

# **MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT**

## **SOMMAIRE**

### **1. BILAN FINANCIER DE LA ZAC**

#### **1.0.- Préambule**

#### **1.1- Bilan de l'opération**

#### **1.2 - Dépenses**

##### **1.2.1 - Dépenses d'études**

##### **1.2.2 - Foncier**

##### **1.2.3 - Travaux d'infrastructure**

##### **1.2.4 – Frais Généraux**

##### **1.2.5 - Frais financiers**

#### **1.3 – Recettes**

##### **1.3.1 - Cession des droits à construire**

##### **1.3.2 - Remboursement sur réseaux**

##### **1.3.3 – Participation de la Commune**

##### **1.3.4 – Produits Financiers**

### **2- ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION - PLAN DE TRESORERIE 2017 - 2027 ET +**

# 1. BILAN FINANCIER DE LA ZAC

## 1.0.- Préambule

Le bilan de l'opération est établi sur les bases suivantes :

- Bilan en date de valeur Décembre 2016.
- Le bilan est établi en prenant en compte la fiscalité en vigueur au mois de Décembre 2016.

## 1.1- Bilan de l'opération

Le montant global de l'opération est estimé à **3 528 500 000 F.XFP.**

Il est équilibré en recettes et en dépenses avec une participation de la commune.

DEPENSES		TOTAL TTC	RECETTES		TOTAL TTC
<b>Etudes</b>					
Urbanisme et Maîtrise d'Œuvre		220 000 000	Remboursement Enercal		67 500 000
Etudes d'Impact; Hydraulique, de sols et diverses		30 000 000			
Géomètre		9 000 000			
<b>Foncier</b>					
Libération des Sols		80 000 000	Cessions Droit à construire		2 776 000 000
Frais d'actes		4 500 000			
<b>Travaux</b>					
Viabilisation VRD		1 540 000 000	Cessions de Locaux Divers		211 000 000
Travaux des sociétés concessionnaires		77 000 000			
Espaces publics/Parkings		1 055 000 000	Participation et Divers		474 500 000
Travaux Divers et Imprévus		95 000 000	Dont 400 000 000 F Ville		
Participation aux travaux des tiers		PM			
<b>Frais généraux</b>					
Communication / Reproduction		31 000 000			
Commercialisation		91 000 000	Produits Financiers		ND
Taxes et Frais divers		9 000 000			
Rémunération aménageur TTC		191 500 000			
<b>Frais financiers</b>		96 000 000			
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>3 529 000 000</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>3 529 000 000</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 Maître d'œuvre, géomètre, études de sol, études d'impact environnementale et socio-économique, étude hydraulique,....

### **1.2.2 - Foncier**

Ce poste comprend les dépenses nécessaires à toutes les actions à engager auprès des squatters qui occupent les lieux : recensement, suivi des dossiers de demande de relogements, coordination des acteurs sociaux, démolition des cabanes...

Le terrain est mis à disposition gratuitement par la Commune, il reste à charge les frais de mutation de la Commune à l'Aménageur.

### **1.2.3 - Travaux d'infrastructure et de superstructure**

Ce poste comprend l'ensemble des travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics, les travaux d'édification de locaux divers ainsi que la participation de la ZAC aux travaux structurants réalisés sous maîtrise d'ouvrage extérieur.

### **1.2.4 – Frais Généraux**

Ce poste reprend l'ensemble des frais généraux du bilan : publicité / reproduction, rémunération de l'aménageur, commercialisation, impôts et taxes.

### **1.2.5 - Frais financiers**

Les frais financiers sont estimés sur la base d'une ligne de trésorerie annuelle auprès d'un établissement bancaire local. Cette ligne sera mobilisée en tirage selon le déroulement et le phasage de l'opération en prévision (viabilisation) ou en conclusion (parachèvement) de la cession de chaque lot.

Le bilan des dépenses s'établit de la manière suivante :

<b>Nature des dépenses</b>	<b>Montant en KF</b>
Etudes	259 000
Foncier	84 500
Travaux infrastructures	2 767 000
Frais généraux	322 500
Frais financiers	96 000
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>3 529 000</b>

## **1.3 – Recettes**

### **1.3.1 - Cessions**

Les cessions concernent tous les terrains vendus par l'aménageur ainsi que les locaux divers gardés en maîtrise commerciale dans certains programmes.

Les recettes de cessions des terrains réalisées et en cours à fin 2016 sont de 1 276 MF.

Les recettes à venir, soit 1 500 MF, sont estimées sur une base :

- de 25 000 F/m<sup>2</sup> de SHON selon les caractéristiques principales de lots (vocation, emplacement, géométrie,...) avec un potentiel minimal de construction recherché équivalent à un coefficient d'occupation des sols de 1,70.
- de 280 000 F/m<sup>2</sup> pour les locaux divers.

Les prix de cession font l'objet d'un accord de l'autorité concédante. Ils font l'objet d'une révision annuelle en fonction de l'état du marché local et peuvent être modifiés sur simple décision de la commune.

### **1.3.2 - Remboursement sur réseaux**

Ce poste correspond au remboursement par le distributeur d'énergie électrique de l'établissement par l'opération des lignes et équipements HT conformément au cahier des charges de distribution d'électricité de la commune de Dumbéa.

### **1.3.3 – Participations et Divers**

L'équilibre du bilan s'opère par une participation de la Commune qui est versée à l'aménageur selon un plan pluriannuel. Ce poste intègre aussi diverses recettes (remboursements sur accident, soult FSH, remboursements suite à dégradations des chantiers,...).

### **1.3.4 – Produits Financiers**

Ce poste correspond aux revenus financiers émanant des placements à terme des excédents de trésorerie.

Le tableau des recettes s'établit de la manière suivante :

<b>Nature des recettes</b>	<b>Montant en KF</b>
Cessions	2 987 000
Participations	474 500
Remboursement sur réseaux	67 500
Produits Financiers	0
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>3 529 000</b>

## **2- Echancier prévisionnel de réalisation**

L'échéancier est établi mensuellement sur 2017 – 2018 et par semestre jusqu'en 2027, avec un reste à réaliser au-delà de cette année.

### ***Plan de Trésorerie Annuelle 2017 à 2027 et +***