



approuvé le 20/10/2021 par la délibération n°77-2021/APS

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

SOMMAIRE

1. BUDGET PREVISIONNEL

1.0.- Préambule

1.1- Budget de l'opération

1.2 - Dépenses

- 1.2.1 - Dépenses d'études
- 1.2.2 - Acquisitions
- 1.2.3 - Travaux
- 1.2.4 – Frais divers
- 1.2.5 - Frais financiers

1.3 – Recettes

- 1.3.1 - Participations
- 1.3.2 - Cessions
- 1.3.3 – Produits divers

1.4 – Emprunts et trésorerie

2- ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION

Echéancier prévisionnel 2019 - 2038 – cf. tableau en annexe

1. BUDGET PREVISIONNEL

1.0.- Préambule

Le budget prévisionnel en cours de validité est celui approuvé par délibération de l'Assemblée de province Sud du 7 mai 2020 (n°18-2020/APS).

La plupart des dépenses est financée par les ventes de lots aménagés, de même que les équipements publics de proximité : c'est l'originalité du modèle économique de Dumbéa sur mer.

1.1- Budget de l'opération

Le total du budget prévisionnel de l'opération s'élève à **43 758 037 000 F.CFP.**

Il est équilibré en recettes et en dépenses, moyennant une participation de la province Sud qui s'élève à 5 070 082 000 F.CFP. Il se résume comme suit (en kF.CFP) :

		Budget
RECETTES	Participations	11 735 821
	Cessions	31 603 888
	Produits divers	418 328
	Total	43 758 037
DEPENSES	Acquisitions	-4 419 694
	Etudes	-1 572 362
	Travaux	-29 329 794
	Frais divers	-2 955 669
	Frais financiers	-5 480 518
Total		- 43 758 037

1.2 - Dépenses

1.2.1 - Dépenses d'études

Ce poste comprend l'ensemble des dépenses d'études d'urbanisme et techniques telles que maîtrise d'œuvre, géomètre, études de sol, études d'impact environnementale et socio-économique, études hydrauliques,....

1.2.2 - Acquisitions

Ce poste correspond aux dépenses d'acquisition de l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement. Il englobe également tous les droits, taxes et honoraires d'établissement des actes d'acquisition correspondants.

1.2.3 - Travaux

Ce poste comprend l'ensemble des travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics, ainsi que l'ensemble des équipements publics de proximité dont la maîtrise d'ouvrage est portée par l'aménageur.

1.2.4 – Frais divers

Ce poste reprend l'ensemble des frais généraux : publicité, rémunération de l'aménageur, commercialisation, frais d'avocats, d'experts...

1.2.5 - Frais financiers

Ce poste est la somme :

- des intérêts d'emprunts des différents prêts mobilisés pour préfinancer les dépenses,
- des intérêts à court terme réglés aux établissements financiers qui accordent des découverts de trésorerie,
- des frais de dossiers et de cautionnement éventuels liés à ces différents concours bancaires.

1.3 – Recettes

1.3.1 - Participations

Les recettes correspondant à cette ligne sont de trois sortes :

- les participations versées par les constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain de l'aménageur, mais bénéficient des travaux de viabilité qu'il réalise : ils versent une participation proportionnelle à l'importance de leur programme,
- la participation de la Collectivité provinciale destinée à compenser les dépenses qui ne peuvent pas être couvertes par d'autres recettes,
- les participations versées par les Collectivités pour le compte desquelles l'aménageur réalise certains équipements, situés dans le périmètre de la ZAC. Leur réalisation est mutualisée avec les travaux prévus par le programme de l'opération.

1.3.2 - Cessions

Ce poste correspond à l'ensemble des recettes de cession des terrains aménagés, qui sont cédés à des particuliers, des opérateurs de logements aidé ou bien des promoteurs immobiliers.

1.3.3 – Produits divers

Ce poste correspond aux revenus financiers provenant des placements à terme des excédents de trésorerie, aux remboursements effectués par le concessionnaire de réseau électrique, dans les conditions prévues par la convention de concession qu'il a passé avec la Ville de Dumbéa, ainsi qu'à diverses recettes telles que des remboursements liés à des dégradations, des prises en charge spécifique pour des travaux complémentaires,....

1.4 – Emprunts et trésorerie

Une opération d'aménagement consistant par nature à réaliser certains investissements avant de pouvoir encaisser des recettes provenant des terrains aménagés, une partie de ces dépenses est financée par des emprunts.

En outre, pour compenser le déséquilibre temporaire entre la réalisation des dépenses et l'encaissement des recettes, des conventions de découvert sont mises en œuvre. Celles-ci permettent de disposer de la trésorerie nécessaire pour financer la dernière ligne du tableau annexé, lorsque son montant est négatif.

2- Echancier prévisionnel de réalisation

L'échéancier est établi avec une hypothèse de réalisation jusqu'en 2038.

Echéancier prévisionnel 2019 - 2038 – cf. tableau en annexe