



## 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 2022 - 2035 – cf. tableau en annexe

Approuvé par délibération n°2-2023/APS en date du 16.02.23

# 1. BUDGET PREVISIONNEL

## **1.0.- Préambule**

Le budget de PANDA prend en compte les dépenses et recettes déjà actées depuis l'origine de la ZAC et se base sur un prévisionnel établi avec les études stade Avant-Projet de la maîtrise d'œuvre pour les 3 tranches à venir et sur une estimation des recettes de cession sur ces mêmes 3 tranches.

Comme pour la ZAC DUMBEA sur MER, les dépenses sont financées par les ventes des lots aménagés qui représentent près de 85% des recettes, la participation du concédant (environ 11%), le reste étant constitué par des recettes diverses.

## **1.1- Budget de l'opération**

Le total du budget prévisionnel de l'opération s'élève à **22 605 MF.CFP.**

Il est équilibré en recettes et en dépenses, moyennant une participation de la province Sud qui s'élève à 2 466 MF.CFP. Il se résume comme suit (en MF.CFP) :

		Budget
RECETTES	Participations	3 147
	Cessions	19 171
	Produits divers	287
	<b>Total</b>	<b>22 605</b>
DEPENSES	Acquisitions	- 3 205
	Etudes	- 1 002
	Travaux	- 13 259
	Frais divers	- 2 171
	Frais financiers	- 2 9268
<b>Total</b>		<b>- 22 605</b>

## **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 importants (échangeur, réservoir) et 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 deux sortes :

- la participation de la Collectivité provinciale destinée à compenser les dépenses qui ne peuvent pas être couvertes par d'autres recettes,
- la participation de la ZAC DUMBEA SUR MER à la réalisation de voies limitrophes aux deux ZAC.

### **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 2040.

***Echéancier prévisionnel cumul à fin 2021 - 2040*** – cf. tableau en annexe