionnel s'établit en dépenses et en recettes (en hors-taxes) au montant d'environ **199 679 000 euros** selon le détail suivant:

Le poste « Acquisitions foncières (fonciers privés et publics), aléas et frais d'acquisition » évalué à 53 017 000 euros.

Ce poste comprend les acquisitions de fonciers privés et ceux de fonciers publics. Ce montant est issu pour certains fonciers de l'estimation sommaire et globale établie par France Domaine (DIE) et intègre donc une provision d'aléas et les frais annexes liées aux acquisitions.

Le poste « Etudes générales et techniques, conception du projet urbain et accompagnement des projets immobiliers, honoraires de maîtrise d'œuvre » évalué à 11 655 000 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 2 079 000 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 convention (participations sur études et travaux) » évalué 101 754 000 euros.

Ce poste comprend l'ensemble des travaux permettant l'aménagement des espaces publics de la ZAC et la viabilisation des terrains à céder 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 la participation financière de l'aménageur de la ZAC au financement des rénovations et/ ou extensions des équipements scolaires auxquels les usagers du quartier seront rattachés via la carte scolaire. Il s'agit d'une participation forfaitaire de 5,5 M€ ce qui représente, sur la base d'un ratio de 550 k€/classe, la capacité pour la ville à construire 10 classes supplémentaires dans le secteur.

Le poste « Maîtrise d'Ouvrage » évalué à 26 334 000 euros.

Ce poste comprend les frais de l'EPA Nice Eco-Vallée pour effectuer sa mission d'aménageur.

Le poste « Frais financiers » évalué à 4 841 000 euros.

Ce poste comprend 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 recettes provenant de la commercialisation des terrains équipés.

B. Recettes

Le poste « Recettes issues de la vente de charges foncières » évalué à 145 639 000 euros.

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

Le poste « Participations des constructeurs en ZAC » évalué à 40 133 000 euros.

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

Le poste « participations des partenaires publics et autres recettes » évalué à 13 908 000 euros.

Ce poste comprend la part des engagements financiers de l'Etat et des collectivités pour permettre l'équilibre financier de la ZAC fixées dans le cadre du protocole de partenariat 2019-2032, en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011- 2016.

Le tableau ci-après présente le bilan financier prévisionnel et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps entre 2011 et 2032.

II. Tableau des dépenses et recettes

Blanc à termes	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	(en M. HT)																					
DEPENSES																						
Acquisitions foncières, y compris aléas et frais d'acquisition	53 017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 399	8 642	10 889	4 518	16 546	20	6 003
Etudes générales et techniques, conception de projet urbain et accompagnement immobiliers, honoraires de maîtrise d'œuvre	11 655	539	197	242	209	97	25	29	20	231	483	1 083	388	318	380	802	1 020	1 408	932	1 089	707	1 289
Frais généraux	2 079	6	95	2	13	1	2	19	26	25	11	4	16	33	298	172	127	310	144	312	132	312
Travaux et convention (participations sur études et travaux)	101 754	-	-	6	-	-	-	0	-	-	648	1 709	462	52	2 188	9 088	11 046	17 440	10 876	17 657	8 946	21 625
Maîtrise d'ouvrage	26 344	-	46	39	35	15	4	8	7	40	78	272	331	63	449	2 382	3 267	4 711	2 382	5 382	1 537	4 383
Frais financiers	4 841	-	8	7	6	3	1	1	1	7	14	50	61	12	83	475	601	866	475	1 026	283	842
Total dépenses	199 679	544	346	266	263	116	33	57	55	303	586	2 057	2 505	767	3 388	19 529	24 703	35 624	19 528	42 213	11 625	34 653
RECETTES																						
Recettes issues de la vente de charges foncières	145 639	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 341	24 123	11 500	24 066	25 443	24 045	29 121
Recettes issues des participations des constructeurs en LDC	40 133	-	-	-	-	-	-	2 716	1 349	1 358	-	-	-	-	2 556	2 556	-	4 704	828	10 332	13 734	-
Participation des partenaires publiques et autres recettes	13 306	-	24	21	18	8	2	4	4	21	41	144	175	54	237	1 364	1 725	2 488	1 364	2 348	812	2 420
Total recettes :	199 079	-	24	21	18	8	2	4	4	21	41	144	175	54	237	8 705	25 848	13 988	25 430	28 391	24 857	31 541