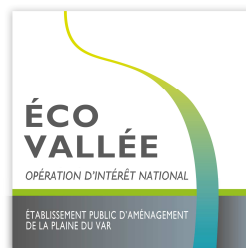




# Opération d'intérêt national Eco-Vallée

## Protocole de partenariat

### 2011 - 2026



Décembre 2011

## Sommaire

I.	Préambule .....	5
A.	Historique .....	5
B.	Présentation du territoire .....	5
II.	Objet du présent protocole.....	6
III.	Enjeux et objectifs de l'Opération d'Intérêt National .....	6
A.	Ambition générale partagée.....	6
B.	Secteurs à enjeux.....	7
C.	Les opérations d'aménagement qui sont l'objet du présent protocole .....	8
D.	Articulation avec la démarche EcoCité.....	9
IV.	Définition des opérations.....	10
A.	Parti pris d'aménagement et programme.....	11
B.	Modèle économique .....	14
V.	Les engagements réciproques des partenaires.....	15
A.	Aménagement .....	15
1.	Rôle et compétence de l'EPA Plaine du Var .....	15
2.	Intervention des partenaires.....	16
3.	Précision sur la répartition de certaines maitrises d'ouvrage.....	16
4.	Remise des ouvrages réalisés par l'EPA Plaine du Var .....	17
B.	Foncier .....	17
C.	Services de déplacement.....	19
D.	Equipements publics de proximité.....	19
E.	Développement économique et attractivité du territoire .....	19
VI.	Le financement du projet.....	20
A.	Principales hypothèses de construction du plan d'affaire et bilan prévisionnel .....	20
B.	Ouvrages « hors bilan » .....	20
C.	Equipements structurants .....	21
D.	Modalités de financement du projet .....	22
E.	Garantie des emprunts.....	22
VII.	Gouvernance .....	23
A.	Conseil d'administration .....	23
B.	Réunions des directeurs .....	23
VIII.	Modification du présent protocole/ajustement des opérations .....	23

IX.	Annexe 1.....	25
X.	Annexe 2.....	26
XI.	Annexe 3.....	27
XII.	Annexe 4.....	30
XIII.	Annexe 5.....	31
XIV.	Annexe 6.....	32

## Protocole cadre de partenariat pour l'Eco-Vallée

2011 - 2026

### Entre

- l'**Etat**, représenté par **M. Jean-Michel DREVET**, Préfet des Alpes-Maritimes,
  
- la **Ville de Nice**, représentée par son Député-Maire, **M. Christian ESTROSI**, habilité par délibération du conseil municipal en date du,
  
- la **Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur**, représentée par son Président, **M. Christian ESTROSI**, habilité par délibération du conseil de communauté en date du,
  
- la **Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, représentée par **M. Michel VAUZELLE**, Président du Conseil Régional, habilité par délibération de l'assemblée plénière du conseil régional en date du,
  
- le **Département des Alpes-Maritimes**, représenté par son Président, **M. Eric CIOTTI**, Président du Conseil Général, habilité par délibération de l'assemblée plénière du conseil général en date du,
  
- l'**Etablissement Public d'Aménagement Plaine du Var**, représenté par son Directeur Général, habilité par décision du conseil d'administration de l'EPA en date du,

## **I. Préambule**

### **A. Historique**

Le processus de mise en œuvre du projet Eco-Vallée a débuté en 2007. Depuis, plusieurs étapes institutionnelles importantes ont été franchies :

21 février 2007 : validation en réunion interministérielle du principe de la création d'une opération d'intérêt national sur la plaine du Var

21 mai 2007 : installation d'une mission de préfiguration pour préparer la création de l'EPA

07 mars 2008 : décret de création de l'opération d'intérêt national

30 juillet 2008 : décret portant création de l'EPA plaine du Var

23 janvier 2009 : premier conseil d'administration de l'EPA plaine du Var

4 novembre 2009 : le dossier Nice Côte d'Azur qui concerne la partie sud du périmètre de l'OIN est sélectionné pour participer à la démarche EcoCité

Automne 2011 : déploiement du processus visant à réaliser un projet de territoire partagé pour le développement et l'aménagement d'Eco-Vallée

### **B. Présentation du territoire**

Le périmètre de l'opération d'intérêt national Eco-Vallée, localisé sur la plaine du Var, recouvre une superficie de 10 000 hectares environ, partiellement urbanisés, répartis sur quinze communes<sup>1</sup> et trois intercommunalités<sup>2</sup> et s'inscrit dans un périmètre cohérent géographiquement et morphologiquement. La plaine du Var s'étend ainsi sur 23 kilomètres du nord au sud, de la mer Méditerranée aux premières gorges alpines et sur 3 à 5,5 kilomètres environ, de crête à crête, d'est en ouest. La plaine du Var est peuplée de 116 000 habitants et accueille 60 000 emplois.

Il s'agit d'un territoire vivant, caractérisé par la présence du fleuve et des vallons, par des espaces naturels et agricoles, par un riche patrimoine ancien (villages perchés), par une urbanisation variable, se densifiant dans la partie sud de la plaine et des infrastructures de transport de rang métropolitain (autoroute, voie ferrée Marseille-Vintimille, aéroport international,...)

Qualifiée de « secteur stratégique » par la Directive Territoriale d'Aménagement, la plaine du Var a été identifiée, par l'ensemble des collectivités, comme un territoire clé pour leur développement économique, social et écologique. Il fait l'objet d'un intérêt marqué de la part de porteurs de projets publics ou privés.

---

<sup>1</sup> Nice, Saint-Laurent-du-Var, La Gaude, Gattières, Colomars, Carros, Castagniers, Le Broc, Saint-Blaise, Saint-Martin-du-Var, La Roquette sur Var, Gilette, Bonson, Levens, Saint-Jeannet

<sup>2</sup>La communauté urbaine Nice Côte d'Azur (NCA), la communauté de communes des Coteaux d'Azur, la communauté de communes de la vallée de l'Estéron

## **II. Objet du présent protocole**

Le présent protocole constitue une première base contractuelle de partenariat entre l'Etat, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, la ville de Nice et le l'EPA Plaine du Var.

L'objet de ce protocole est de permettre d'engager la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national Eco-Vallée et de fixer les cadres nécessaires à l'intervention de l'EPA Plaine du Var, pour les quinze années à venir, en lien avec les autres partenaires intervenant sur ce périmètre.

Il fixe les enjeux et les objectifs, partagés entre les différents signataires, pour l'Eco-Vallée, définit les orientations urbaines et la programmation associée aux premières opérations prioritaires qui seront menées par l'EPA Plaine du Var et précise les engagements pris par chaque signataire, en particulier sur le plan financier.

## **III. Enjeux et objectifs de l'Opération d'Intérêt National**

### **A. Ambition générale partagée**

En conférant le statut d'opération d'intérêt national aux 10 000 hectares de la plaine du Var, au cœur des Alpes-Maritimes, l'Etat, en accord avec les collectivités locales, a considéré que ce territoire stratégique permettait l'engagement d'une nouvelle phase de développement de l'aire urbaine Nice Côte d'Azur qui est l'une des principales métropoles internationales de France, tout en fondant ce nouvel essor sur des bases éco-exemplaires.

L'ambition de l'Eco-Vallée est de proposer un autre modèle de développement et d'urbanisme, d'une part en contribuant à une ambitieuse stratégie économique pour la métropole Nice Côte d'Azur en matière de formation et de recherche, notamment tournée vers les technologies durables, la santé et la « croissance verte », d'autre part en créant aux portes de Nice, « ville verte de la Méditerranée », un territoire démonstrateur des politiques du Grenelle, à l'échelle européenne.

Cette double mutation va changer en profondeur les modes d'aménagement, de développement, de travail, d'habitat et de loisirs de la Côte d'Azur, lui conférant à nouveau des fonctions d'expérimentation et d'avant-garde qui ont longtemps fait son originalité et sa réputation, et lui rendant ses « fondamentaux » de qualité de vie et de qualité de nature.

Elle s'appuiera en outre sur un développement socialement équilibré, sur le respect des espaces naturels et sur la recherche d'un nouveau modèle de développement pour l'agriculture dans la Plaine du Var.

Un potentiel constructible de 3 millions de m<sup>2</sup> a été identifié en limitant les surfaces nouvellement urbanisées à 450 hectares sur l'ensemble du périmètre de l'Eco-Vallée. Il s'agit de réaliser un programme mixte d'immobilier d'entreprise, de logements, de commerces, d'équipements de formation-recherche ainsi que d'équipements sportifs et de loisirs ayant pour objectif d'aboutir à la réalisation d'un volume conséquent de logement et à la création de 50 000 emplois durables, au terme de la réalisation de l'Eco-Vallée qui est prévue de durer une trentaine d'années.

Afin de concrétiser cette ambition et en amont de la réalisation des opérations qui sont l'objet du présent protocole, les partenaires signataires ont déjà engagé ou réalisé des projets qui sont essentiels pour atteindre les objectifs fixés à l'Eco-Vallée. Ces projets font généralement l'objet d'un cofinancement engageant un ou plusieurs signataires du présent protocole.

- **Gestion des risques et environnement**
  - un schéma d'aménagement et de gestion des eaux a été approuvé, associé à un contrat de rivière
  - un programme d'actions de prévention des inondations a été réalisé, un second volet est en cours de conception

- un parc naturel départemental est prévu notamment sur le périmètre du lit mineur du fleuve
  - un éco-parc urbain est prévu sur la partie sud de la rive gauche, entre le Nice Stadium et le centre administratif départemental
  - un cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction et un guide pour la prise en compte de la biodiversité dans l'Eco-Vallée ont été réalisés
- **Transport et mobilité**
    - le réseau de tramway va être étendu jusqu'au cœur du périmètre d'Eco-Vallée
    - les chemins de fer de Provence ont fait l'objet de premiers investissements pour rénover le matériel roulant et les voies
    - le réseau des « trains express régionaux » fait l'objet d'investissements pour obtenir à terme un service cadencé
    - une voie urbaine, support de transports publics et de mobilités douces, va relier le sud de la plaine au Nice Stadium, au pied des coteaux, en rive gauche du Var
    - la voirie départementale 6202 bis a été réalisée sur la rive droite du Var avec une liaison directe à l'autoroute A8 en cours de réalisation
    - la voirie départementale 6202 fait l'objet d'investissements pour engager sa requalification en boulevard urbain
  - **Grands équipements et fonctions métropolitaines**
    - le projet d'institut méditerranéen des risques, de l'environnement et du développement durable, porté par l'université, fait l'objet d'un financement dans le cadre de l'opération « Campus Prometteur »
    - le Nice Stadium va être réalisé sur la commune de Nice, à proximité de St Isidore
  - **Renouvellement urbain**
    - le quartier des Moulins, sur la commune de Nice, à proximité de l'opération Grand Arénas, fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Au cours de la réalisation de l'opération, une place importante sera donnée à la concertation avec les publics, en se fondant notamment sur le principe de la concertation « à cinq » développée dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. Ainsi les partenaires signataires ont souhaité que l'élaboration de ce protocole de partenariat soit associée à la rédaction d'un projet de territoire partagé pour Eco-Vallée.

## **B. Secteurs à enjeux**

La réflexion partenariale qui a mené à l'identification de secteurs à enjeux s'est appuyée sur de nombreux travaux constituant de solides bases :

- les travaux de la DTA, ceux menés lors des PADD du ScOT et des PLU, ceux réalisés durant la mission de préfiguration...
- l'étude de positionnement international réalisée par le groupement conduit par Rem Koolhaas, dans une approche comparative d'analyse des forces et des faiblesses de la métropole azurée
- Les études de définition menées par trois équipes de niveau international (Mateoarquitectura, Seura, West8)

Ces travaux ont conduit à identifier, sur la plaine du Var, quatre zones de cohérence :

- l'estuaire (Nice, Les Vespins/Saint-Laurent-du-Var)
- Var central (La Baronne-La Gaude, Nice, Lingostière, Saint-Jeannet)
- le méandre (Carros, Gattières, Colomars, Castagniers)

- le nord de la plaine (Le Broc, Gilette, Bonson, Saint-Blaise, Saint-Martin-du-Var, La Roquette, Levens).

Les opérations développées par l'EPA ou ses partenaires dans le périmètre de l'Eco-Vallée s'inscrivent simultanément dans des cohérences propres à ces quatre zones et dans une cohérence d'ensemble à l'échelle de l'ensemble de la plaine. Les projets suivants seront initiés ou développés sur la plaine au cours de la période couverte par le présent protocole (liste non exhaustive) :

- Grand Arénas à Nice
- Les Vespins à Saint-Laurent-du-Var
- Les Moulins à Nice
- Nice Méridia à Nice
- Nice Stadium à Nice
- La Baronne-Lingostière à La Gaude, Saint-Laurent-du-Var et Nice
- Les Plans de Carros
- La Saoga à Saint Blaise
- Le vallon du Roguez à Colomars et Castagniers
- L'éco-quartier de Saint-Martin-du-Var.

Parmi ces opérations, le Grand Arénas, Nice Méridia, La Baronne-Lingostière et l'éco-quartier de Saint-Martin-du-Var seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Plaine du Var.

### **C. Les opérations d'aménagement qui sont l'objet du présent protocole**

Les opérations d'aménagement qui seront développées par l'EPA Plaine du Var et qui sont l'objet du présent protocole sont au nombre de quatre :

- Le Grand Arénas sur la commune de Nice
- Nice Méridia sur la commune de Nice
- La Baronne sur les communes de La Gaude et de Saint-Laurent-du-Var et dans le cadre du pôle inter-rive de La Baronne-Lingostière, quartier de Nice
- L'éco-quartier de Saint-Martin-du-Var

Ces périmètres opérationnels s'intègrent pleinement au cadre de réflexion, de principes et d'action que constitue le projet de territoire. Leur localisation et leur programmation urbaine ont été identifiées afin de produire un effet de levier maximal sur l'aménagement de la plaine, sur le développement économique de l'ensemble de l'Eco-Vallée et de l'aire urbaine niçoise et d'enclencher la nécessaire restauration des grands équilibres écologiques.

En termes d'aménagement, l'objectif est de restructurer la plaine sur la base d'une organisation qui s'appuie sur la constitution de quatre centralités (l'estuaire, Var central, le méandre, la confluence), tressant ainsi les secteurs urbanisés et les espaces de respiration naturels ou agricoles, de la rive droite à la rive gauche et du nord au sud. Ces quatre secteurs témoignent de la prise en compte par l'EPA Plaine du Var, dès les premières opérations, d'un aménagement de la plaine du sud au nord et sur les deux rives.

L'effet de levier de ces opérations sur le développement économique métropolitain, s'appuie quant à lui sur un principe de développement d'ensemble pour le périmètre de l'O.I.N. visant à bâtir, sur la plaine du Var, un modèle global de développement et d'emploi concernant la production éco-compatible, les fonctions centrales de l'entreprise, le tourisme d'affaires, un nouveau modèle pour l'agriculture, en passant par la R&D en complémentarité avec Sophia Antipolis.



Cette ambition se traduit par des opérations prioritaires thématiques du point de vue économique sans pour autant remettre en cause le principe de la mixité des fonctions qui est un des éléments fondateurs de l'Eco-Vallée :

- un pôle tertiaire et un centre des expositions d'envergure européenne sur Grand Arénas, structuré par le premier grand pôle multimodal de la métropole
- un pôle de recherche et d'innovation notamment axé sur le développement durable et la santé sur Nice Méridia, technopôle urbain
- un site pour les locaux d'activités et pour la logistique à La Baronne dans son dialogue avec l'autre rive, incluant la future plateforme agroalimentaire et horticole (relocalisation des activités du MIN) et permettant d'engager concrètement la nouvelle politique agricole dont la plaine du Var a besoin, au travers d'un premier pôle d'excellence agro-alimentaire sur la commune voisine de Gattières qui pourra notamment s'appuyer sur les fonctions-supports localisées à la Baronne.

Cette stratégie pourra s'appuyer aussi sur la réhabilitation ou l'extension de sites d'activités (Saint-Laurent-du-Var et Carros essentiellement), actions qui ne sont pas l'objet du présent protocole et pourront être affinées progressivement avec les communes et les partenaires signataires concernés.

La sélection des opérations a, en outre, paru évidente à l'ensemble des partenaires au regard de la localisation stratégique ou emblématique des sites concernés dans la plaine, compte tenu des infrastructures existantes ou en projet dans leur périmètre, au regard des opportunités foncières et des équipements les concernant et au regard d'éléments tirés du « guide pour la prise en compte de la biodiversité dans l'Eco-Vallée » qui permettent de préfigurer un schéma de la biodiversité et des espaces naturels à l'échelle de la plaine.

Situées à proximité du fleuve Var qui fait l'objet d'un plan de prévention des risques prévisibles d'inondation, trois opérations sur les quatre qui sont objet du présent protocole, ont au moins une partie de leur périmètre qui est classée en zone bleue. L'EPA Plaine du Var et les partenaires signataires mettent tout en œuvre pour impulser un mode d'aménagement innovant qui intègre totalement le risque inondation.

La réalisation de ces opérations permettra de bâtir sur quinze ans 1,3 million de m<sup>2</sup> SHON d'immobilier d'entreprise, de logement, de commerce et d'équipements. Elles représentent un potentiel de 27 000 emplois et conduiront à la réalisation de 4 300 logements environ, en dehors des programmes conduits par d'autres opérateurs publics et des partenaires privés sur le reste du périmètre.

## **D. Articulation avec la démarche EcoCité**

La partie sud de l'opération d'intérêt national a été sélectionnée pour participer à la démarche de développement urbain durable EcoCité, portée par le MEDDTL, en lien avec le fonds « Ville de demain » des Investissements d'Avenir. Composante essentielle de la mutation éco-compatible du territoire en termes d'aménagement, d'environnement et de développement économique, l'EcoCité Nice Côte d'Azur a été conçue pour devenir le laboratoire du développement durable et le moteur d'innovation de l'agglomération, à même de créer un effet de levier sur l'ensemble du territoire. En outre, sa position centrale donne à l'EcoCité une visibilité locale de premier ordre, dans la mesure où elle concentre les services vitaux de la ville d'aujourd'hui et de demain.

Dans cet objectif, le projet EcoCité Nice Côte d'Azur-plaine du Var s'articule autour de quatre axes stratégiques :

- choisir une urbanisation responsable
- créer la mobilité de demain
- tendre vers l'autonomie énergétique
- incarner la ville intelligente du futur.

En lien avec ces axes, deux objectifs stratégiques transverses ont été définis :

- placer la formation et la recherche au cœur du renouveau économique

- devenir un territoire d'application et de démonstration des politiques du Grenelle de l'Environnement.

Dans ce contexte, deux périmètres opérationnels d'intervention du fonds « ville de demain » (pour la tranche 1) ont été identifiés en accord avec le MEDDTL. En concentrant les financements du fonds, ces périmètres ont vocation à jouer un rôle démonstrateur pour les nouveaux modes de faire la ville qui sont véhiculés par la démarche EcoCité :

- Grand Arénas - pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport
- CADAM – Méridia – Les Moulins.

A l'heure de la rédaction de ce protocole, le montant global des actions sélectionnées (investissement et ingénierie) pour la première phase de sélection s'élève à 4,1 millions d'euros.

D'autres actions ont été présélectionnées, elles devront être précisées et complétées en tenant compte des recommandations issues du comité de pilotage national « Ville de Demain » avant d'être redéposées devant ce comité pour un nouvel examen. Les dossiers complémentaires seront à présenter entre le 1er décembre 2011 et le 29 février 2012.

Pour les actions proposées dans le dossier EcoCité Nice Côte d'Azur les résultats obtenus sont donc les suivants, au terme de la première phase de sélection :

- **Conception urbaine**

*Aménagement durable et environnement*

- Un espace public intermodal pour un confort optimal des usagers en milieu méditerranéen / sélection pour investissement.
- Monitoring urbain / présélection pour investissement.

*Ilots démonstrateurs et à énergie positive*

- Un ensemble d'ilots à haute performance énergétique à partir de technologies innovantes / présélection pour investissement

- **Ressources et énergies**

*Production d'énergie renouvelable et de récupération*

- Centrale de stockage SAED / présélection pour investissement.

*Réseaux intelligents*

- Smart Grids /sélection pour ingénierie.

- **Mobilités**

- Points de charge électrique / sélection pour ingénierie et investissement.
- Gestion mutualisée du stationnement / présélection pour investissement.
- Système d'information aux voyageurs / présélection pour investissement.

D'autres projets présentés ont été considérés comme éligibles à la deuxième phase de sélection :

- Réseau de froid urbain
- Autopartage de véhicules
- Centre de surveillance urbaine – CESURE

## IV. Définition des opérations

## A. Parti pris d'aménagement et programme

L'EPA Plaine du Var a affecté à certaines des opérations objet du présent protocole, une dominante économique en vue de la bonne mise en œuvre de la stratégie économique globale qu'il propose. Ce parti pris s'inscrit bien entendu dans le cadre du principe de mixité des fonctions et des usages, acté par l'EPA Plaine du Var et les partenaires signataires comme un axe fondateur de son intervention.

### Opération Grand Arénas

Cette opération vise à permettre la réorganisation urbaine de l'ensemble de la partie sud de la plaine autour d'un quartier urbain mixte en créant des liens entre les quartiers environnants et les autres équipements de la basse vallée du Var ainsi qu'en proposant des respirations vertes dans un cadre circulatoire apaisé.

Elle a pour ambition de doter la métropole azurienne d'un centre d'affaires à la hauteur de sa taille et de sa notoriété via la recomposition urbaine progressive d'un secteur aujourd'hui heurté, mais hautement stratégique, autour de deux équipements structurants majeurs : le pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport et un parc des expositions d'envergure européenne. Située au contact de l'aéroport Nice Côte d'Azur, l'opération bénéficiera d'un niveau d'accessibilité exceptionnelle grâce au pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport qui a pour ambition d'intégrer les fonctionnalités de transport (lignes ferroviaires dont le TER, tramway, bus, cars, taxis, autopartage, modes doux et plus tard la LGV) associées au pôle d'échange au cœur d'un véritable quartier urbain, mêlant ainsi inter-modalité et urbanité pour créer un quartier urbain intermodal.

Conformément aux préconisations du plan de prévention des risques inondation de la basse vallée du Var, un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble est réalisé pour cette opération afin de garantir une cohérence optimale entre la conception du quartier urbain et la prise en compte du risque inondation.

Le programme de cette opération (680 000 m<sup>2</sup> SHON) traduit simultanément l'objectif économique qui y est associé, et la volonté de l'EPA Plaine du Var et de ses partenaires de garantir une animation de qualité pour ce futur quartier urbain, en appliquant un principe de mixité fonctionnelle.

- **Logement**
  - 102.000 m<sup>2</sup> SHON se répartissant en 20% de locatif social, 30% d'accession aidée et 50% d'accession libre
- **Activités économiques**
  - Equipement commercial et services de proximité :
    - 3.000 m<sup>2</sup> SHON dans le pôle multimodal, 10.000 m<sup>2</sup> SHON dans le centre d'affaire et 10.000 SHON sur la zone nord aéroport,
    - 15.000 à 25.000 m<sup>2</sup> SHON autour du parc des expositions selon les scénarios
  - Tertiaire : 393.000 m<sup>2</sup> SHON
  - Hôtels 3/4\* : 40.000 m<sup>2</sup> SHON
- **Equipements**
  - Equipements de transport du pôle multimodal : 16 800 m<sup>2</sup> SHON + 1.150 places de parking relais
  - Parc des expositions : 75.000 m<sup>2</sup> SHON (1ère phase) et une 2<sup>ème</sup> phase éventuelle hors période protocole + 2.500 places de parking
  - Autre équipement public : 10.000 m<sup>2</sup> SHON

### Opération Nice Méridia

Au travers de la création d'un quartier urbain mixte, Nice Méridia a l'ambition de jouer un rôle essentiel dans la dynamique d'ensemble pour une forte diversification de l'économie azurienne dans

les domaines de l'innovation (notamment technologique) et du développement endogène en vue de créer des emplois et de nouvelles entreprises à partir du tissu économique existant (réalisation de pépinières pour entreprises, d'hôtels pour entreprises, etc.). Ainsi, l'EPA Plaine du Var et ses partenaires souhaitent développer, sur cette opération, le concept de « technopôle urbain » qui, par son contenu, son organisation spatiale, son mode de fonctionnement, vise à associer les avantages spécifiques aux technopoles généralement péri-urbaines (R&D, formation supérieure, "fertilisation croisée", création de nouvelles entreprises...) aux bénéfices tirés d'une localisation dans un véritable tissu urbain dense : mixité des fonctions (logements, commerces, services, activités), accès en transports en commun, réduction des distances de déplacement domicile-travail, vitalité urbaine en dehors des horaires de bureau, proximité et qualité d'une offre commerciale, de sports et d'animation. Aussi, l'organisation spatiale et le mode de fonctionnement du site seront-ils déterminants afin que l'attractivité et le processus de développement des entreprises technologiques restent optimaux en milieu urbain dense, mixte et diversifié. Symbole d'une ville créative et accueillante, Nice Méridia proposera un espace urbain de haute qualité qui favorise les interactions et les lieux d'échanges, du logement notamment pour actifs, étudiants, chercheurs, des activités récréatives et culturelles, des services de proximité... Du fait de ses ambitions, cette opération a, en outre, vocation à faire œuvre d'exemplarité en termes de prise en compte de la biodiversité en milieu urbain et de tout ce qui concourt à la création de la ville de demain.

Un programme mixte de 330 000 m<sup>2</sup> a été défini par l'EPA Plaine du Var et ses partenaires avec la répartition suivante :

- **Logement**
  - 160.000 m<sup>2</sup> SHON se répartissant en 20% de locatif social, 20% d'accession aidée et 60% d'accession libre
  
- **Activités économiques**
  - Tertiaire : 60.000 m<sup>2</sup> SHON
  - Laboratoires et activités de R&D : 50.000 m<sup>2</sup> SHON
  - Equipement commercial et services de proximité : 22.000 m<sup>2</sup> SHON
  
- **Equipements**
  - Equipements publics de formation supérieure, de recherche et d'accompagnement à l'innovation et à la création d'entreprises : 38.000 m<sup>2</sup> SHON

Dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine en cours, le programme ci-dessus représente le premier maillon d'un dispositif dont le potentiel de développement se situe sur 200 hectares.

### **Opération La Baronne-Lingostière**

L'opération de La Baronne-Lingostière est conçue pour constituer une nouvelle centralité économique et urbaine à cheval sur les deux rives du fleuve Var, entre les polarités de l'estuaire au sud qui incluent les opérations du Nice Stadium, du Grand Arénas et de Nice Méridia, et de Carros-La Manda, au nord.

Caractérisé par le principe de mixité fonctionnelle, par une volonté d'exemplarité, dans un dialogue urbain et programmatique à construire entre les deux rives, le pôle urbain de La Baronne-Lingostière s'attachera à s'inscrire dans la meilleure logique spatiale visant la cohérence urbaine, l'insertion dans le site, ainsi que le respect et la valorisation du cadre naturel, en relation avec les autres pôles et les projets de développement en amont et en aval : polarité agricole de Gattières et site d'activités de Saint-Laurent-du-Var, en rive droite ; centre commercial de Lingostière et polarité urbaine de Saint-Isidore, en rive gauche. La programmation du pôle inter-rives prendra en compte les besoins en logements, commerces, services et équipements de proximité en lien avec les quartiers résidentiels existants, la réalisation d'un éco-parc d'activités et d'un équipement de rang métropolitain (une plateforme agro-alimentaire et horticole). Cette nouvelle polarité inter-rives bénéficiera de l'opportunité exceptionnelle que représente la liaison directe avec le centre ville de Nice avec les chemins de fer de Provence.

Pour le sous secteur de Lingostière dont le développement n'est pas compris dans le présent protocole, l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine fixera des intentions urbaines notamment au travers d'un projet de recomposition du site commercial, en coopération avec les partenaires privés, et d'autre part d'une urbanisation éco-compatible autour des fonctions d'habitat et de centre de vie.

Pour le sous-secteur de La Baronne dont la réalisation est comprise dans le présent protocole, un programme mixte de 136 000 m<sup>2</sup> qui sera réalisé sur les communes de La Gaude et de Saint-Laurent-du-Var, a été défini par l'EPA Plaine du Var et ses partenaires avec la répartition suivante :

- **Logement**
  - 30 000 m<sup>2</sup> SHON se répartissant en 20% de locatif social, 30% d'accession aidée et 50% d'accession libre
  
- **Activités économiques**
  - Locaux d'activité : 50 000 m<sup>2</sup> SHON
  - Equipement commercial et services de proximité : 6 000 m<sup>2</sup> SHON
  
- **Equipements**
  - Plateforme agro-alimentaire et horticole : 50 000 m<sup>2</sup> SHON

### **Opération éco-quartier de Saint-Martin-du-Var**

Située au nord du périmètre de l'OIN, cette opération préfigure la future centralité du nord de la plaine et intervient en interface avec les communes du haut pays. L'éco-quartier de Saint-Martin-du-Var est construit au contact de la ville de Saint-Martin-du-Var, dans l'objectif d'optimiser le lien entre ce quartier et le centre-ville. La mise en place d'un pôle multimodal et la rénovation de la ligne des chemins de fer de Provence donneront à cet espace des moyens de liaison renouvelés avec le reste du périmètre de l'O.I.N. et avec le centre-ville de Nice.

Ce projet est actuellement en voie de finalisation avec la commune de Saint-Martin-du-Var sur la base du préprogramme suivant. Le programme définitif et le phasage de l'opération seront arrêtés en totale concertation avec la commune de Saint-Martin-du-Var.

- **Logement**
  - 30 000 m<sup>2</sup> SHON se répartissant en 15% de locatif social, 15% d'accession aidée et 70% d'accession libre
  
- **Activités économiques**
  - Bureaux : 3 600 m<sup>2</sup> SHON
  - Locaux d'activité : 7 200 m<sup>2</sup> SHON
  - Equipement commercial et services de proximité : 7 800 m<sup>2</sup> SHON

	Programme				Total	Superficie (Ha)
	Logement (m <sup>2</sup> SHON)	Bureaux + locaux activités + labo (m <sup>2</sup> SHON)	Commerces (m <sup>2</sup> SHON)	Equipements (m <sup>2</sup> SHON ou SHOB)		
<b>Grand Arénas</b>	102 000	433 000	43 000	203 425	<b>781 425</b>	51
<b>Méridia</b>	160 000	116 000	6 000	38 000	<b>320 000</b>	26
<b>La Baronne</b>	30 000	53 000	3 000	50 000	<b>136 000</b>	26
<b>Ecoquartier - Saint-Martin du Var</b>	30 000	17 100	1 500	-	<b>48 600</b>	5
<b>Total</b>	<b>322 000</b>	<b>619 100</b>	<b>53 500</b>	<b>291 425</b>	<b>1 286 025</b>	<b>108</b>
<b>Nombre de logements</b>	4 268	-	-	-	<b>4 268</b>	
<b>Nombre d'habitants</b>	8 964	-	-	-	<b>8 964</b>	
<b>Nombre d'emplois</b>	-	25 780	1 070	-	<b>26 850</b>	

Tableau 1 : récapitulatif des superficies et programmes des quatre opérations

## B. Modèle économique

La stratégie économique d'ensemble qui sous-tend la réalisation des quatre opérations est fondée sur un double objectif :

- d'intensification de la diversification de l'économie azurée notamment en direction de l'innovation (en particulier dans les secteurs de la croissance verte et de la santé) et du tourisme d'affaires
- de métropolisation de l'économie pour atteindre un niveau de représentation des emplois métropolitains supérieurs à la hauteur de la cinquième ville de France.

L'activité de l'EPA Plaine du Var sera en outre articulée autour de quelques principes forts, qui guideront son action tout en limitant les engagements financiers et les risques pour les partenaires financeurs :

1. la réalisation, dès le démarrage des opérations, d'investissements publics structurants (ligne de tramway, gare routière, gare ferroviaire, actions innovantes financées par le fonds « Ville de Demain », intervention des fonds de l'opération « Campus Prometteur ») a vocation à produire un effet de levier important sur l'investissement privé qui se déploiera ensuite, générant des retombées économiques et fiscales importantes.
2. la stratégie foncière vise à limiter les risques et le coût du portage :
  - a. une convention a été passée avec l'établissement public foncier d'Etat de la région PACA qui assurera une partie du portage
  - b. au sein des périmètres des opérations qui sont l'objet de ce protocole, les acquisitions seront prioritairement réalisées sur les parcelles présentant un potentiel de revente avéré
  - c. dans les secteurs occupés, l'EPA Plaine du Var privilégiera des acquisitions limitées au foncier nécessaire à la construction des infrastructures publiques et aux terrains stratégiques permettant d'avoir un effet d'entraînement. Le développement d'opérations immobilières sur les terrains sera, dans ce cas, réalisé en s'appuyant sur un partenariat fort avec les privés (interventions en participation)
  - d. les opérations seront engagées prioritairement sur les terrains maîtrisés par les collectivités qui sont apportés à l'EPA Plaine du Var au titre de leur participation au présent protocole (cf.V.B).

## V. Les engagements réciproques des partenaires

### A. Aménagement

#### 1. Rôle et compétence de l'EPA Plaine du Var

L'EPA Plaine du Var a compétence pour initier et réaliser (sous forme de ZAC ou autres procédures) toutes les opérations d'aménagement définies à l'article III.C du présent protocole, situées à l'intérieur du périmètre de l'O.I.N.

L'établissement est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et la valorisation des espaces compris à l'intérieur du périmètre défini en annexe 1 du décret 2008-773 du 30 juillet 2008.

A ce titre, l'établissement est habilité pour son compte ou, dans le cadre de conventions passées avec eux, pour celui de l'Etat, de collectivités territoriales ou d'établissements publics notamment, à :

- réaliser des opérations d'aménagement et d'équipement
- acquérir, au besoin par voie d'expropriation, des immeubles bâtis ou non bâtis
- céder, conformément aux dispositions de l'article L. 21-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, des immeubles acquis par voie d'expropriation
- exercer le droit de préemption dans les conditions prévues par les articles L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme
- procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Ainsi pour les opérations définies à l'article III.C du présent protocole

L'EPA définira les modalités de la concertation et en tirera le bilan selon l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où il serait recouru à la procédure de ZAC pour réaliser l'une de ces opérations :

- l'EPA Plaine du Var élaborera le dossier de création et l'approuvera en application de l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme. Il l'adressera ensuite au Préfet, autorité compétente pour la création de ZAC à l'intérieur de l'OIN ainsi qu'à la communauté urbaine NCA, pour avis, en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme. Cet avis qui doit intervenir préalablement à la création de la ZAC, sera réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier de création par le président de NCA (article R. 311-4 du code de l'urbanisme)
- afin de permettre à la ou les communes dans lesquelles se situera la ZAC d'exprimer leur avis, le dossier leur sera également transmis même si la compétence en matière d'avis sur les créations de ZAC est du ressort de NCA ; l'EPA Plaine du Var fera son possible pour prendre en compte les éventuelles observations formulées, dès lors qu'elles seront émises dans un délai de trois mois à compter de la réception du dossier de création par le ou les maires concernés
- l'EPA Plaine du Var élaborera le dossier de réalisation de la ZAC et l'approuvera en application de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme. Il l'adressera ensuite au Préfet, autorité compétente pour approuver le programme des équipements publics ainsi qu'à NCA en application de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme. Après avis de NCA qui sera réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier de réalisation, le Préfet approuvera le programme des équipements publics.

L'EPA Plaine du Var procédera aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ces opérations et réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux d'aménagement prévus.

Les signataires du présent protocole s'engagent à tout mettre en œuvre pour faciliter l'accomplissement des missions dont l'EPA Plaine du Var a la charge. En contrepartie, l'EPA Plaine du Var s'engage à associer les partenaires signataires du protocole à la conception des projets dont il a la charge dès la phase amont.

## **2. Intervention des partenaires**

Chaque signataire a pris la mesure de l'importance de son action dans la capacité à réaliser les ambitions exprimées à l'article III.A, par sa contribution à la définition du projet d'aménagement, par sa contribution à la réalisation des infrastructures et équipements dont il a la charge et, éventuellement, par sa contribution au financement de projets.

La mission de l'EPA Plaine du Var est de veiller à la cohérence globale du projet en lien avec les différents maîtres d'ouvrage publics et privés intervenant sur le périmètre de l'OIN.

Les signataires prendront donc toutes initiatives qui s'avèreraient nécessaires pour garantir la cohérence entre les schémas, orientations politiques et réglementations dont ils ont la responsabilité et les objectifs de l'opération d'intérêt national. Pour ce faire, ils s'informeront en amont des procédures, calendriers et modalités juridiques des adaptations et révisions des documents d'orientation et de planification, afin que les modifications rendues nécessaires pour permettre la réalisation des projets urbains de l'OIN puissent y être intégrées. Cette disposition concerne particulièrement les documents opposables, notamment, le schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, le PLH et le PDU.

## **3. Précision sur la répartition de certaines maîtrises d'ouvrage**

### **• Terrains dits de la « zone nord » de l'aéroport**

Les terrains dits de la « zone nord » de l'aéroport sont propriétés de l'Etat et sont en partie inclus dans le périmètre de la concession aéroportuaire. Le souhait de l'Etat et de la Société des Aéroports de la Côte d'Azur est de mener une négociation pour faire entrer l'ensemble des fonciers concernés dans la concession aéroportuaire dans le cadre d'une renégociation de ladite concession.

L'Etat s'engage à ce qu'il soit acté dans le cadre de la renégociation de la concession que l'EPA Plaine du Var soit en charge de la conception du projet urbain et réalise les travaux relatifs à l'aménagement des terrains de la « zone nord » de l'aéroport. Ainsi, l'EPA Plaine du Var sera à la fois prescripteur de nécessités d'urbanisme liées à des considérations techniques (conséquences du schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble, par exemple) ou liées aux orientations définies par l'urbaniste mandaté par lui. L'EPA Plaine du Var créera en outre une ZAC sur un périmètre plus large (le périmètre de l'opération Grand Arénas, hors l'emprise du pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport) qui inclura les terrains de la zone nord de l'aéroport et qui conduira les promoteurs ou tout autre constructeur à lui verser des participations dans le cadre de celle-ci, conformément au code de l'urbanisme.

En outre, l'Etat s'engage à ce que l'EPA Plaine du Var puisse réaliser les travaux d'espaces publics dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire liant l'EPA Plaine du Var à la Société des Aéroports de la Côte d'Azur puis effectuer la remise des travaux.

En contrepartie, l'EPA Plaine du Var s'engage à élaborer le programme et le projet urbain, sur les terrains de la « zone nord » de l'aéroport en parfaite concertation avec la Société des Aéroports de la Côte d'Azur.

### **• Grand Arénas : mesures et travaux résultant du schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble**

Les signataires s'engagent à mettre tout en œuvre pour faciliter le déploiement de ces mesures ou travaux qui auront été élaborés de façon concertée dans le cadre de la conception du projet urbain du Grand Arénas réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Plaine du Var, conformément aux prescriptions du PPRI basse vallée du Var.

Les travaux d'aménagement résultant du schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble du Grand Arénas seront pris en charge par l'EPA Plaine du Var dans le cadre du bilan de l'opération.

### **• Parc des expositions**



Un projet de parc des expositions est porté par l'ensemble des partenaires sur le Grand Arénas. Ils conviennent de l'intérêt majeur de cet équipement pour la nécessaire diversification du tourisme d'affaires azuréen qui est une des principales composantes de la richesse locale.

Les signataires conviennent en outre d'établir, avec l'EPA Plaine du Var, un montage juridique et financier qui, dans le cadre du rôle d'aménageur de l'EPA Plaine du Var, permettrait d'optimiser la participation du secteur privé.

- **Parkings relais sur le pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport**

Afin de réduire la consommation de foncier, de limiter les circulations internes à l'opération du Grand Arénas et conformément à ce qui a été proposé dans le dossier de réponse à l'appel à projet « Ville de Demain » dans le cadre de la démarche EcoCité, les signataires s'engagent à tout faire pour favoriser une gestion des parkings relais sur le pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport par une entité unique, tout en garantissant une répartition équitable des investissements, des charges et des recettes entre les autorités organisatrices de transport. Les partenaires s'accordent sur la nécessité de mener une politique de parking coordonnée avec la Société des Aéroports de la Côte d'Azur.

Les partenaires signataires concernés et les autres autorités organisatrices de transport qui interviendront sur le pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport conviendront de l'entité qui sera en charge de la maîtrise d'ouvrage associée à la réalisation de ces parkings ainsi que du mode d'exploitation.

En outre, en accord avec l'ambition des partenaires pour la qualité urbaine de l'opération, les parkings relais seront intégrés dans des îlots bâtis mixtes.

Les signataires s'engagent à mettre tout en œuvre pour que les parkings relais soient réalisés selon un échéancier compatible avec l'échéancier prévisionnel de commercialisation des îlots défini dans le plan d'affaire de l'EPA Plaine du Var (cf. Annexe 6 du présent protocole).

- **Plateforme agroalimentaire et horticole de La Baronne et déménagement du marché d'intérêt national**

La réduction d'emprise, puis le déménagement du marché d'intérêt national sont essentiels au bon déroulé de l'opération Grand Arénas et seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté urbaine Nice Côte d'Azur. A ce titre la communauté urbaine Nice Côte d'Azur et la ville de Nice s'engagent à mettre en place les procédures nécessaires au bon déroulement de ces actions dans un calendrier compatible avec le calendrier d'aménagement du Grand Arénas, en particulier pour ce qui concerne le sous-secteur du pôle multimodal de Nice St-Augustin Aéroport. Les autres partenaires signataires, en particulier l'Etat et le Conseil Régional PACA, s'engagent à mettre en œuvre les procédures associées à ce transfert pour le faciliter.

#### **4. Remise des ouvrages réalisés par l'EPA Plaine du Var**

Les ouvrages de VRD et de génie civil qui seront réalisés par l'EPA Plaine du Var pourront être transférés sans délai, dès leur mise en service, aux entités gestionnaires, dans les conditions habituelles de remise des ouvrages.

### **B. Foncier**

Les partenaires signataires du présent protocole s'accordent sur la mise en place d'une stratégie foncière globale, coordonnée à l'échelle du territoire. L'objectif est de rendre possible les opérations d'aménagement, notamment en maîtrisant le coût du foncier.

Les signataires s'engagent à vendre ou à apporter à l'EPA Plaine du Var, au titre de leur participation au présent protocole, de manière exclusive, tous les immeubles bâtis ou non bâtis (hors les fonciers qui accueilleront le Creat relocalisé, cf. VI.B) nécessaires à la réalisation des opérations conduites par l'EPA Plaine du Var telles que visées à l'article III. C du présent protocole.

### **Cessions entre personnes publiques : cas général**

Afin de matérialiser leur volonté de voir aboutir les quatre opérations, objet du présent protocole, le Conseil Général des Alpes-Maritimes, la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur et la ville de Nice ont convenu de fixer des prix de cession permettant l'équilibre global du présent protocole au foncier qu'ils possèdent dans le périmètre des opérations et qu'il cèderont à l'EPA Plaine du Var. Ces prix de cession sont définis dans l'Annexe 1.

Si des fonciers propriété de l'Etat devaient être cédés à l'EPA Plaine du Var sur le périmètre des opérations qu'il porte, la cession se fera après avis de France-Domaine qui prendra en compte le niveau de valorisation du foncier des collectivités locales sur ces opérations. .

En outre, afin de réduire les frais financiers associés à l'opération, les partenaires signataires expriment leur accord pour recevoir le paiement des fonciers acquis par l'EPA Plaine du Var au moment où celui-ci procédera à la vente des droits à bâtir associés à ces fonciers.

La date d'acquisition des fonciers appartenant aux partenaires publics par l'EPA Plaine du Var sera fixée de manière à optimiser le déroulé des opérations en tenant notamment compte des perspectives de sortie opérationnelle sur ces fonciers à court et moyen terme.

Les signataires s'engagent à céder à l'EPA Plaine du Var des fonciers libres de toute occupation (hors fonciers du MIN et du Creat).

Pour les fonciers du MIN et du Creat, l'EPA Plaine du Var prendra à sa charge les coûts de démolition.

### **Cessions entre personnes publiques : cas particulier des cessions avec facilité de paiement**

Dans le cadre de sa participation au présent protocole, le conseil général des Alpes-Maritimes a souhaité contribuer par le biais d'une facilité de paiement particulière accordée à l'EPA Plaine du Var dans le cadre de la cession de certaines emprises foncières (définies en Annexe 2).

Dans ce cas, le conseil général des Alpes-Maritimes cèdera les terrains à l'EPA Plaine du Var au prix défini dans l'Annexe 1 et à la date où l'EPA Plaine du Var en fera la demande. L'EPA Plaine du Var procédera au paiement associé à la transaction sur quatre ans à partir de l'année 2023 (partage annuel du montant en quatre parts égales).

Le conseil général des Alpes-Maritimes s'engage à libérer ces fonciers de toute occupation sur la base d'un échéancier qui sera négocié avec l'EPA Plaine du Var.

### **Apport de foncier des signataires au titre de la participation au présent protocole**

Dans le cadre de leur participation au présent protocole, le conseil général des Alpes Maritimes, la communauté urbaine Nice Côte d'Azur et la ville de Nice ont souhaité contribuer en apportant à l'EPA Plaine du Var les terrains identifiés en Annexe 3. Les signataires s'engagent à procéder à l'apport des terrains suivant un échéancier qui permette un déroulé optimal des opérations d'aménagement visées à l'article III.C. Ils s'engagent aussi à apporter des fonciers libres de toute occupation sur la base de cet échéancier.

### **Cession d'emprises foncières par l'EPA plaine du Var aux partenaires publics de l'Eco-Vallée**

#### **a. Cas des équipements publics listés dans l'Annexe 4**

L'Annexe 4 liste les équipements publics qui ont été identifiés par l'EPA Plaine du Var et les partenaires signataires comme étant essentiels pour atteindre les objectifs fixés aux quatre opérations objet du présent protocole. Afin de faciliter leur réalisation, un prix de cession de charge foncière (actualisé à l'année 2011) a été fixé, il est présenté en Annexe 4 du présent protocole. Ce prix de cession sera identique pour trois ans et pourra être actualisé par avenant annuel.

#### **b. Cas des équipements inscrits au programme des équipements publics d'une ZAC**

La vente de charge foncière sera fondée sur un prix au m2 SHON applicable aux équipements publics tel qu'il figure au bilan de la ZAC considérée. Ce prix de cession pourra être actualisé par avenant annuel.

#### **c. Autres équipements publics**

- Cas où l'opération est réalisée sous la forme d'une ZAC

Le prix de vente du terrain sera le produit de (i) la SHON réelle du projet de construction à laquelle sera ajoutée, en cas de SHON projet inférieure à la SHON de référence de l'assiette foncière de l'équipement, la SHON différentielle qui n'est pas reportée ; et du (ii) prix moyen de la charge foncière associée au programme qui devait être réalisé sur le terrain concerné.

- Si l'opération est réalisée sous un autre montage

Les terrains destinés aux équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage incombe aux partenaires publics signataires du présent protocole feront l'objet de cessions par l'EPA Plaine du Var à leur prix de revient tel qu'il résulte de la comptabilité de l'opération d'aménagement considérée.

### **C. Services de déplacement**

Les parties conviennent que le développement du niveau de desserte en services de transport public du pôle multimodal et des nouveaux quartiers devra se faire de manière cohérente, au fur et à mesure de leur aménagement, en fonction notamment du poids de population, des équipements, des services et des activités accueillis. La fréquence des lignes de transport existantes sera donc adaptée au rythme de développement des opérations.

### **D. Equipements publics de proximité**

Au cours des échanges préliminaires à la signature de ce protocole, il n'a pas été identifié de besoin d'équipement de proximité supplémentaire associé à la réalisation des opérations d'aménagement qui font l'objet de ce protocole.

Cependant s'il apparaissait, au cours des procédures menant à la réalisation des opérations, le besoin d'un ou plusieurs équipements de proximité associé à la réalisation de ces opérations, l'EPA Plaine du Var participerait au financement selon le cadre habituel au sein d'une ZAC et selon une négociation spécifique dans les autres cas, dans les cadres définis par le code de l'urbanisme. En outre, pour chaque équipement public de proximité identifié qui devrait être localisé au sein d'un des périmètres opérationnels objets du présent protocole, l'EPA Plaine du Var céderait un foncier pour le localiser à la collectivité compétente pour le réaliser, au prix défini pour les équipements publics en Annexe 4. Sera examinée avec le Conseil Régional l'opportunité de réaliser, le cas échéant, un nouveau lycée dans le périmètre de l'OIN.

### **E. Développement économique et attractivité du territoire**

Les opérations associées au présent protocole sont destinées à produire un effet de levier décisif sur l'économie de l'ensemble de la métropole azuréenne ainsi qu'une importante création d'emplois.

Afin d'atteindre cet objectif, l'EPA Plaine du Var met en place des actions qui sont destinées à modifier le regard des investisseurs potentiels sur la plaine du Var et plus particulièrement sur les quatre opérations, objet de ce protocole.

Les partenaires signataires s'engagent à produire tous leurs efforts pour poursuivre dans de bonnes conditions les actions engagées et plus largement à s'inscrire, chacun en fonction de ses compétences et de ses moyens, dans un effort pour obtenir une mutation d'image et d'attractivité de l'ensemble du territoire et pour favoriser l'implantation de premiers grands prospects.

## VI. Le financement du projet

### A. Principales hypothèses de construction du plan d'affaire et bilan prévisionnel

Sur la base du programme défini à l'article IV.A du présent protocole, l'EPA Plaine du Var, en coordination avec les partenaires signataires, a établi un plan d'affaire sur les années 2011-2026 fondé sur les hypothèses suivantes :

- 108 hectares seront aménagés permettant la réalisation d'un programme de construction de 1 286 000 m<sup>2</sup> SHON
- les charges prises en compte recouvrent les acquisitions foncières qui incluent, les études opérationnelles, les honoraires, les travaux d'aménagement (les voiries et réseaux hors travaux primaires), les frais financiers, les frais d'ingénierie et de structure, ainsi que des ouvrages ou dépenses particuliers
- au titre des ouvrages ou dépenses particuliers, le pont rail du pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport, le rond point et les bretelles permettant la desserte de l'opération de La Baronne à partir de la RD 6202 bis et le déménagement du CREAT sur les fonciers de La Baronne sont portés pour tout ou partie au bilan des opérations selon des parts et à concurrence de montants définis dans l'Annexe 5 du présent protocole
- les produits pris en compte dans les bilans prévisionnels recouvrent principalement les cessions de charge foncière sous forme de droits à bâtir et les participations des promoteurs
- les participations des partenaires signataires du présent protocole à l'équilibre des opérations interviennent à la fois en réduction des dépenses *via* des apports de fonciers ou des facilités faites sur le paiement du foncier et en recette *via* des contributions en numéraire (*cf.* article VI.D du présent protocole)

Ces hypothèses conduisent aux prévisions globales de bilan d'aménagement présentées dans le tableau suivant. Ces prévisions sont détaillées dans l'Annexe 6 du présent protocole.

Dépenses	M€ HT	%	Recettes	M€ HT	%
Foncier	124,8	33%	Cession de charges foncières ou participations des promoteurs	314,4	83%
Etudes	15,5	4%	Participation des partenaires en numéraire	39,6	10%
Espaces publics et aménagement	140,6	37%	Participation des partenaires en apport de foncier	21,3	6%
Ouvrages	27,4	7%	Participation des partenaires <i>via</i> des facilités de paiement	3,5	1%
Structure et ingénierie (stratégique et opérationnelle)	45,8	12%			
Frais financiers	24,8	7%			
<b>Total</b>	<b>378,9</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>378,9</b>	<b>100%</b>

### B. Ouvrages « hors bilan »

Certains ouvrages situés dans le périmètre de l'Eco-Vallée, co-financés entre plusieurs partenaires du présent protocole, ont été listés par les partenaires. Ils ne rentrent pas dans les travaux d'aménagement réalisés par l'EPA Plaine du Var, mais leur réalisation a été considérée comme essentielle pour le bon fonctionnement des opérations d'aménagement qui sont l'objet de ce protocole. Le financement de ces ouvrages est pris en charge pour tout ou partie au bilan des opérations selon des parts et à concurrence de montants définis dans l'Annexe 5 du présent protocole. Ces ouvrages font l'objet d'accords spécifiques quant à leur financement qui sont détaillés ci-dessous et dans l'article VI.D.

- **Pont rail, pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport**

Dans le cadre de l'opération Grand Arénas, les partenaires signataires conviennent de la nécessité de réaliser un pont-rail au km 218+300 de la ligne Marseille – Vintimille. La réalisation et le financement de cet ouvrage à hauteur de 34,48 M€ fait l'objet d'une convention spécifique entre Réseau Ferré de France, le conseil régional PACA, le conseil général des Alpes-Maritimes, la communauté urbaine Nice Côte d'Azur et l'EPA Plaine du Var, signée le 8 septembre 2011. L'ouvrage sera réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de Réseau Ferré de France. L'EPA Plaine du Var prendra 12,06 M€ à sa charge dans son bilan d'aménagement. Le reste, soit 22,41 M€ sera porté hors bilan.

- **Echangeur et rond point de desserte de La Baronne**

Les partenaires conviennent de la nécessité de garantir la desserte de l'opération La Baronne grâce à la réalisation d'un rond point et d'un demi-échangeur avec la RD 6202 bis. Cet ouvrage permettra de fluidifier les déplacements associés à la réalisation de cette opération tout en évitant une surcharge de la voirie existante à vocation de desserte secondaire, dans une approche de qualité urbaine. Le coût de cet ouvrage a été évalué à 10 M€. L'EPA Plaine du Var apportera un financement à la réalisation de cet ouvrage pour un montant maximum de 10 M€, pris sur son bilan. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la collectivité compétente pour ce type de voiries. En cas de ré-évaluation à la hausse du coût de ces ouvrages, le financement du différentiel sera assuré par la collectivité en charge de la maîtrise d'ouvrage.

- **Restructuration du CREAT**

La libération des fonciers de La Baronne est un pré-requis pour sa réalisation. A ce titre, les partenaires conviennent de la nécessité de déplacer le CREAT (Centre de Recherches Economiques et d'Actions Techniques de la Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes). L'EPA Plaine du Var participera au financement de cette opération pour un montant égal au maximum à 5 M€, pris sur son bilan. La maîtrise d'ouvrage de ce déplacement sera assurée par l'actuel propriétaire du terrain, le conseil général des Alpes-Maritimes. En cas de ré-évaluation à la hausse du coût du déplacement du CREAT actuel, le financement du différentiel sera assuré par le conseil général des Alpes-Maritimes.

## C. Equipements structurants

Certains équipements ont été listés par les partenaires. Ils n'entrent pas dans les bilans d'aménagement, mais leur réalisation a été considérée comme essentielle pour le bon fonctionnement des opérations d'aménagement qui sont l'objet de ce protocole.

- **Gare routière du pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport**

La gare routière est un élément constitutif du pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport qui permettra d'accueillir les bus urbains et inter-urbains.

- **Gare ferroviaire du pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport**

Les partenaires signataires ont admis la nécessité d'une gare sur le pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport. Une étude est en cours, sous maîtrise d'ouvrage RFF, pour arrêter un scénario de déploiement des fonctionnalités ferroviaires au sein du pôle et les besoins de financement associés.

Ces équipements sont intimement liés à la réalisation des opérations qui sont l'objet de ce protocole mais ils ne seront pas réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPA Plaine du Var qui ne sera pas appelé pour contribuer directement à leur financement. Cependant, les partenaires signataires s'engagent à mener une négociation, selon un calendrier compatible avec la réalisation des opérations ainsi qu'avec la réalisation éventuelle des infrastructures ferroviaires attendues, qui permettra de définir les modalités de financement et de réalisation de ces équipements.

## D. Modalités de financement du projet

Les partenaires signataires valident le plan d'affaire (cf. Annexe 6) de l'EPA Plaine du Var dont le format évoluera au cours du temps pour accompagner la croissance des opérations. Les partenaires signataires s'engagent à financer le déficit du bilan opérationnel, les ouvrages et équipements hors bilan par :

- des apports de fonciers à l'EPA Plaine du Var, au titre d'une participation en nature
- des facilités de paiement sur la cession de certains fonciers publics à l'EPA Plaine du Var
- des participations financières

Le Tableau 2 définit le plan de financement prévisionnel des opérations qui font l'objet de ce protocole.

	Montant	Plan de financement prévisionnel				
	k€ HT	Etat	CR PACA	CG	NCA	Ville de Nice
<b>Déficit du bilan opérationnel</b>						
<i>Contributions des partenaires via des participations financières</i>		21 483	10 742	2 698	4 707	
<i>Contributions des partenaires en foncier</i>		-	-	4 500	8 105	8 671
<i>Contributions des partenaires via des facilités de paiement</i>		-	-	3 544	-	
<b>Total contributions des partenaires au déficit du bilan opérationnel</b>	<b>64 449</b>	<b>21 483</b>	<b>10 742</b>	<b>10 742</b>	<b>12 812</b>	<b>8 671</b>
%		33,3%	16,7%	16,7%	19,9%	13,5%
<b>Ouvrage hors bilan</b>						
<i>- Grand Arénas : Pont rail</i>	22 412	-	5 172	5 172	12 068	-
<b>Total ouvrage hors bilan</b>	<b>22 412</b>	<b>-</b>	<b>5 172</b>	<b>5 172</b>	<b>12 068</b>	<b>-</b>
		0%	23%	23%	54%	0%
<b>Total bilan + ouvrage hors bilan</b>	<b>86 861</b>	<b>21 483</b>	<b>15 914</b>	<b>15 914</b>	<b>24 880</b>	<b>8 671</b>
		25%	18%	18%	29%	10%

Tableau 2 : Plan de financement prévisionnel

Les participations financières seront échelonnées sur les quinze ans qui suivent la signature du protocole sur la base de versements annuels définis dans le Tableau 3.

	Montant du versement annuel sur les quatorze premières années (k€)	Montant du versement annuel sur la quinzième année (k€)
<b>Etat</b>	1 453	1 145
<b>NCA</b>	318	251
<b>Ville de Nice</b>	-	-
<b>CR PACA</b>	726	573
<b>CG 06</b>	182	144
<b>Total</b>	<b>2 680</b>	<b>2 113</b>

Tableau 3 : Montant annuel des participations financières

L'Etat et les collectivités locales s'engagent à verser leur participation annuelle avant le 30 juin de chaque année, sur appel de fonds de l'EPA Plaine du Var.

## E. Garantie des emprunts

Pour le cas où, après approbation de son conseil d'administration, l'EPA Plaine du Var aurait recours à l'emprunt et où une obligation de garantie externe serait imposée par l'établissement de crédit, les collectivités territoriales s'engagent, sous réserve de l'approbation de leurs assemblées délibérantes, à apporter une garantie correspondant au pourcentage de leurs engagements respectifs figurant à l'article VI.D (pourcentages définis pour la contribution au déficit du bilan opérationnel).

## **VII. Gouvernance**

### **A. Conseil d'administration**

Conformément à ses statuts, l'EPA Plaine du Var est administré par un conseil d'administration. Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et davantage en accord entre les parties.

Autant que faire se peut, les réunions du conseil d'administration seront précédées de séances de travail d'une demi-journée avec les administrateurs sur des dossiers qui sont laissés au choix du directeur général.

### **B. Réunions des directeurs**

En dehors des séances du conseil d'administration, la direction générale de l'EPA Plaine du Var, la direction générale des collectivités locales, le directeur départemental des territoires et de la mer et le secrétaire général de la préfecture se réunissent à l'EPA, avec une fréquence bi-mensuelle. Ces réunions ont pour objet de coordonner au plus près les différents projets menés sur le périmètre de l'opération d'intérêt national et de faciliter la réalisation des opérations qui sont l'objet du présent protocole.

## **VIII. Modification du présent protocole/ajustement des opérations**

Le bilan prévisionnel d'aménagement ayant vocation à être actualisé régulièrement en cours d'opération, les partenaires pourront convenir d'une modification du programme ou d'un ajustement du financement des opérations pour prendre en compte les évolutions constatées. Compte tenu du calendrier de réalisation des opérations, les partenaires conviennent de procéder à un premier ajustement six ans après la signature du présent protocole. Si un partenaire signataire en fait la demande et qu'il reçoit l'accord des autres partenaires signataires, le présent protocole pourra être ajusté par avenant avant cette première période de six ans.

D'ici là, le plan d'affaire de l'EPA Plaine du Var sera régulièrement mis à jour et présenté, ainsi que l'avancement de son exécution, au conseil d'administration. Ainsi chaque nouvelle phase d'une opération sera engagée sur la base d'un plan d'affaire actualisé et l'EPA Plaine du Var fera tout son possible, via des mesures de bonne gestion, pour maintenir les équilibres à fin d'affaires tels qu'ils sont arrêtés dans ce protocole.

Si au terme de la réalisation des quatre opérations, objet du présent protocole, celles-ci ont généré un bénéfice, les partenaires signataires s'accordent pour ré-utiliser ce bénéfice pour l'engagement de nouvelles opérations sur le périmètre d'Eco-Vallée ou bien pour participer au financement d'ouvrages liés aux opérations engagées ou à venir.

Si la réalisation des opérations s'avérait plus complexe que prévue, des dispositifs de ré-examen de la programmation et du phasage ainsi que des mesures d'économies seront mis en place de façon à ne pas créer de déficit supplémentaire.

Fait à Nice, le  
en... exemplaires originaux

Le Député-Maire de Nice,  
Président de la Communauté Urbaine  
Nice Côte d'Azur

Le Président du Conseil Régional  
Provence Alpes Côte d'Azur

**Christian ESTROSI**

**Michel VAUZELLE**

Le Président du Conseil Général  
des Alpes-Maritimes

Le Préfet des Alpes-Maritimes

**Eric CIOTTI**

**Jean-Michel DREVET**

Le Directeur Général de l'Etablissement  
Public d'Aménagement Plaine du Var



## **IX. Annexe 1**

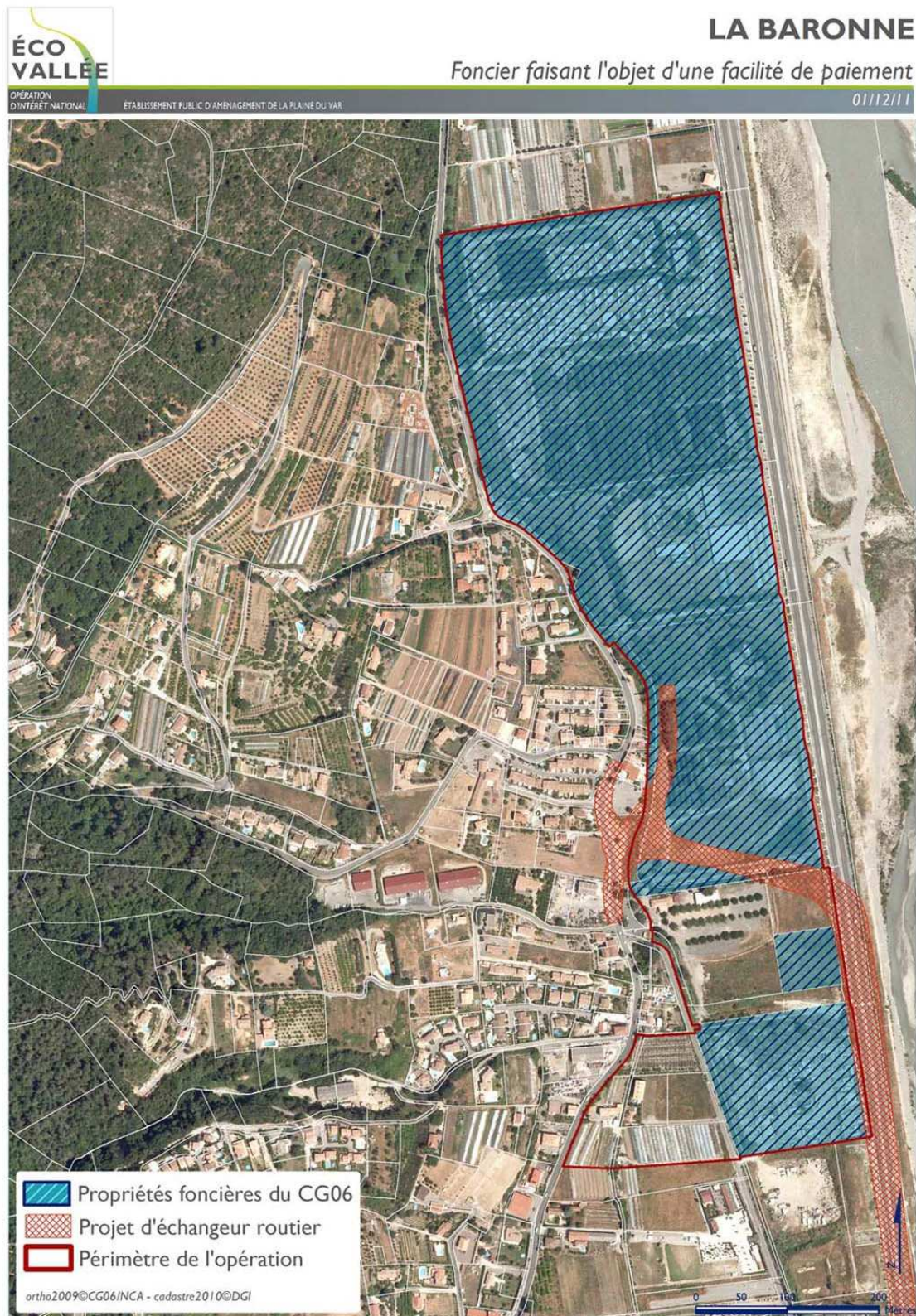
Les prix de cession du foncier public sont fixés à :

- Grand Aréas : 200 €/m<sup>2</sup>
- Méridia : 146 €/m<sup>2</sup>
- La Baronne : 70 €/m<sup>2</sup>

Ils sont exprimés en euros 2011.

## X. Annexe 2

Parmi les propriétés foncière du Conseil Général matérialisées sur la carte suivante, 108 500 m<sup>2</sup> feront l'objet d'un facilité de paiement lors de leur cession à l'EPA Plaine du Var.



# XI. Annexe 3



## GRAND ARENAS

Foncier apporté à l'EPA  
au titre de la participation des signataires au protocole

OPÉRATION  
D'INTÉRÊT NATIONAL

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE LA PLAINE DU VAR

04/11/11



Parcelles apportées par la Ville de Nice

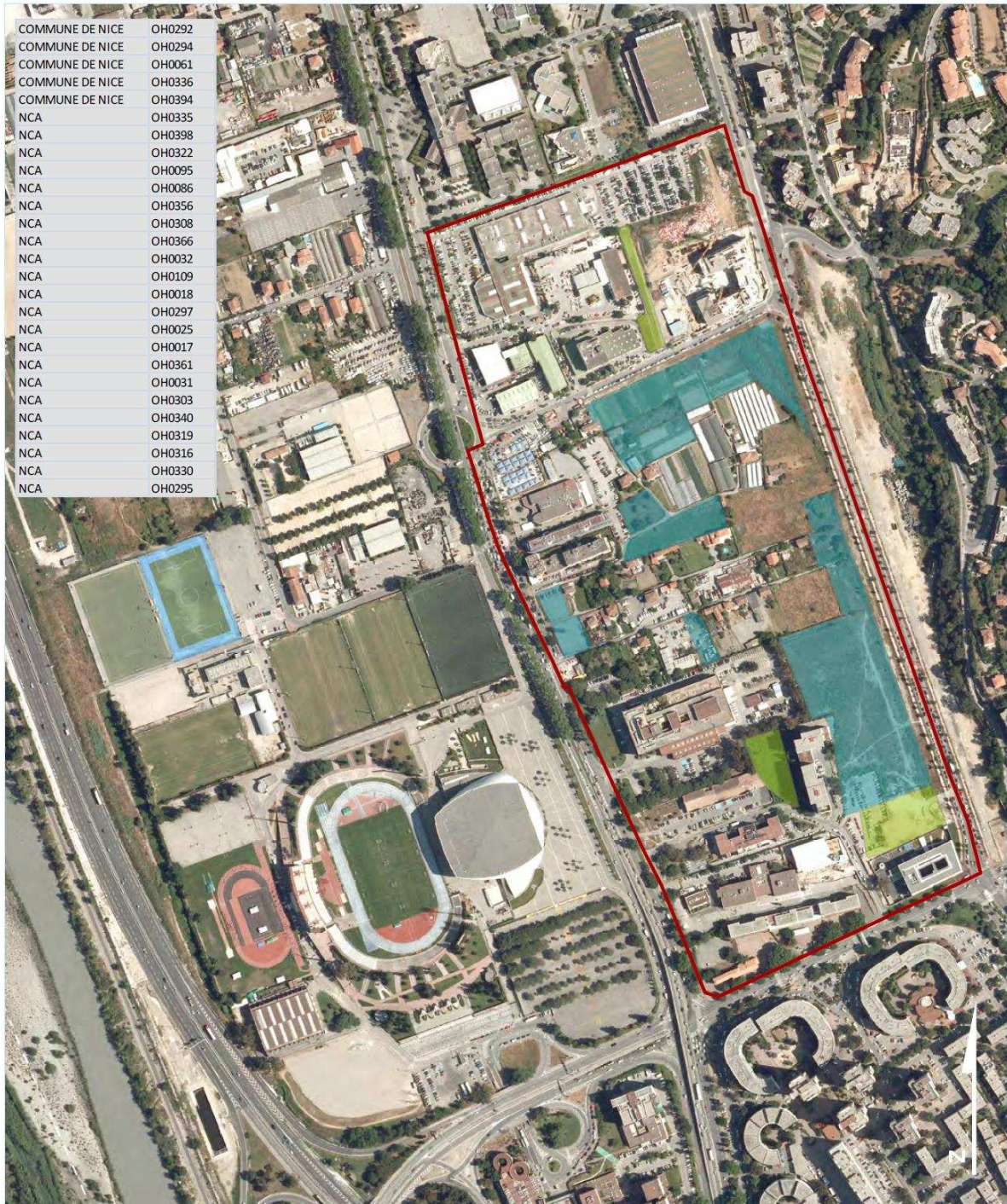
Parcelles apportées par NCA

Périmètre d'opération

Périmètre du pôle multimodal

ortho2009 ©CG06/NCA - cadastre2010-DGI

0 50 100 200 Mètres



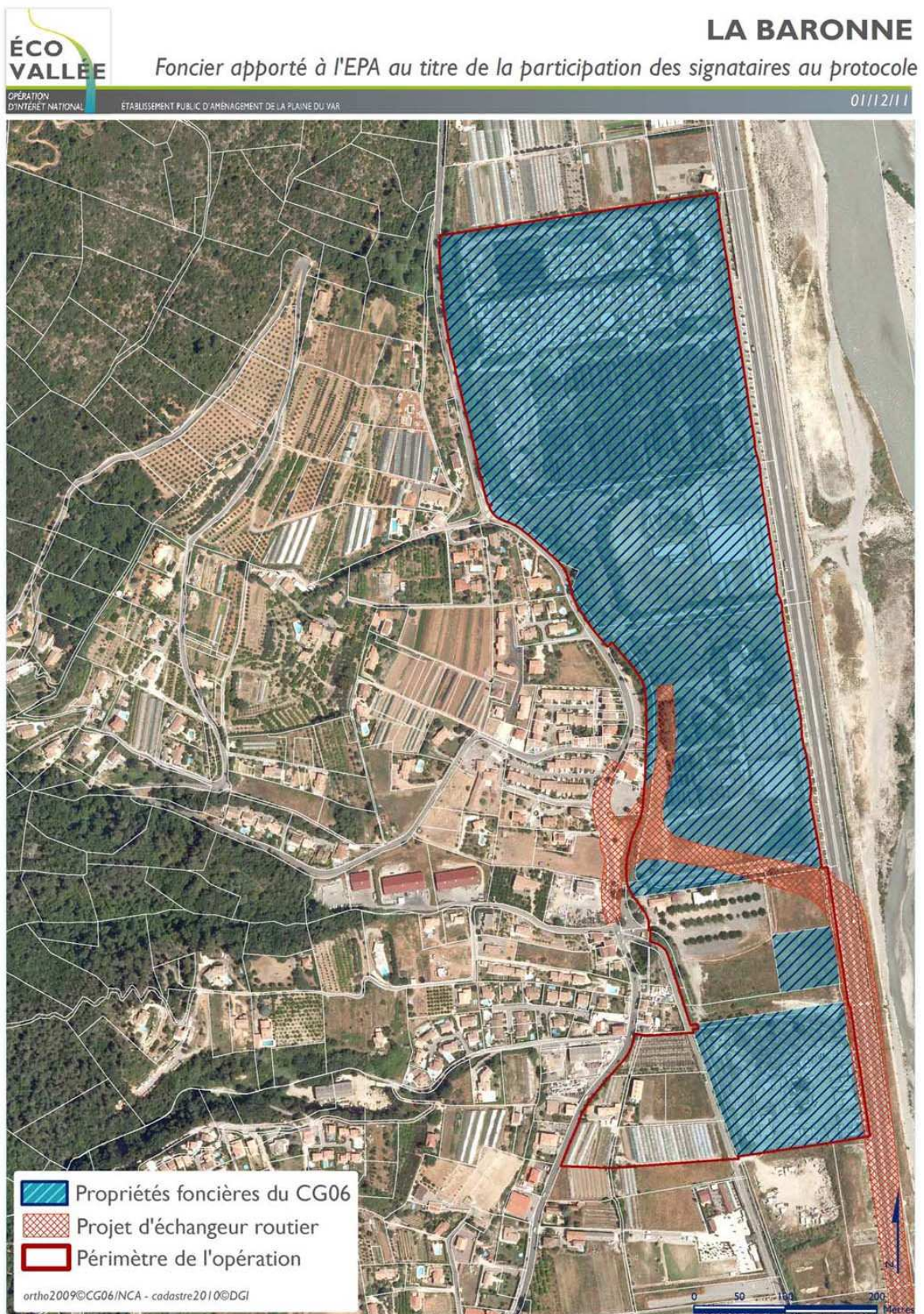
Parcels apportées par la Ville de Nice  
Parcels apportées par NCA

Périmètre de l'opération

ortho2009 ©CG06/NCA - cadastre2010-DGI

0 50 100 200  
Mètres

Parmi les propriétés foncière du Conseil Général matérialisées sur la carte suivante, 65 000 m2 seront apportées à l'EPA Plaine du Var par le Conseil Général.



## **XII. Annexe 4**

Liste des équipements publics :

- Gare routière du pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport (dans la limite de 8 300 m<sup>2</sup> SHOB)
- Parking relais du pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport (dans la limite de 31625 m<sup>2</sup> SHOB)
- Gare ferroviaire du pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport (dans la limite de 8 500 m<sup>2</sup> SHON)
- Un projet d'équipement public (dans la limite de 10 000 m<sup>2</sup> SHON)
- Plateforme agro-alimentaire et horticole de La Baronne (dans la limite d'une surface de 50 000 m<sup>2</sup> SHON)
- Eco-Campus sur Nice Méridia (dans la limite de 38 000 m<sup>2</sup> SHON)

Prix de vente de la charge foncière pour les équipements publics de la liste précédente, actualisé en 2011 : 150€/m<sup>2</sup> SHON ou SHOB.

### **XIII. Annexe 5**

Le pont rail du pôle multimodal de Nice-St Augustin-Aéroport, le rond point et les bretelles permettant la desserte de l'opération de La Baronne à partir de la RD 6202 bis et le déménagement du CREAT sur les fonciers de La Baronne sont portés pour tout ou partie au bilan des opérations selon des parts et à concurrence de montants définis dans le tableau suivant.

<b>OUVRAGES (hypothèses)</b>	<b>Part de l'ouvrage prise en compte dans le bilan</b>	<b>Montant maximal pris en compte dans le bilan</b>	<b>Montant restant à financer hors bilan</b>
- La Baronne : Rond point + bretelles	-	10 000 000	-
- La Baronne : relocalisation CREAT	-	5 000 000	-
- La Digue : réseaux VRD	-	500 000	-
- Grand Arénas : Pont rail	35%	12 068 000	22 412 000
<b>Total Ouvrages</b>		<b>27 568 000</b>	<b>22 412 000</b>

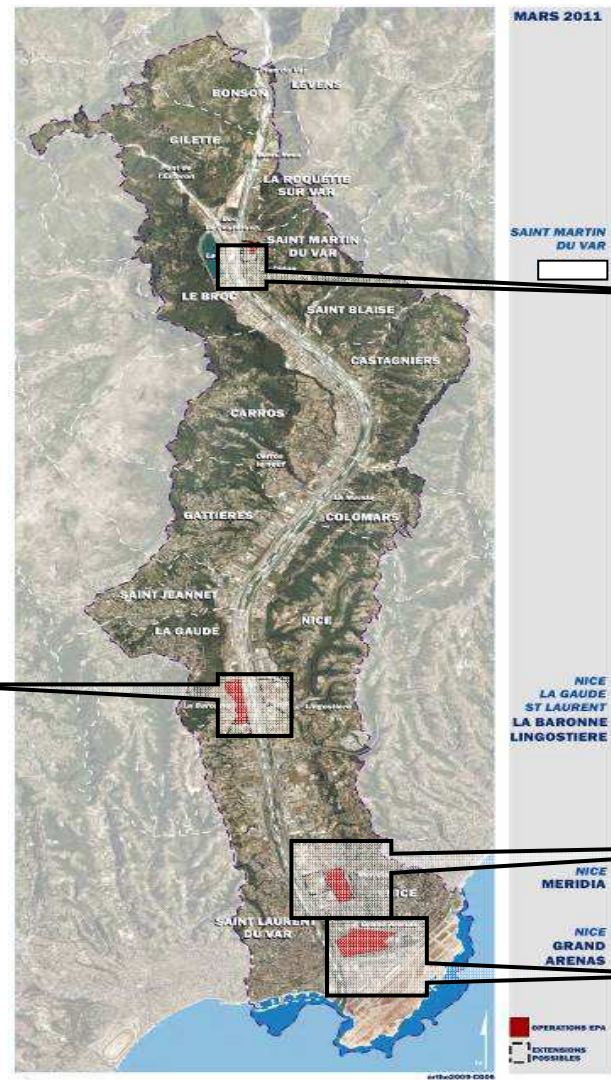
## **XIV. Annexe 6**

Nota bene : la validation du présent protocole n'emporte pas la validation définitive des différentes hypothèses qui sous-tendent le plan d'affaire de l'EPA Plaine du Var. Les décisions de recrutement seront notamment étudiées par les membres du conseil d'administration au regard de la réalité des besoins.



**Plan d'affaire de l'EPA plaine du Var**  
**Novembre 2011**

# Les opérations prises en compte dans ce plan d'affaire



L'écoquartier de Saint-Martin-du-Var

La Baronne, à La Gaude et Saint-Laurent-du-Var

Nice Méridia, à Nice

Grand Arénas, à Nice

# Les hypothèses retenues en charges et produits des bilans d'opérations

**Les charges** prises en compte dans les bilans prévisionnels recouvrent les acquisitions, les études opérationnelles, les honoraires, les travaux d'aménagement, les frais financiers ainsi que des ouvrages particuliers :

- **L'acquisition du foncier :**

Ce poste comprend l'acquisition des terrains nus, des bâtiments, et les indemnités et frais divers associés. Les apports en foncier des partenaires au titre d'une part de leur participation au Protocole permettent de diminuer ce poste de charge.

- **Les études opérationnelles :**

Elles comprennent les études de sol et géotechniques, les réseaux, les relevés topographiques, les études règlementaires, les honoraires de maîtrise d'œuvre, la concertation opérationnelle, ...

- **Les travaux d'aménagement :**

- les voiries et réseaux hors travaux primaires, tramway, voie des 40m, ponts, ...
- le poste travaux d'aménagement comprend un taux d'aléas et imprévus de 15%, un taux d'honoraire à 13% et une provision pour actualisations et révisions de prix de 3,5% cumulatifs sur la durée de l'opération.

- **Les frais financiers :**

Les frais financiers (sur court terme ou emprunt) sont comptabilisés à hauteur de 5,5% du besoin de trésorerie de l'établissement.

**Les produits** pris en compte dans les bilans prévisionnels recouvrent principalement les cessions de charge foncière sous forme de droits à bâtir et les participations des promoteurs :

- **Les cessions privées :**  
Elles sont calculées sur la base des prix du marché
- **Les cessions publiques :**  
Elles sont calculées sur la base d'une charge foncière d'un montant forfaitaire de 150 €/m<sup>2</sup> construit pour les équipements publics (hors Parc des expositions – participation de 77 €).
- **Les participations des promoteurs :**  
Elles seront encaissées sur tous les permis de construire déposés sur les terrains non acquis par l'EPA. Le montant retenu à ce stade correspond à 1/3 du prix des cessions privées, dans la limite du coût d'aménagement au m<sup>2</sup> SHON.

# Synthèse des hypothèses retenue

	Nice Méridia	Baronne	Grand Arénas	Eco-Quartier St-Martin-du-Var	Total
<b>Foncier</b>					
Surface de l'opération (m2)	263 320	255 482	509 267	50 000	1 078 069
Surface maîtrisée par le secteur public	114 997	235 842	483 670	7 300	841 809
Surface maîtrisée par le secteur privé	148 323	19 640	25 597	42 700	236 260
<b>Programme</b>					
Logement (m2)	160 000	30 000	102 000	30 000	322 000
Bureaux (m2)	50 000	0	393 000	3 600	446 600
Commerces (m2)	6 000	3 000	43 000	1 500	53 500
Services (m2)	16 000	3 000	40 000	6 300	65 300
Locaux d'activités (m2)	0	50 000	0	7 200	57 200
Laboratoires/R&D (m2)	50 000	0	0	0	50 000
Equipements (m2)	38 000	50 000	203 425	0	291 425
Shon totale (m2)	320 000	136 000	781 425	48 600	1 286 025
Part logement libre	60%	50%	50%	70%	
Part accession aidée	20%	30%	30%	15%	
Part locatif social	20%	20%	20%	15%	
<b>Données et ratios</b>					
Nombre de logements	2 133	400	1 360	375	4 268
Nombre d'habitants	4 480	840	2 856	788	8 964
Nombre d'emplois	3 940	1 120	21 310	480	26 850

#### Ratios utilisés :

1 logement pour 75 à 80 m<sup>2</sup> de SHON (source INSEE, le logement en PACA - 2008)

2,1 habitants moyens par logement (source PLH NCA 2010-2015)

1 emploi pour 20 m<sup>2</sup> SHON pour les bureaux et 50 m<sup>2</sup> SHON pour le reste, hors équipements (source programmiste)

<b>Taux d'intérêt</b>																	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Taux d'intérêt emprunt	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	
<b>Vente de droits à bâtir</b>																	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	cumul
Logement (m2 de droit à bâtir vendus)	0	0	6 154	22 165	27 165	38 176	32 022	32 022	32 022	27 022	22 022	22 022	22 022	22 022	17 165	0	322 000
Bureaux (m2 de droit à bâtir vendus)	0	0	10 826	15 492	21 240	23 322	24 405	27 653	30 501	32 066	37 479	42 893	48 306	45 806	43 306	43 306	446 600
Commerces (m2 de droit à bâtir vendus)	0	0	0	3 263	3 613	4 845	24 232	4 129	3 563	2 763	2 197	2 197	1 632	1 066	0	0	53 500
Services (m2 de droit à bâtir vendus)	0	0	0	1 833	15 933	3 567	16 900	16 367	3 033	2 333	1 333	1 333	1 333	0	1 333	0	65 300
Locaux d'activités (m2 de droit à bâtir vendus)	0	0	0	3 906	9 313	12 156	11 675	12 719	4 306	3 125	0	0	0	0	0	0	57 200
Laboratoires/R&D (m2 de droit à bâtir vendus)	0	0	0	5 000	5 000	0	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	0	5 000	5 000	5 000	0	50 000
Equipements (m2 de droit à bâtir vendus)	0	0	16 500	46 050	45 875	165 000	8 000	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	291 425
<b>Total (m2 de droit à bâtir vendus)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 480</b>	<b>97 709</b>	<b>128 138</b>	<b>247 066</b>	<b>122 234</b>	<b>107 889</b>	<b>78 426</b>	<b>72 310</b>	<b>68 032</b>	<b>68 445</b>	<b>78 293</b>	<b>73 894</b>	<b>66 804</b>	<b>43 306</b>	<b>1 286 025</b>

# Bilan détaillé

	Total à terme	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Foncier (tenant compte des participations en nature des partenaires)	95 979 010	0	313 595	803 983	3 610 084	6 026 677	8 121 065	13 019 931	13 999 674	11 681 482	10 907 383	8 097 039	6 143 929	4 987 227	3 053 962	2 744 898	2 468 080
Etudes	15 537 297	1 685 926	1 930 010	2 057 353	1 859 481	1 649 316	1 365 907	1 255 479	1 118 320	959 891	855 434	603 621	461 116	428 659	476 143	285 772	230 796
Travaux	140 454 275	0	0	9 143 005	10 423 155	19 273 149	23 053 856	17 288 602	11 585 858	10 377 588	7 971 660	6 898 302	5 887 669	5 236 833	3 259 809	8 206 235	1 848 555
Ouvrages	27 568 000	315 000	315 000	1 575 000	13 633 000	9 550 000	1 970 000	525 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Structure et ingénierie (stratégique et opérationnelle)	45 777 695	3 129 591	3 212 030	3 212 030	3 615 624	3 607 717	3 858 089	3 858 089	3 858 089	3 378 898	3 035 099	2 778 368	2 603 250	2 503 006	2 311 623	2 066 000	1 879 783
Frais financiers	21 258 602	0	179 887	589 530	1 156 869	1 827 318	1 522 368	1 986 710	2 188 324	2 385 320	2 489 335	2 372 248	1 998 991	1 472 171	742 421	347 110	0
Paiement du foncier concerné par les facilités de paiement	7 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 875 000	1 875 000	1 875 000	1 875 000
<b>Total dépenses</b>	<b>354 074 878</b>	<b>5 130 517</b>	<b>5 950 522</b>	<b>17 380 901</b>	<b>34 298 213</b>	<b>41 934 178</b>	<b>39 891 285</b>	<b>37 933 810</b>	<b>32 750 265</b>	<b>28 783 179</b>	<b>25 258 911</b>	<b>20 749 578</b>	<b>17 094 955</b>	<b>16 502 895</b>	<b>11 718 958</b>	<b>15 525 015</b>	<b>8 302 214</b>

Recettes issues de la vente de charges foncières et de participations versées par les promoteurs	314 444 946	0	0	7 252 869	21 302 510	27 062 757	42 752 625	26 805 213	26 394 416	22 505 574	20 664 265	20 165 240	21 156 249	23 341 856	22 232 035	19 943 220	12 866 116
Participation des partenaires en numéraire	39 629 933	3 500 000	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 679 815	2 112 521
<b>Total recettes</b>	<b>354 074 878</b>	<b>3 500 000</b>	<b>2 679 815</b>	<b>9 932 684</b>	<b>23 982 325</b>	<b>29 742 572</b>	<b>45 432 440</b>	<b>29 485 029</b>	<b>29 074 231</b>	<b>25 185 389</b>	<b>23 344 080</b>	<b>22 845 055</b>	<b>23 836 064</b>	<b>26 021 671</b>	<b>24 911 850</b>	<b>22 623 035</b>	<b>14 978 637</b>

Bilan	0	-3 270 706	-7 448 217	-10 315 888	-12 191 606	5 541 155	-8 448 781	-3 676 034	-3 597 789	-1 914 830	2 095 477	6 741 109	9 518 776	13 192 892	7 098 020	6 676 423
<b>Bilan cumulé</b>		<b>-3 270 706</b>	<b>-10 718 923</b>	<b>-21 034 811</b>	<b>-33 226 417</b>	<b>-27 685 262</b>	<b>-36 134 043</b>	<b>-39 810 077</b>	<b>-43 407 866</b>	<b>-45 322 697</b>	<b>-43 227 220</b>	<b>-36 486 110</b>	<b>-26 967 334</b>	<b>-13 774 442</b>	<b>-6 676 423</b>	<b>0</b>

OUVRAGES	Part de l'ouvrage prise en compte dans le bilan	Montant maximal pris en compte dans le bilan	Montant restant à financer hors bilan
- La Baronne : Rond point + bretelles	-	10 000 000	-
- La Baronne : relocalisation CREAT	-	5 000 000	-
- La Digue : réseaux VRD	-	500 000	-
- Grand Arenas : Pont rail	35%	12 068 000	22 412 000
<b>Total Ouvrages</b>		<b>27 568 000</b>	<b>22 412 000</b>