

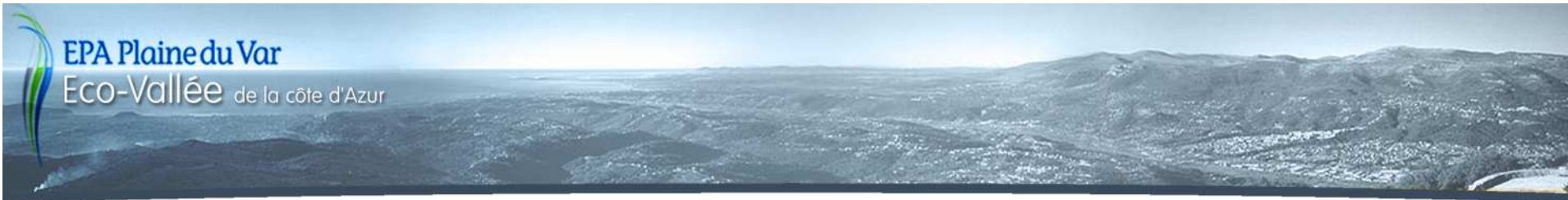


PROJET DE PLAN D'AFFAIRES 2011-2016

Conseil d'Administration
du 20 décembre 2010

Présentation des hypothèses de travail

I - RAPPEL DE LA STRATEGIE D'ENSEMBLE DE L'ECO VALLEE	3
II - LES QUATRE OPERATIONS PRIORITAIRES	7
III - LES HYPOTHESES DE BASE	10
IV - APPROCHE DU BILAN PREVISIONNEL	28
V - ANALYSE DE RISQUES	29
VI - CONTRAT DE DEVELOPPEMENT / PROTOCOLE FINANCIER.....	31



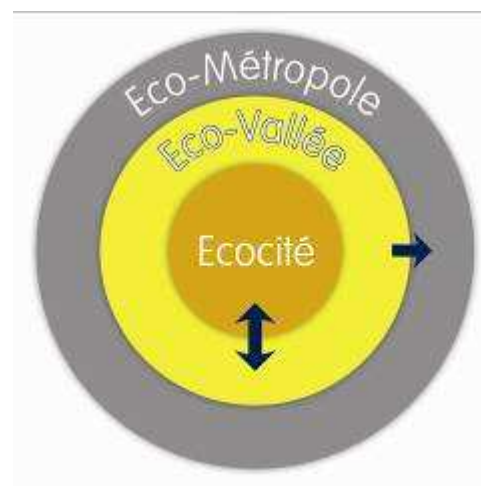
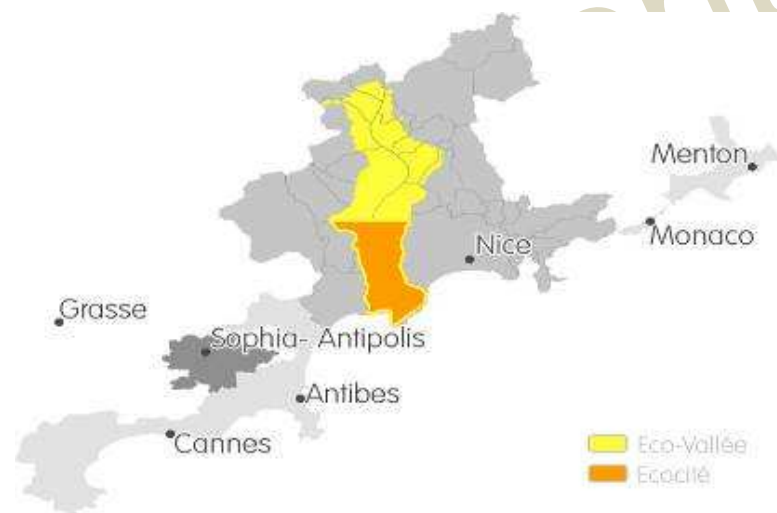
I. RAPPEL DE LA STRATEGIE D'ENSEMBLE DE L'ECO VALLEE

Document provisoire

I. RAPPEL DE LA STRATEGIE D'ENSEMBLE DE L'ECO VALLEE

Deux grands axes de développement

- Engager une nouvelle phase du développement de la métropole grâce à l'Eco-Vallée
- Fonder cette mutation sur un aménagement et un urbanisme éco-exemplaire dont l'Eco-Vallée doit être le symbole



I. RAPPEL DE LA STRATEGIE D'ENSEMBLE DE L'ECO VALLEE

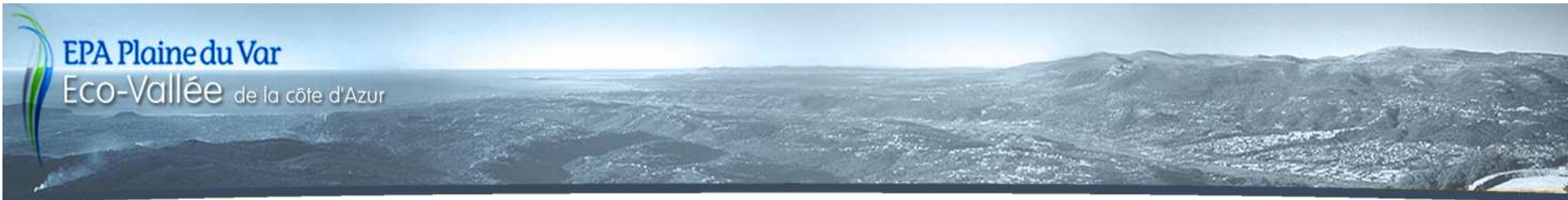
Des principes nouveaux de développement économique issus de l'étude de Rem Koolhaas

- faire effectuer à la métropole un saut quantitatif et qualitatif en matière de développement économique :
 - dans le domaine technologique,
 - en matière de développement endogène et de gestion de la chaîne d'innovation
 - dans le domaine du tourisme d'affaires
- renforcer sensiblement la formation et la recherche , « clé du rebond »
- bâtir une stratégie de développement global allant de la production éco-compatible aux fonctions centrales de l'entreprise, en passant par la R&D

I. RAPPEL DE LA STRATEGIE D'ENSEMBLE DE L'ECO VALLEE

Une organisation fondée sur l'éco-exemplarité et la mixité des fonctions et notamment :

- organiser l'urbanisation dans la basse plaine du Var autour d'équipements de rang métropolitain sur les deux rives, correspondant au périmètre d'écocité
- doter la métropole d'un centre d'affaires à la hauteur de sa notoriété internationale et réaliser un moteur de développement économique métropolitain fondé sur deux équipements structurants : le pôle multimodal et le parc des expositions
- participer à la diversification économique de la métropole, notamment au travers du technopole urbain de Nice Méridia
- concevoir le futur pôle de La Baronne comme un véritable projet d'aménagement et de développement, c'est-à-dire diversifié, bien inséré, avec un débouché sur l'autre rive



II . LES QUATRE OPERATIONS PRIORITAIRES

Document provisoire



Le plan d'affaires 2011-2016 de l'EPA porte sur 4 opérations identifiées comme prioritaires à l'issue de l'étude de positionnement international et des études de définition. Ces opérations représentent un effet d'entraînement pour le développement de la plaine du Var et une volonté de travailler sur les deux rives en aval et en amont, en tenant la plaine aux deux extrémités :

Grand Arénas : 51 ha

(dont 8 ha pour le pôle multimodal et extension possible sur CADAM à 63 ha)

Méridia : 26 ha

(extension possible de l'opération jusqu'à 44 ha et 5 ha gérés par ailleurs par NCA)

La Baronne : 27 ha

(extension possible à 38 ha)

La Digue : 5 ha

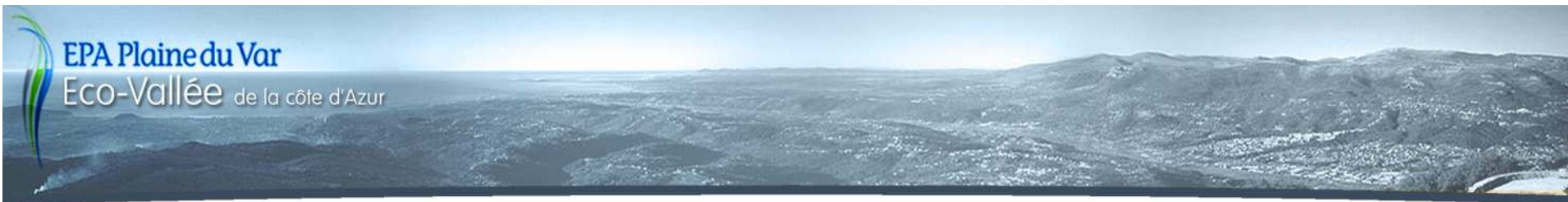
(extension possible à 15 ha)

Nota : *les extensions de ces opérations ne sont pas prises en compte dans le cadre de ce plan d'affaires.*

II . LES QUATRE OPERATIONS PRIORITAIRES

Le choix de ces opérations est conforté par :

- **une offre nouvelle de transports collectifs**
 - Est-Ouest (Nice centre / Pôle multimodal / aéroport /CADAM)
 - Sud-Nord (Pôle multimodal / Méridia / Nice Stadium)
- **la réalisation de grands équipements, « moteurs » des opérations prioritaires**
 - le centre des expositions et des congrès et le pôle multimodal Nice Aéroport sur le Grand Arénas
 - l'Eco-campus : IMREDD, CEEI, SKEMA, ...) à Méridia
 - la plateforme agroalimentaire et horticole à La Baronne
- **la maîtrise foncière publique**
 - 47 ha sur Grand Arénas (dont 26 ha pour les terrains du MIN), soit 92% des emprises
 - 10 ha sur Méridia, soit 38% des emprises
 - 22 ha sur La Baronne, soit 81% des emprises



III . LES HYPOTHESES DE BASE

Document provisoire

III . LES HYPOTHESES DE BASE

Le document a été établi en prenant en compte pour les 4 opérations identifiées des hypothèses de base sur un certain nombre de critères :

- **le foncier**
- **la programmation générale**
- **les charges**
- **les produits**

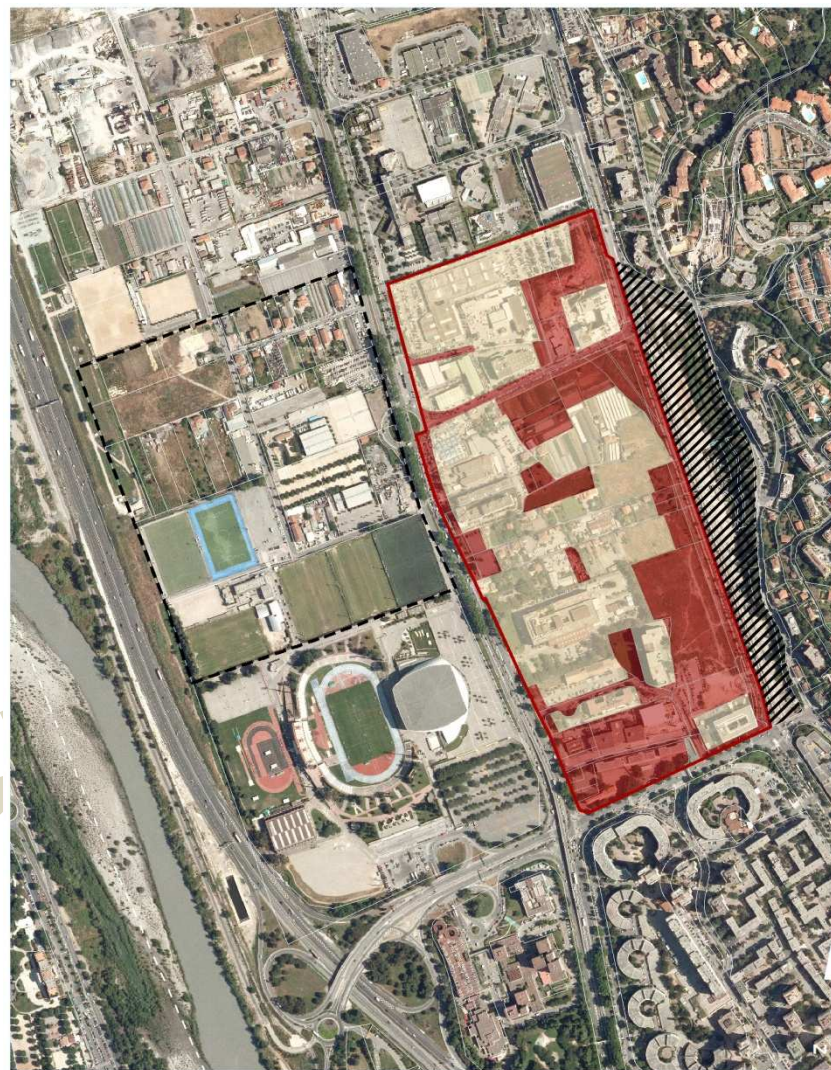
Document provisoire

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LE FONCIER



GRAND ARÉNAS

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LE FONCIER



■ Parcelles privées ■ Parcelles publiques
■ Perimetre de l'opération ■ Extension possible
▨ Perimetre géré par NCA

0 50 100 200 Mètres

soire

Doc

MÉRIDIA

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LE FONCIER



■ Parcelles privées ■ Perimetre de l'opération
■ Parcelles publiques ■ Extension possible

ortho2009-CG06 / cadastre2009-DGI
0 50 100 200
Mètres

LA BARONNE

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LE FONCIER



Doc

soire

- Parcelles privées
- Parcelles publiques
- Parcelles en cours d'acquisition par l'EPF PACA
- Périmètre de l'opération (5 ha)
- Extension possible

LA DIGUE -
SAINT-MARTIN DU VAR

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LE FONCIER

ACQUISITIONS FONCIÈRES

- **Foncier privé**

- les acquisitions se limitent aux parcelles mutables, peu ou pas occupées ainsi qu'aux terrains ayant une valeur stratégique ou un effet de levier sur les opérations, localisation d'infrastructures ou d'équipements, ...

- **Foncier public**

La valorisation du foncier est fonction des opérations :

- Grand Arénas : seule l'emprise du centre des expositions et des congrès n'a pas fait l'objet d'une valorisation foncière,
- Méridia : le foncier public est entièrement valorisé,
- La Baronne : le Conseil Général met le terrain à disposition.

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LE FONCIER

Le coût du foncier

- Le foncier public a été évalué à 50% de la valeur estimée sur Grand Arénas et valorisé au prix d'achat par NCA sur Méridia.
- Sur l'ensemble du foncier privé, le coût d'acquisition s'établit progressivement en rapport avec l'évaluation de France Domaines.
- Dans ces hypothèses, le coût total du foncier peut être estimé à 125.408.000 €

Modalités de paiement

- Le foncier public acquis (y compris les espaces publics) est payé aux collectivités au fur et à mesure de l'encaissement des cessions de charges foncières
- Le foncier privé est acquis par l'EPF et fait l'objet d'un rachat échelonné par l'EPA

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LA PROGRAMMATION

Le contenu du programme de construction en termes de destination répond aux objectifs identifiés pour l'Opération d'Intérêt National :

- un rééquilibrage du marché des locaux d'activités en fort déficit d'offre
- une croissance progressive de la demande de bureaux (métropolisation)
- une production de surfaces destinées à de la formation, recherche et des équipements liés au tourisme d'affaires
- une contribution importante au logement, notamment pour actifs, en adéquation avec les objectifs de création d'emplois

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LA PROGRAMMATION

HYPOTHESES RETENUES POUR LA REPARTITION DES PROGRAMMES					
	Logements	Bureaux + Locaux d'activités + Labo + Services	Commerces	Equipements	Caractéristiques
ARENAS	6%	61%	6%	27%	Quartier d'affaires 40% d'espaces publics
MERIDIA	46%	38%	2%	14%	Quartier urbain 35% d'espaces publics
LA BARONNE	20%	45%	2%	33%	Quartier d'activités 30% d'espaces publics
LA DIGUE - Saint- Martin du Var	62%	35%	3%	0%	Quartier résidentiel 35% d'espaces publics
MOYENNE (4 opérations)	22%	51%	4%	23%	

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LA PROGRAMMATION

TABLEAU DE REPARTITION PAR OPERATION : HYPOTHESES DE TRAVAIL

	Chantiers engagés sur la période 2011-2016	A terme
Opérations prioritaires	Total SHON (en m ²)	Total SHON (en m ²)
Grand Arénas	151 300	524 300
Méridia	104 000	280 000
La Baronne	96 000	150 000
La Digue – Saint-Martin du Var	32 900	48 600
Total	384 200	1 002 900
Nombre de logements	1 130 env.	2 930 env.
Nombre d'habitants	2 370	6 150
Nombre d'emplois	5 058	21 380

Ratios utilisés :

- 1 logement pour 75 à 80 m² SHON (source INSEE, le logement en PACA – 2008)
- nombre d'habitants = 2,1 habitants par logement (source PLH NCA 2010-2015)
- 1 emploi pour 20 m² SHON pour le tertiaire et 50 m² SHON pour le reste (source programmiste)

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LES CHARGES DU BILAN

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 :

▪ **Les études opérationnelles :**

les études 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 honoraires d'aménageur :**

- rémunération sur conduite opérationnelle : forfait annuel calculé sur la base d'un montant de 1500 € X nombre de jours par ETP (Equivalent Temps Plein) par opération
- rémunération sur recettes : 5% sur cessions et 2% sur participations

▪ **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 10% 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 4% de la trésorerie de l'établissement. Cependant, ils dépendent considérablement des moyens de financements qui pourront être mis en place (avances de trésorerie, encaissement des subventions, ...)

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LES CHARGES HORS BILAN (1/2)

Les ouvrages particuliers liés aux opérations d'aménagement et identifiés à ce jour sont :

▪ **La Baronne**

- les bretelles d'accès au site et le rond point
- le pont sur le Var en lien avec Lingostière
- le transfert du CREAT

▪ **Méridia**

- les réseaux urbains intelligents (énergie, déchets, eau, ...)

▪ **Grand Arénas**

- le passage sous voies pour le pôle multimodal Nice Aéroport
- le passage sous voies à Maïcon
- la démolition des bâtiments du MIN

NB : La contribution portée par le bilan d'aménagement du grand Arénas pour ces ouvrages est évaluée forfaitairement à 25 M€.

Des indemnités d'éviction sont également à envisager sur le secteur de Grand Arénas pour différents propriétaires ou occupants

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LES CHARGES HORS BILAN (1/2)

Les équipements publics identifiés à ce jour qui ne sont pas portés par le bilan d'aménagement sont :

- **La Baronne**

la Plateforme agroalimentaire et horticole (modalités de portage à définir)

- **Méridia**

Ecocampus : IMREDD, CEEI, une école internationale d'ingénieurs, une antenne de SKEMA, ...

- **La Digue à Saint-Martin du Var**

l'extension de l'école (5 classes)

- **Grand Arénas**

- la gare routière, la gestion du pôle, les parkings relais (modalités de portage à définir)

- la gare voyageurs

- le Centre des expositions et des congrès (modalités de portage à définir)

- la réinstallation des équipements d'Etat situés sur la zone nord aéroportuaire (logements des gendarmes, bâtiments et parkings DGAC)

Le financement des ouvrages comme l'équilibre du financement des équipements feront l'objet d'une négociation particulière entre les partenaires dans le cadre du contrat de développement / protocole financier

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LES PRODUITS (1/4)

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

- **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 €/m² construit pour les équipements publics (hors Centre des expositions – participation de 80 €), soit un niveau inférieur au coût des aménagements portés (foncier compris).

- **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 représente 1/3 du prix des cessions privées.

- **Les produits financiers**

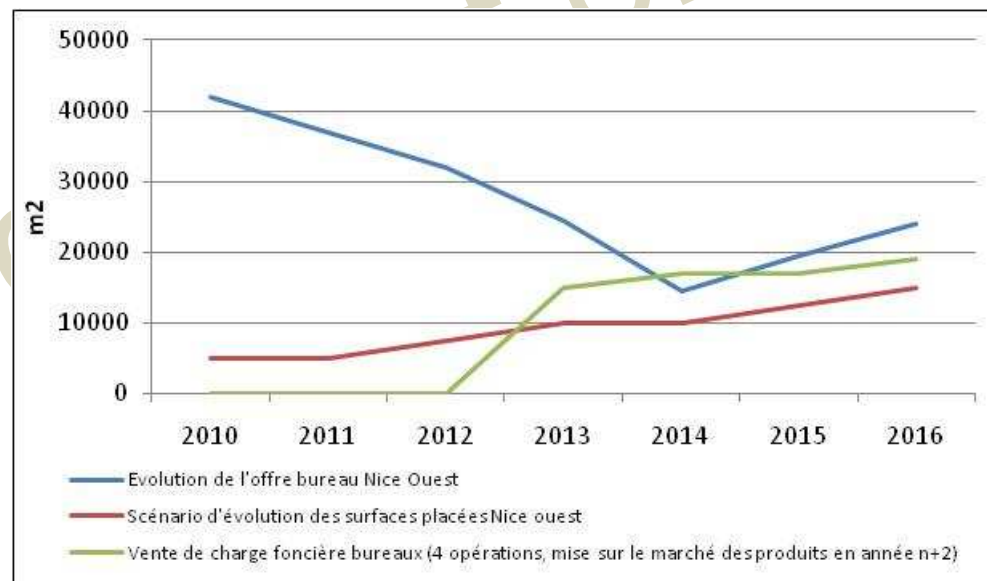
les produits financiers sont comptabilisés à hauteur de 1% de la trésorerie de l'établissement.

III . LES HYPOTHESES DE BASE : LES PRODUITS (2/4)

Scénarios de commercialisation : une situation contrastée par segments de marché

■ Immobilier de bureau :

- L'état du marché sur Nice-Ouest est préoccupant. Le stock s'élève à 42 000 m² en 2010 pour des surfaces placées évaluées à 5 000 m²
- Le scénario de commercialisation des charges foncières est construit sur une hypothèse de multiplication par 3 des surfaces placées en six ans
- Dans une aire urbaine niçoise qui n'a pas de tradition tertiaire forte, cette croissance ne pourra s'opérer que grâce à un investissement fort en faveur de développement économique et du marketing



III . LES HYPOTHESES DE BASE : LES PRODUITS (3/4)

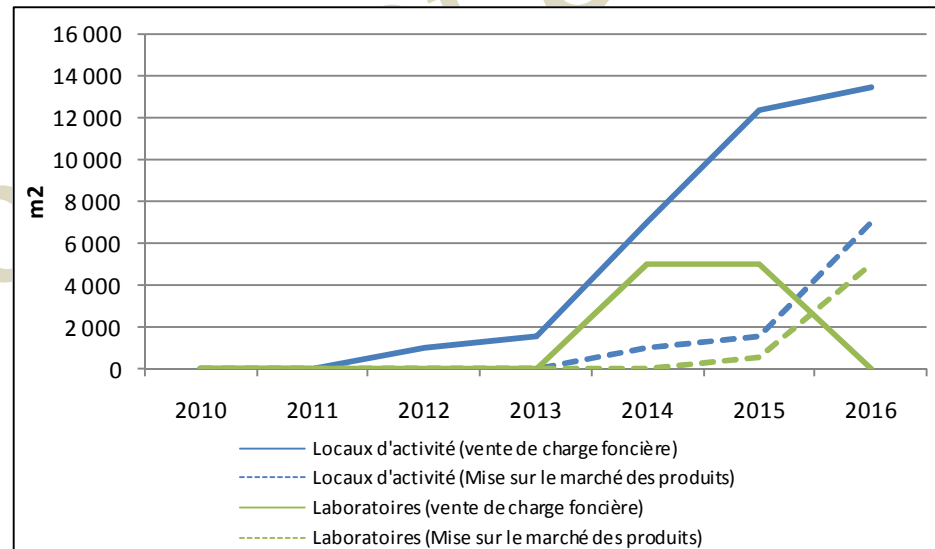
Scénarios de commercialisation : une situation contrastée par segments de marché

▪ Locaux d'activités et commerces :

- Les marchés des locaux d'activités et des surfaces commerciales sont en fort déficit d'offre
- La demande exprimée, pour les locaux d'activités, et non satisfaite sur le périmètre d'intervention de l'EPA s'élève actuellement à 70 000 m² environ
- Les opérations décrites dans ce plan d'affaires résorberont partiellement ce déficit d'offre.

▪ Laboratoires, immobilier technopolitain

Le marché, pour ce type de produit est quasi inexistant dans l'aire urbaine niçoise, son émergence et son développement est conditionné à la réalisation d'équipements structurants (tels que l'IMREDD) et à une politique de marketing offensive capable de conduire à l'implantation de quelques locomotives emblématiques

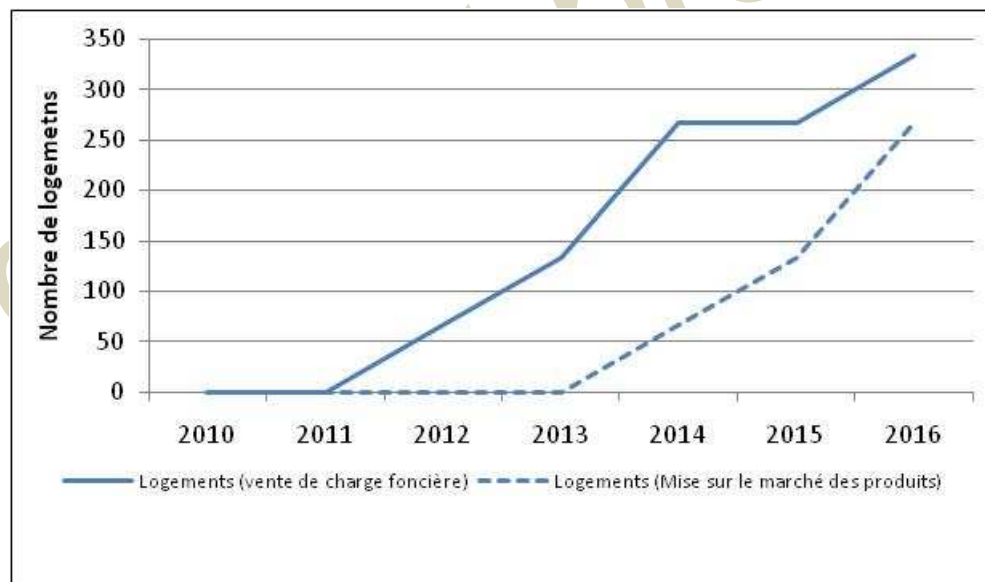


III . LES HYPOTHESES DE BASES : LES PRODUITS (4/4)

Scénarios de commercialisation : une situation contrastée par segments de marchés

▪ Logements :

- Le marché du logement est particulièrement sur la communauté urbaine de Nice Côte d'Azur (l'offre représente 7 mois de stock)
- En 2010, 1 553 ventes de logements neufs ont été réalisées sur le périmètre de la communauté urbaine (chiffres au mois de septembre 2010 en année glissante), les opérations décrites dans ce plan d'affaires entraîneront la mise sur le marché d'environ 267 logements par an à l'horizon 2016 (volume représentant 17% du marché actuel)



IV – APPROCHE DU BILAN PREVISIONNEL

Résultats		
AMENAGEMENT (en k€)	TOTAL	
	2011 / 2016	A terme
DEPENSES		
foncier	31 504	125 408
coût de l'aménagement	61 980	163 746
RECETTES		
cessions et participations	87 324	283 943
BILAN GLOBAL	-6 161	-5 211

L'équilibre des bilans d'aménagement fera l'objet d'une prise en charge contractualisée entre les partenaires dans le cadre du contrat de développement / protocole financier

V - ANALYSE DE RISQUES Définition des aléas testés

- Sept tests de sensibilité ont été effectués sur le scénario présenté dans ce plan d'affaires
- Ils correspondent au choix d'une valeur défavorable pour certaines hypothèses clés dans la définition du scénario de base, toutes choses restant égales par ailleurs
- Définition des facteurs de risque explorés :
 - r1 : La valeur de valorisation des fonciers publics est majorée de 10%
 - r2 : Le prix des fonciers privés est majoré de 10%
 - r3 : Le prix de vente des charges foncières est minoré de 10% (pour tous les produits immobiliers)
 - r4 : Le volume annuel des ventes de charges foncières est minoré de 10%
 - r5 : Les taux d'intérêt des emprunts sont majorés de deux points
 - r6 : Les coûts d'aménagement sont majorés de 10%
 - r7 : Risque uniforme à 3% sur les prix du foncier, les coûts d'aménagement, le prix de vente des charges foncières, le volume des ventes
- Nota : les résultats simulés ne prennent pas en compte d'éventuelles modifications de la stratégie de l'établissement sur la période 2011-2016, suite à l'apparition des aléas

Renforcement des tensions sur le foncier

Contexte économique dégradé

Tensions sur le marché des capitaux/poussée inflationniste

Aléa imprévisible dans les travaux d'aménagement (dépollution, fouilles archéologiques)

V – ANALYSE DE RISQUES Résultats

- L'impact sur le résultat des opérations, à l'horizon 2016, des aléas testés est compris entre 1,5% et 9,2% des sommes engagées sur la période (environ 93 M€)

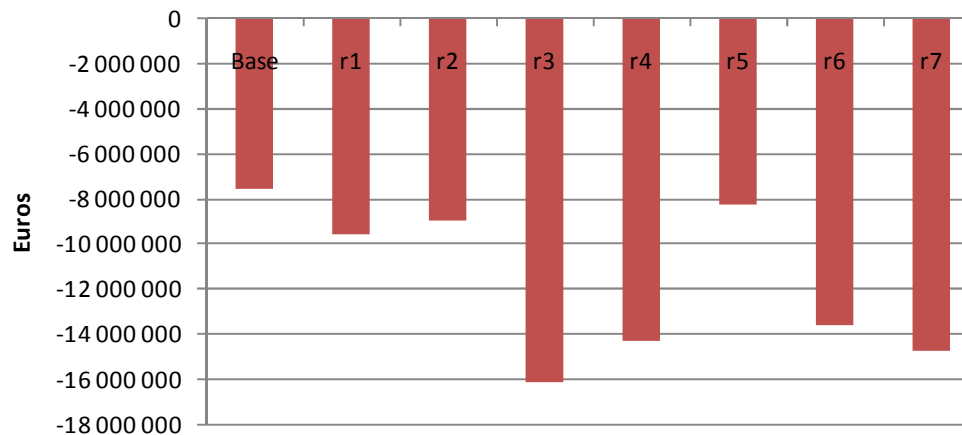
- Des stratégies d'adaptation sont disponibles pour réduire l'impact de l'apparition d'un aléa au cours de la période 2011-2016 :

- révision du phasage des opérations avec une concentration des efforts sur des sous secteurs présentant une cohérence interne (pôle multimodal sur Grand Arénas, secteur Est de Nice Méridia)

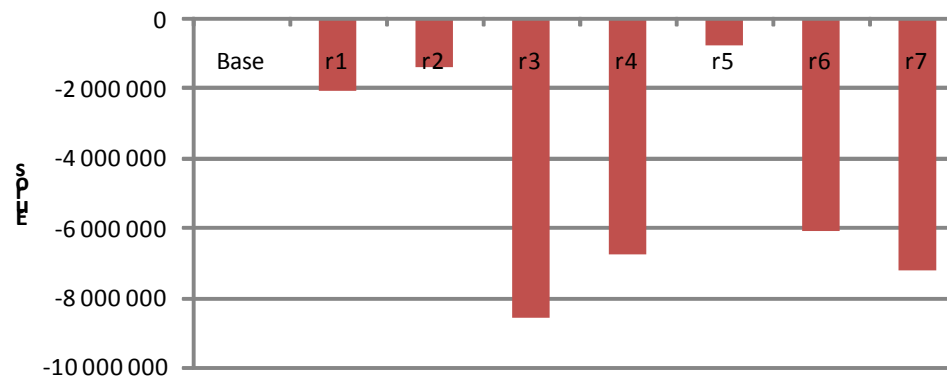
- compensation d'une faiblesse sur le marché tertiaire par une accélération de l'écoulement du programme de logement

- ralentissement dans l'acquisition des fonciers privés

Bilan cumulé des opérations 2011-2016



**Bilan cumulé des opérations 2011-2016
(Ecart par rapport à la base)**



VI – CONTRAT DE DEVELOPPEMENT / PROTOCOLE FINANCIER

La négociation d'un contrat de développement / protocole financier va être engagée dans les meilleurs délais afin d'arrêter les participations définitives des partenaires selon des clés de répartition différenciées à définir sur :

1. le financement du déficit des opérations d'aménagement
2. le financement des ouvrages particuliers hors bilans d'aménagement
3. les modalités de portage et de financement des équipements publics