



DUMBÉA SUR MER

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITÉ

Exercice 2017 et perspectives 2018 - 2030

Juin 2018

TABLE DES MATIERES

1 - Avancement opérationnel des quartiers, équipements et actions transversales	4
A - Pic aux Chèvres, Koucokweta, Anse Apogoti et Hauts d'Apogoti	4
B - Baie d'Apogoti.....	5
C - Front de Mer	5
D - La centralité Apogoti	7
E - Le secteur 5 – Cap Apogoti	8
F - Equipements publics	9
G - La revendication du Pic aux Morts	10
H - Des quartiers connectés et numériques	11
2 - Tendance des dépenses annuelles	12
3 - Commercialisation et les prix de vente.....	13
A - Résultats 2017	13
B - Communication 2017.....	15
4 - Moyens de financement	16
5 - Perspectives à long terme	19
A - Déroulement opérationnel.....	19
B – Equipements et commercialisation	20
C - Les équipements du littoral	21
D - Prévisions financières	22
SYNTHESE	23
ANNEXES.....	24

L'opération d'aménagement de Dumbéa sur mer, initiée par la province Sud en 2007, a pour principal objectif de contribuer à améliorer l'offre de logements dans l'agglomération. Outre son envergure exceptionnelle, elle possède la particularité de prévoir, à la charge de l'aménageur, la réalisation de l'ensemble des équipements publics nécessaires aux habitants, y compris les infrastructures primaires, afin de contribuer à créer des quartiers où il fait bon vivre. La province Sud en a confié la réalisation à la Secal, par convention n°C307-07 en date du 7 décembre 2007, en choisissant une procédure de zone d'aménagement concerté afin de maîtriser l'urbanisation de ces nouveaux quartiers.

Commencés dès le début de l'année 2008, après la signature du traité de concession fin 2007, les travaux d'aménagement de Dumbéa sur mer sont réalisés à 71 % à la fin de l'année 2017 : 30 milliards de francs ont été investis sur un budget total de 42,2 milliards de francs.

Les premières années ont été marquées par un fort dynamisme en matière de travaux d'aménagement et de construction de logements : environ 3500 logements sont livrés, dont 2 000 sont des logements aidés. Ce rythme d'aménagement a fortement mobilisé la trésorerie de l'opération, ce qui a nécessité de prendre des mesures fortes pour restructurer les financements en 2016. Ces mesures semblent produire les effets attendus, puisque la trésorerie de l'opération est restée positive en 2017.

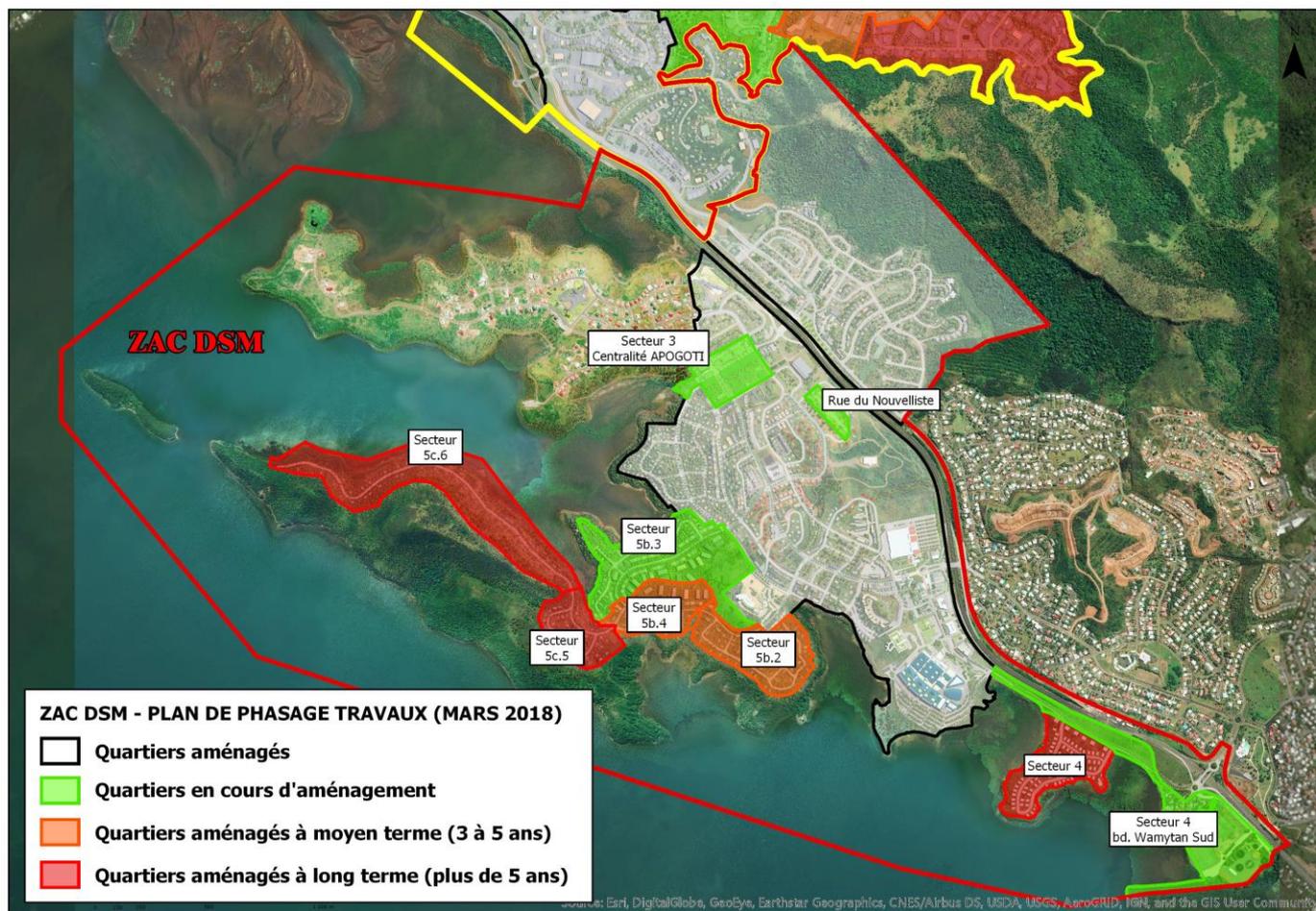
En outre, l'attractivité de Dumbéa sur mer se renforce, avec l'ouverture du Médipôle, la livraison de la plupart des équipements et la concrétisation de nouveaux quartiers, qui permettent à leurs habitants de devenir propriétaires.

En 2017, un important travail a été accompli pour trouver une réponse à la revendication du Pic aux Morts, qui constituait un obstacle potentiel à la poursuite de l'opération d'aménagement. Un compromis étant trouvé avec les organisations coutumières, l'année 2018 sera consacrée à trois actions principales :

- Poursuivre la commercialisation des terrains aménagés,
- Renforcer l'attractivité des quartiers, avec la création d'équipements commerciaux ou de services qui facilitent la vie de leurs habitants,
- Ouvrir Dumbéa sur mer vers sa façade maritime, en prévoyant des équipements nautiques et un aménagement public du littoral.

1 - Avancement opérationnel des quartiers, équipements et actions transversales

Le plan ci-dessous montre la délimitation des quartiers achevés ou en voie d'achèvement.



A - Pic aux Chèvres, Koucokweta, Anse Apogoti et Hauts d'Apogoti

Ces quatre quartiers sont pratiquement achevés, à l'exception du revêtement de certains trottoirs et de plantations sur les espaces publics. L'essentiel de ces travaux de finition est en cours d'étude, pour une réalisation échelonnée entre 2018 et 2019.

La majorité des lots (443 lots sur un total de 578 à fin 2017) sont vendus ; la plupart d'entre eux est construite.

Il reste deux zones du quartier Anse Apogoti à aménager :

- La centralité Apogoti, qui est abordée plus en détail ci-après,
- La rue du Nouvelliste, qui dessert des programmes de logements aidés individuels. Les travaux de voirie seront réalisés en 2018, afin d'être en phase avec les travaux de construction des logements.

Dans ces quartiers aménagés, l'enjeu principal en matière d'infrastructures est constitué par la remise des voiries à la Ville de Dumbéa. L'ensemble des études souhaitées par la Commune afin d'éclairer sa décision sur la reprise des voiries a été réalisé, notamment une étude de l'impact de Dumbéa sur mer sur les budgets de fonctionnement et d'investissement de la Ville de Dumbéa, finalisée au 3^{ème} trimestre 2017.

Si la Ville dispose de l'ensemble des informations lui permettant d'appréhender les effets induits par la reprise des voiries, les discussions entre la province Sud et la Ville n'ont pas encore abouti. Dans l'attente, l'entretien des voies et surtout les frais de fonctionnement et de maintenance de l'éclairage public sont affectés à l'opération d'aménagement. Ils constituent une charge supplémentaire qui n'est pas prévue dans le budget de l'opération.

B - Baie d'Apogoti

Dernier quartier aménagé à Dumbéa sur mer, la Baie d'Apogoti a connu une rapide évolution depuis sa livraison fin 2015 : à fin 2017, 117 des 195 lots sont vendus et 36 sont en cours de commercialisation. Avec un prix moyen par lot proche de 15 millions de francs, ce quartier a principalement attiré une population accédant à la propriété.



Décembre 2015

Mars 2018

Outre cette clientèle, quelques lots ont été vendus à des promoteurs immobiliers qui ont commercialisé leur programme avec l'aide du dispositif permettant à des contribuables calédoniens d'obtenir une réduction d'impôt sur le revenu en contrepartie de l'achat d'un logement locatif.

C - Front de Mer

Ce quartier se subdivise en deux zones distinctes :

- Le quartier du Médipôle, qui a été livré en 2016,
- La péninsule et la voie de liaison situées entre l'échangeur de Koutio et le Médipôle.

Le quartier du Médipôle a poursuivi sa transformation en 2017, avec la construction du centre commercial du Groupe Bernard Hayot (G.B.H.), dont l'autorisation d'exploitation avait été donnée en 2016.

Parallèlement à ces travaux de construction, l'aménageur a engagé ceux de la place publique située devant ce complexe commercial.

La réalisation des bretelles d'accès nord de l'échangeur des Erudits a été conditionnée par la province Sud à la participation financière du promoteur G.B.H. En effet, ces bretelles participent largement à la desserte du centre commercial, ce qui justifie que son propriétaire contribue à leur financement.

Un accord a été trouvé en août 2017, le promoteur acceptant de financer un tiers de cette infrastructure, c'est-à-dire 56 millions de francs sur un investissement total évalué à 167 M.F.

Cette décision a permis d'engager les travaux de construction de ces bretelles dès septembre 2017, en vue de leur ouverture fin janvier 2018.



Le Médipôle en août 2013



Le quartier du Médipôle en mars 2018

Depuis début 2017, le fonctionnement continu du Médipôle ainsi que l'installation des commerces et services dans ce quartier, contribuent largement à l'attractivité et l'animation de Dumbéa sur mer. Cela devrait encore s'accroître en 2018 avec l'ouverture du centre commercial.

Le seul programme important restant à réaliser dans ce quartier est la construction des logements aidés « Terrasses de Koueta » par le F.S.H., face au centre commercial. Pour l'instant, seule une résidence pour personnes âgées a été édifiée sur la partie la plus excentrée du terrain, qui fait face à la mer. Les travaux de viabilité secondaire du solde de la parcelle F.S.H. ont été réalisés en 2017, en prévision de la construction des programmes immobiliers qui devrait s'engager en 2018.

Au sujet de l'ensemble de ce programme immobilier, on peut rappeler que les conditions de participation du F.S.H. aux infrastructures primaires de Dumbéa sur mer ont été formalisées dès 2009 et que la cession du terrain à son profit est intervenue immédiatement après.

L'aménagement de la péninsule située entre l'échangeur de Koutio et le Médipôle n'a pas commencé. Ce secteur est fortement squatté et nécessite une importante opération préalable de libération des sols, dont les modalités doivent être définies en lien avec la province Sud, notamment pour déterminer les conditions éventuelles d'une action de l'aménageur. Ce travail n'est donc pas commencé pour l'instant. Compte tenu de l'importance du travail de libération à effectuer (on peut estimer qu'environ 100 à 150 familles sont installées sur le site), il est nécessaire de l'engager dès 2018 et d'y consacrer des moyens importants, pour que l'aménagement de ce quartier puisse être réalisé à moyen terme.



En 2018, à la suite de l'ouverture à la circulation des bretelles nord de l'échangeur des Erudits, la Secal prévoit d'achever l'aménagement de la partie Sud du bd. Wamytan (revêtement définitif, plantations, trottoirs...) jusqu'à son raccordement avec l'échangeur de Koutio. Cette voie desservira un ensemble de terrains, situés en zone d'activités commerciales, dont la commercialisation est en cours d'étude.



Périmètre de la zone commerciale aménageable

D - La centralité Apogoti

Depuis l'adoption d'une modification de plan d'aménagement de zone en 2015, le site de la centralité Apogoti, à la sortie de l'échangeur du même nom, est identifié comme la seconde polarité urbaine de Dumbéa sur mer après le quartier du Médipôle.

Contrairement à ce dernier, son émergence n'est pas liée à celle d'un équipement public ou privé majeur. C'est une démarche d'aménagement à part entière, puisque la commercialisation des terrains à des acquéreurs privés doit accompagner la conception des espaces publics, pour créer un espace cohérent et qui réponde aux attentes des habitants des quartiers.



Le futur espace public de la centralité Apogoti

En 2017, une étape importante a été franchie puisque les deux lots les plus importants ont été commercialisés, en vue de la construction de programmes qui accueilleront des surfaces commerciales d'équipement de la maison, de commerces alimentaires, restauration et services. Le plus grand de ces deux terrains a été cédé à son acquéreur en novembre 2017 ; la vente de l'autre lot est prévue courant 2018.

Aux extrémités ouest et est de cette centralité, la Secal s'est attachée à permettre le développement de deux équipements attractifs :

- Un terrain situé à la jonction de la centralité Apogoti et du quartier Baie d'Apogoti a été cédé le 14 avril 2017 à l'archidiocèse de Nouvelle-Calédonie, en vue de la construction d'un lieu de culte, qui devrait être livré courant 2019.
- A l'entrée est de la centralité, la parcelle qui jouxte la maison de quartier de Dumbéa sur mer accueillera une station-service. Un accord a été trouvé avec la Ville de Dumbéa pour que cet espace, situé dans un secteur dédié aux équipements publics, puisse recevoir cet équipement, pour profiter de son accessibilité depuis la voie express.



Vue d'ensemble de la future centralité Apogoti depuis la voie express

E - Le secteur 5 – Cap Apogoti

Après la réalisation du quartier Baie d'Apogoti, le programme d'aménagement se poursuivra par tranches successives, jusqu'à la fin de l'opération, sur le reste du secteur 5 de Dumbéa sur mer (ces quartiers n'ont pas encore de dénomination).

Ces prochaines tranches doivent permettre la création d'environ 450 lots, sur une superficie cessible de 45,5 hectares, pour une recette prévue de 12,6 MdF. Cela représente plus de 40 % de l'ensemble des recettes de cession de l'opération.

Dès 2018, il est prévu de démarrer l'aménagement d'un nouveau quartier, dénommé Cap Apogoti : cela permettra de livrer environ 135 lots, en continuité du quartier Baie d'Apogoti et inclura aussi la desserte du 5^{ème} groupe scolaire de Dumbéa sur mer.



Le site du futur quartier Cap Apogoti – juin 2017

F - Equipements publics

Une pause a été marquée en 2017 dans la réalisation des équipements publics, après la livraison en 2016 de trois équipements majeurs (station d'épuration, échangeur des Erudits et groupe scolaire Delacharlerie Rolly).

Le seul équipement complémentaire engagé en 2017 est constitué des bretelles d'accès Nord à l'échangeur des Erudits. Après la signature d'une convention de participation entre la société Nebelo, maître d'ouvrage du centre commercial et l'aménageur, les travaux ont ainsi pu démarrer à la fin du mois de septembre, en vue d'une livraison avant la rentrée 2018.

D'autre part, à la suite de la livraison de la 1^{ère} tranche de la station d'épuration, la Ville et la Secal ont formalisé un avenant à la convention de cofinancement de cet équipement, qui porte principalement sur les points suivants :

1. La mise à jour du programme et du calendrier des tranches 2 et 3, pour tenir compte de prévisions d'urbanisation corrigées par la Ville pour les quartiers autres que Dumbéa sur mer et Panda,
2. La prise en compte du coût définitif de la première tranche et du coût actualisé des tranches 2 et 3, à la lumière des enseignements techniques tirés de la réalisation de la tranche 1,
3. L'actualisation de la participation de la Ville, selon les programmes et coûts mis à jour.

Cet avenant a été signé par la Ville et la Secal en fin d'année 2017.

Plusieurs remarques peuvent être formulées à propos de cet équipement :

- Le coût de la première tranche s'avère supérieur de 1,5 % par rapport au budget inscrit en 2013 dans la convention de financement : c'est un dépassement très limité pour un équipement de cette envergure, qui n'a pas d'équivalent en Nouvelle-Calédonie,
- L'évolution du coût de la deuxième tranche est aussi contenue (+ 5 %) ; elle est principalement liée à une réalisation plus tardive, l'évolution de la population ayant été moins rapide que prévue,

- A ce stade, il y a encore des incertitudes sur le dimensionnement et le coût de la 3^{ème} tranche, qui dépend de l'évolution démographique réelle et de la densité d'urbanisation. L'avenant signé laisse donc une possibilité d'adaptation à cet égard, pour qu'une solution technique optimale puisse être conçue pour cette 3^{ème} tranche.

G - La revendication du Pic aux Morts

Dès le démarrage de l'opération d'aménagement de Dumbéa sur mer, en 2007, les responsables coutumiers du secteur de Dumbéa sur mer ont fait connaître à la province Sud leur volonté de revendiquer la zone du Pic aux Morts. Dans la mémoire collective kanak, ce lieu est relié au sort des défunts, ce qui explique d'ailleurs sa dénomination.

La structuration des organisations coutumières portant cette revendication sous forme de deux G.D.P.L., dénommés Waka et Taku, a conduit à une répartition des rôles en 2009 : le G.D.P.L. Waka a la responsabilité d'accompagner les projets de développement du secteur du Pic aux Chèvres, alors que le G.P.D.L. Taku est chargé de poursuivre la revendication du Pic aux Morts et de faire aboutir les négociations correspondantes avec la province Sud.

Ces revendications ont été prises en compte par la province Sud et l'aménageur, mais la recherche d'un compromis équilibré a été entravée par la succession des interlocuteurs et la nécessité de se mobiliser sur d'autres priorités, notamment financières, qui devaient d'abord trouver des réponses pour ne pas bloquer la réalisation de l'opération d'aménagement.

Un accord a été trouvé en début d'année 2018, concrétisé par la signature d'un protocole dont les principales dispositions sont :

- L'attribution d'une parcelle située sur le flanc Sud du Pic aux Morts, à une entité coutumière, éventuellement par l'intermédiaire de l'ADRAF,
- L'attribution de deux parcelles complémentaires, l'une au G.D.P.L. Waka et l'autre au G.D.P.L. Koe bord de Rive, cette seconde parcelle étant notamment destinée à recevoir des lots viabilisés,

Ces attributions satisfaisant la revendication foncière, l'opération publique d'aménagement peut se poursuivre à l'extérieur des parcelles attribuées, avec le soutien des organisations coutumières.

Un partenariat actif s'établit avec ces dernières, qui seront associées aux activités économiques amenées à se développer sur le littoral, comme elles le seront pour les projets d'équipements nautiques.

La signature d'un protocole d'accord marque donc le début d'une nouvelle page pour Dumbéa sur mer, caractérisée par la reconnaissance des acteurs coutumiers de la nécessité de poursuivre l'opération d'aménagement selon le programme fixé par la province Sud, tout en les associant à son développement et en constituant, au sein de l'opération, un espace dédié aux terres coutumières et faisant l'objet d'une gestion structurée.

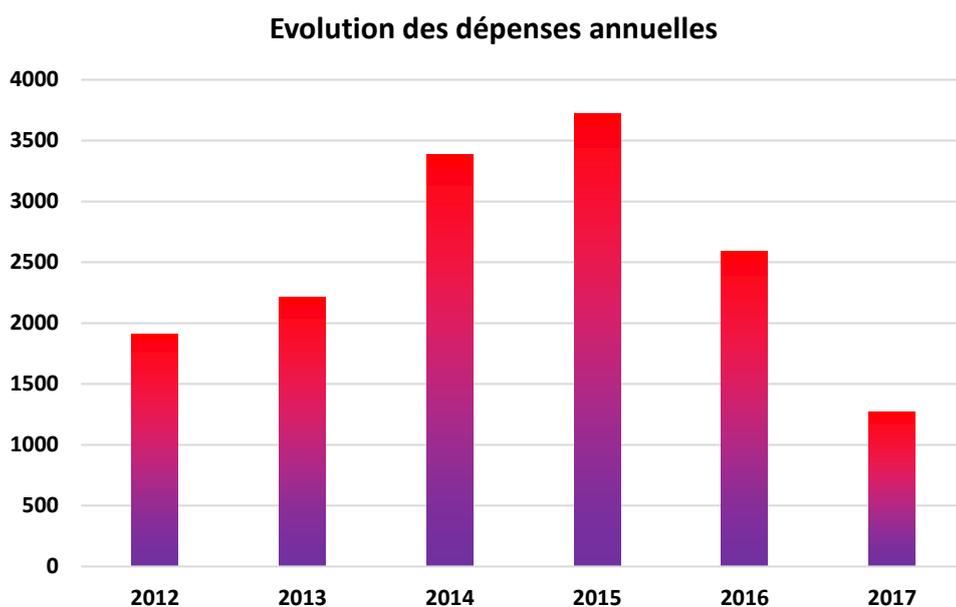
Cette application a été largement améliorée et enrichie en 2017, avec l'ajout d'une version Web collaborative en ligne qui permet d'utiliser, de créer et de partager des cartes, des scènes, des applications, des couches de données numériques et des analyses.

Cela se traduit notamment par les fonctionnalités suivantes :

- Une application mobile permettant un accès sur le terrain à la plupart des données,
- La dématérialisation des échanges avec l'architecte conseil : un nouveau marché a été passé fin 2017 dont le cahier des charges intègre ces échanges informatiques,
- En 2018, une application va permettre la gestion des demandes d'agrément pour vente. Son accès sera partagé entre la province Sud et la Secal.

2 - Tendances des dépenses annuelles

Après plusieurs années caractérisées par des dépenses annuelles importantes, celles-ci sont en baisse en 2017 pour la troisième année consécutive (les chiffres ci-dessous correspondent aux montants des factures reçues).



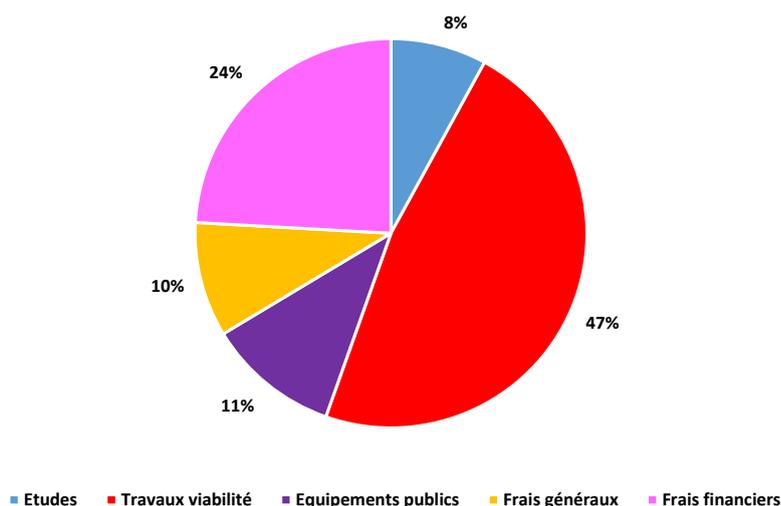
La baisse des dépenses résulte de la réduction des investissements massifs réalisés entre 2014 et 2016 en faveur des équipements publics (station d'épuration, groupes scolaires, échangeurs...) qui ont été réalisés pour répondre à la croissance de la population ainsi qu'à l'ouverture du Médipôle.

Les principales dépenses de l'année 2017, dont les montants dépassent les cent millions de francs, ont été :

- Les frais financiers des emprunts, pour un total de 303 M.F.,
- Les travaux du secteur 5 (achèvement du quartier Baie d'Apogoti, espace public aux abords du collège Apogoti) pour 293 M.F.
- L'échangeur des Erudits pour 155 M.F.
- Le solde des travaux de la 1^{ère} tranche de la station d'épuration, soit 123 M.F.

La graphique ci-dessous montre la répartition des dépenses par famille. Compte tenu des investissements assez limités dans les travaux d'aménagement et d'équipement, la part des frais financiers et généraux est importante en 2017.

Répartition des dépenses par nature

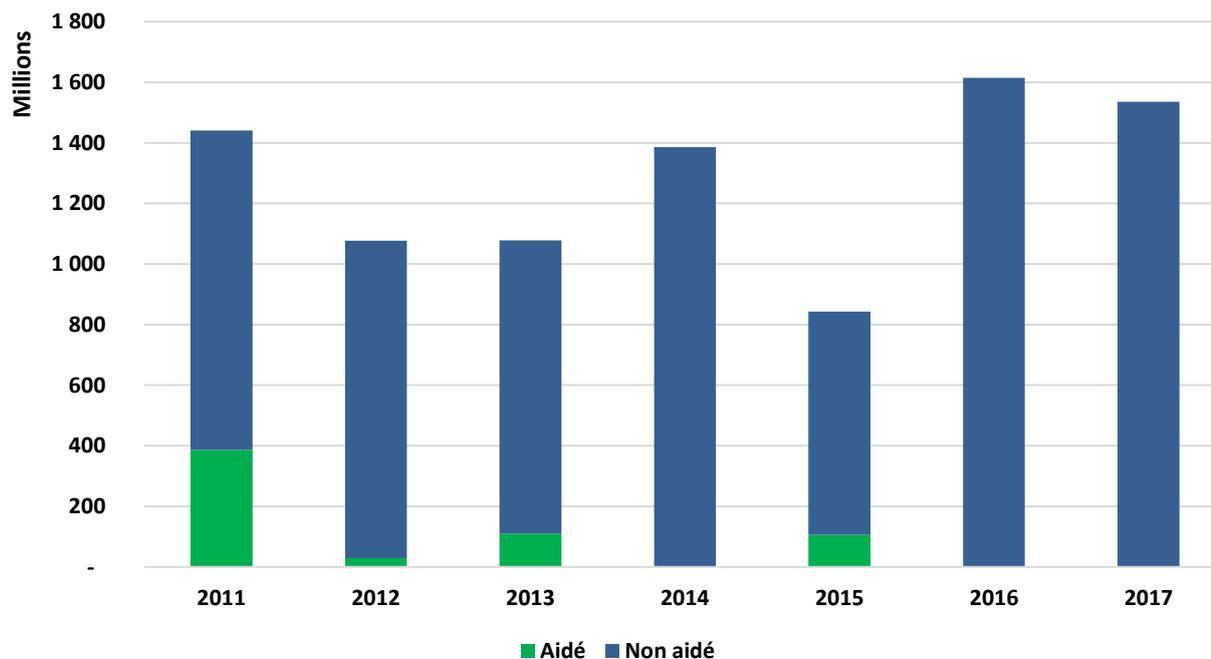


3 - Commercialisation et les prix de vente

A - Résultats 2017

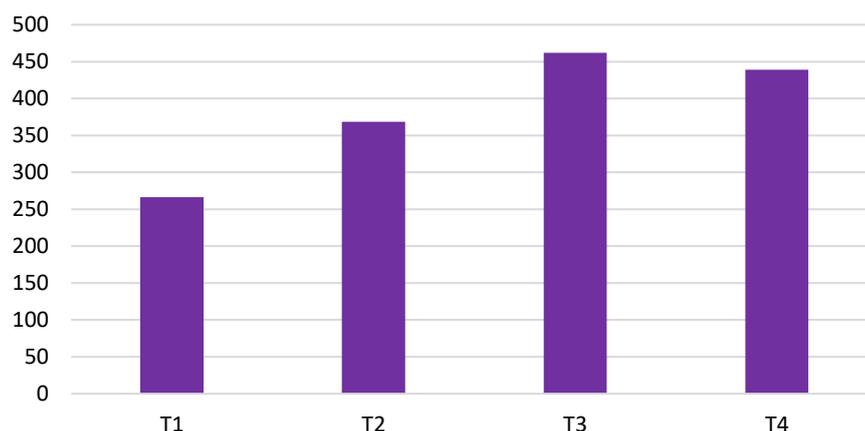
Pour l'année 2017, les ventes de terrains ont généré un chiffre d'affaires de 1 536 M.F., pour 91 ventes. Il est donc relativement stable par rapport à 2016, qui avait été une année très dynamique, avec la pleine commercialisation du quartier Baie d'Apogoti (les chiffres ci-dessous correspondent à la valorisation des actes signés et non aux encaissements).

Evolution des recettes annuelles de commercialisation



On peut relever une certaine régularité au cours de l'année dans le rythme de réalisation des ventes (graphique ci-dessous). Cette régularité est liée à la prépondérance des ventes aux particuliers, qui ne connaissent pas de saisonnalité, contrairement à celles liées à des opérations défiscalisées, qui se concentrent principalement en fin d'année.

Recettes trimestrielles (MF)



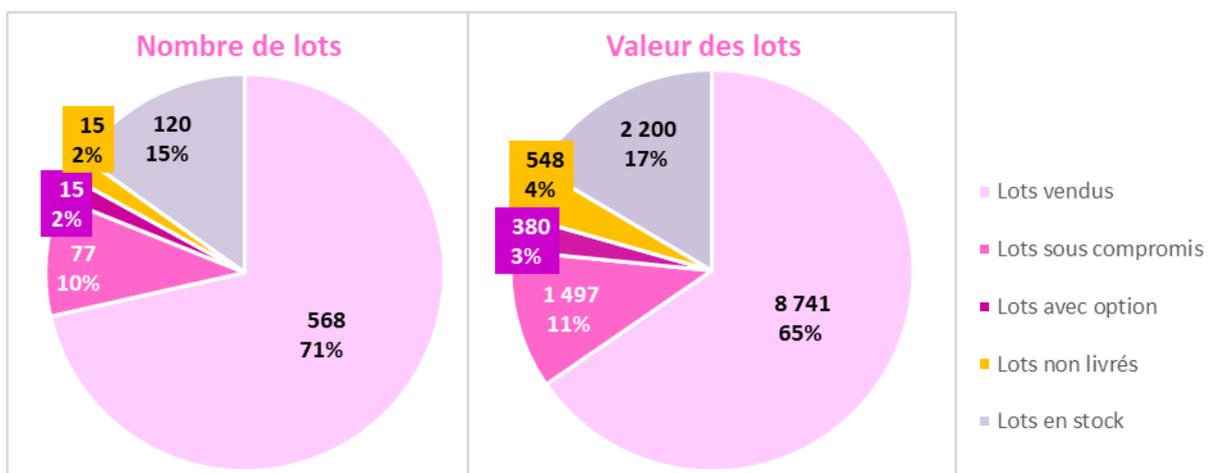
Pour la deuxième année consécutive, aucune vente destinée à la production de logement aidé n'a été réalisée. La part des logements aidés a donc diminué : ils représentent environ 58 % du nombre total de logements construits (au lieu de 61 % à fin 2016).

Pour atteindre l'équilibre recherché à terme entre logements aidés et non aidés, il faut donc continuer à produire davantage de logements non aidés, tout en réservant une partie des lots nouvellement aménagés à des programmes aidés.

Des propositions de répartition entre ces deux catégories de logements ont été faites à la province Sud, dans l'objectif d'aboutir à l'équilibre recherché à l'issue de l'opération.

Pour le secteur Cap Apogoti, il est proposé une centaine de logements aidés sur un total prévu de l'ordre de 280 logements, soit une répartition d'environ 35 % aidé / 65 % non aidé.

A fin 2017, la Secal a viabilisé 780 lots (hors ceux destinés au secteur du logement aidés) et commercialisé 660 parcelles. Ces 780 lots représentent une valorisation de 12,8 MdF, sur lesquels les lots commercialisés représentent une recette 10,6 MdF : l'avancement de la commercialisation est donc de 83 %.



Avancement de la commercialisation à fin 2017, en nombre de lots et en valeur

A ces recettes de commercialisation s'ajoutent :

- Les ventes déjà réalisées aux opérateurs institutionnels du logement aidé, soit 2,815 MdF,
- Les participations perçues des constructeurs qui n'ont pas acquis leur terrain de l'aménageur, mais bénéficient du programme de travaux de Dumbéa sur mer (par exemple le Médipôle). Ces participations représentent 2,8 MdF encaissés en totalité.

Dans les quartiers qui ont été aménagés en premier, il restait 79 lots disponibles à la vente à fin 2017. Pour accélérer leur commercialisation, la Secal a proposé à la province Sud de consentir un effort sur le prix de vente de certains terrains, en tirant profit de la plus-value réalisée sur la vente d'autres lots, afin que cet ajustement des prix n'ait pas d'impact sur le budget de l'opération. Cette plus-value a deux origines :

- La vente de quelques lots à des prix supérieurs aux prix validés par la Collectivité,
- L'optimisation de l'aménagement, avec l'objectif de limiter au maximum les délais fonciers pour augmenter la surface cessible.

Tout en facilitant la commercialisation des terrains qui bénéficieront de cette mesure, cela permettra aussi d'offrir des lots à des prix plus accessibles, qui peuvent intéresser des ménages primo-accédants.

Pour l'ensemble du quartier Baie d'Apogoti, qui comporte 195 lots, le taux de commercialisation à fin 2017 est de 78 %. La plupart des lots qui restent disponibles à la vente sont ceux qui sont situés en bordure du domaine public maritime, dont les prix de vente sont les plus élevés.

A cette date, il reste donc 41 lots en stock proposés à la vente dans le quartier Baie d'Apogoti.

Les modalités de fixation des prix de vente n'ont pas changé en 2017. Le principe fixé lors de la restructuration des financements, qui doit permettre d'assurer l'équilibre budgétaire à terme est maintenu.

Il est rappelé que le principe validé par le concédant consiste à actualiser les prix à l'are chaque année, cette actualisation étant mise en œuvre au démarrage de la commercialisation d'une nouvelle tranche. Les prix de vente de ladite tranche sont ensuite stabilisés jusqu'à l'achèvement de sa commercialisation. Le taux d'actualisation appliqué est de 1,4 % par an pour assurer l'équilibre budgétaire à terme.

Ce dispositif permet donc de revaloriser les prix, tout en évitant de modifier les grilles de prix des terrains déjà proposés à la vente, ce qui peut faciliter l'écoulement du stock. Naturellement, le prix à l'are ainsi actualisé pour les nouvelles tranches est ensuite pondéré terrain par terrain afin d'adapter les prix aux caractéristiques intrinsèques de chacun.

Cette méthode a été respectée pour élaborer la grille de prix du quartier Cap Apogoti, qui est soumise à l'accord de la province Sud.

B - Communication 2017

En 2017, deux objectifs ont été identifiés pour définir la stratégie de communication de l'opération :

- 1. Promouvoir l'image de Dumbéa sur mer auprès des acquéreurs et des investisseurs**
 - Affirmer la position de Dumbéa sur mer auprès d'une clientèle qui accède à la propriété ou qui souhaite renouveler un achat immobilier,
 - Amener ces populations à changer leur point de vue et leur vision de l'opération,
 - Promouvoir la qualité de vie à Dumbéa sur mer (proximité, offre complète d'équipements publics et privés),
 - Soutenir les promoteurs en valorisant l'opération et l'environnement dont bénéficieront leurs propres clients.

- 2. Améliorer la communication institutionnelle**
 - Faire adhérer les acteurs publics au projet en mettant en avant les qualités du projet (équipements, équilibre social, bien vivre, respect de l'environnement).

Cette stratégie s'est concrétisée par des actions échelonnées sur l'ensemble de l'année 2017.

1- Campagnes d'image : Reprise des supports produits en 2016 sur 2017 (film, spot radio), déclinés en deux campagnes (Mars et juin) et diffusés en télévision, cinéma et radio.

2- Campagne opérationnelle destinée à la vente, réalisée de mars à octobre 2017, en deux phases :

- Mars à août : Baie d'Apogoti – Reprise du visuel existant et déclinaison en presse et internet
- Août à Octobre : Cap Apogoti – Création d'une nouvelle identité visuelle, refonte du site www.apogoti.nc, lancement campagne de commercialisation d'août à octobre (Internet, presse et radio),

3. Participation au forum de l'immobilier en septembre 2017.

D'autre part, en matière de communication institutionnelle, l'effort a surtout porté sur la visibilité de l'opération sur internet avec :

- La création d'une page Facebook DSM en août 2017, dont l'objectif est d'informer les résidents et publics extérieurs sur activités et évènements en cours sur l'opération,
- Mise à jour du www.dumbeasurmer.nc en décembre 2017, avec l'objectif de le mettre en cohérence avec la page Facebook.

En outre, l'aménageur a présenté sa candidature dans le cadre du Trophée des Entreprises Publiques Locales 2017, organisé par la Fédération des E.P.L., en mettant en avant l'opération de Dumbéa sur mer.

Cette candidature a fait partie des trois sélectionnées pour le trophée 2017 et a donc fait l'objet d'une audition par le jury. Même si le choix du jury ne s'est pas porté en définitive sur le projet présenté par la Secal, la réalisation d'un film promotionnel a été un exercice utile pour la mise en valeur de l'opération dans un objectif de communication institutionnelle.

4 - Moyens de financement

Après la restructuration de l'ensemble des financements opérée en 2016, les moyens de financement à long terme n'ont pas été modifiés en 2017.

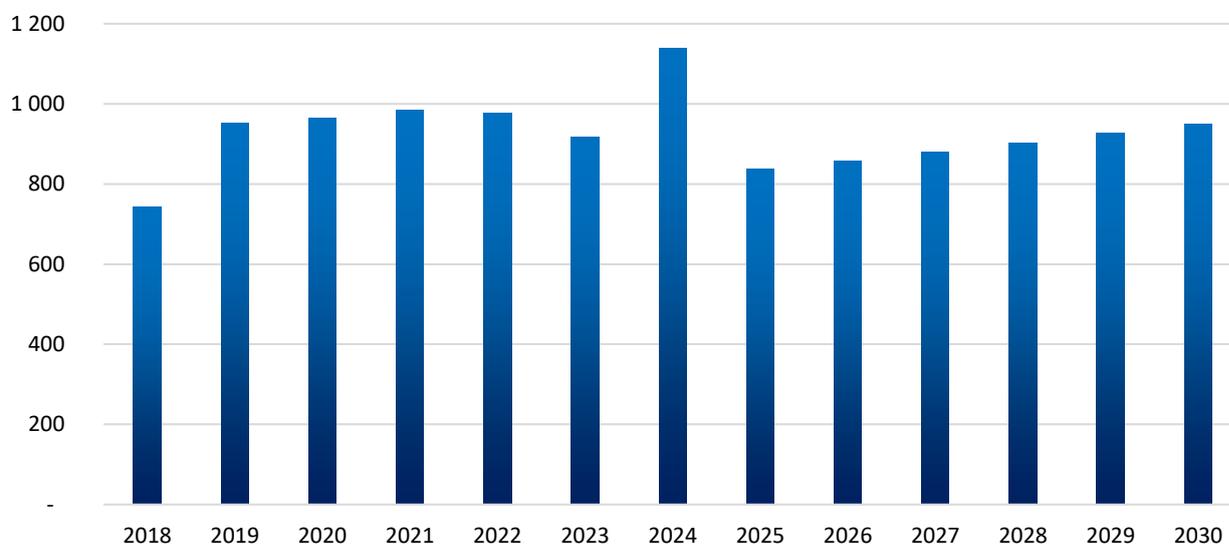
En 2017, la Secal a remboursé 562 M.F. de capital, au titre des prêts A.F.D. et des financements des groupes scolaires.

Le tableau ci-dessous détaille la composition de l'endettement et les mouvements de capitaux intervenus en 2017.

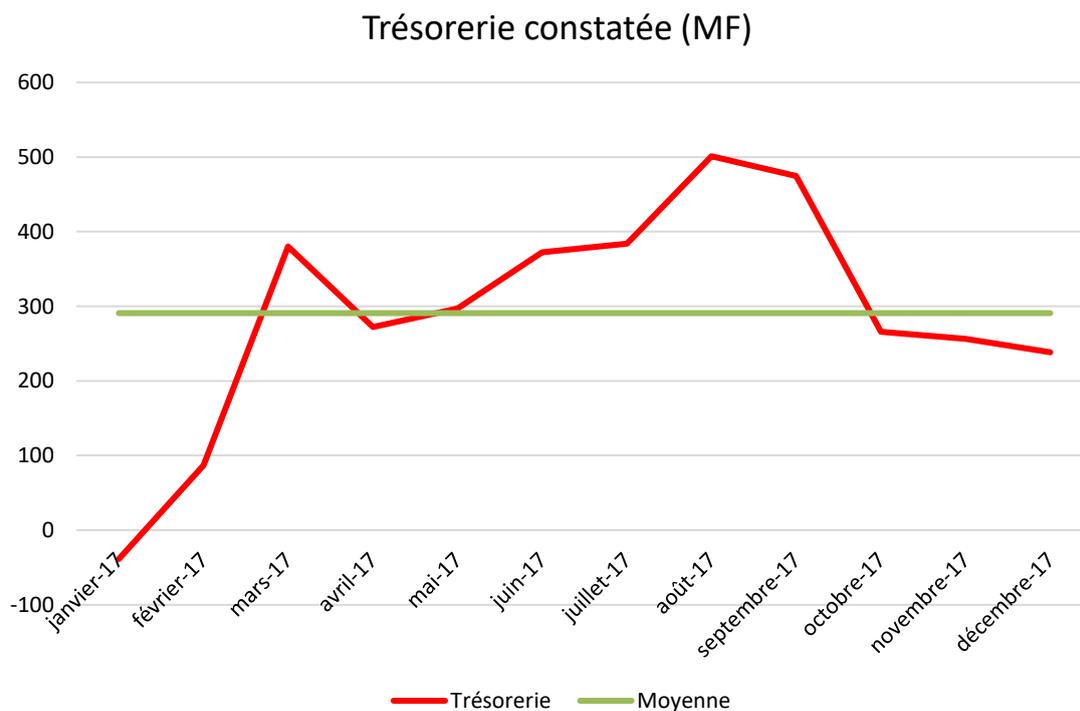
	Etablissement	n° prêt	CRD à fin 2016	CRD à fin 2017	Capital remboursé en 2017	Quotité garantie
Prêts réaménagés	AFD	170201 J	1 479 264 673	1 394 062 815	85 201 858	80%
	AFD	180901 J	1 270 755 974	1 202 254 643	68 501 331	80%
	Caisse des Dépôts	1177859	3 114 558 473	3 114 558 473	0	100% (dont 80 % province Sud)
Prêt 2016	AFD	198401 X	2 505 966 587	2 336 593 649	169 372 938	80%
	Caisse des Dépôts	5141766	2 500 000 000	2 500 000 000	0	100% (dont 80 % province Sud)
	BNPP	GS 1	425 517 053	380 051 970	45 465 083	80%
	SGCB	GS 2	632 500 000	522 500 000	110 000 000	80%
	SGCB	GS 3	665 000 000	581 875 000	83 125 000	80%

A partir de 2019, le prêt consenti en 2016 par la Caisse des Dépôts, d'un montant de 2,5 milliards de francs, sera en phase consolidation. Cela affecte le montant des échéances en capital, qui sont en moyenne de 940 M.F. par an à partir de 2019 et jusqu'au terme de l'opération. Elles représentent environ 60 % des recettes de commercialisation attendues d'ici 2030.

Montant annuel des échéances en capital (MF)



La restructuration des financements et la conjoncture de l'année 2017, avec des recettes supérieures aux dépenses, a permis de conserver une trésorerie positive sur l'ensemble de l'année.



Cette situation est inédite pour l'opération, qui a connu des difficultés de trésorerie depuis son origine, en raison de l'insuffisance du préfinancement initial, puis de restructurations partielles qui n'ont pas réglé le manque de trésorerie structurel.

Le réaménagement d'envergure réalisé en 2016 est fondé sur un échéancier prévisionnel dans lequel :

- les recettes sont perçues avec régularité jusqu'à la fin de l'opération,
- les différés d'amortissement ont été déterminés en tenant compte des échéances de réalisation des équipements structurants,
- les nouveaux quartiers sont régulièrement aménagés, ce qui permet de mettre sur le marché de nouveaux terrains pendant que l'écoulement du stock des quartiers déjà aménagés se poursuit.

Ce scénario opérationnel a notamment pour conséquence de définir des remboursements de capital réguliers qui représentent en moyenne les deux tiers des recettes annuelles de commercialisation.

Même si cette stratégie a produit un résultat satisfaisant sur la trésorerie de l'année 2017, elle induit une forme de rigidité dans la poursuite de l'opération, qui doit impérativement générer chaque année les recettes nécessaires à la couverture des échéances d'emprunt prévues, sans possibilité d'en moduler le montant.

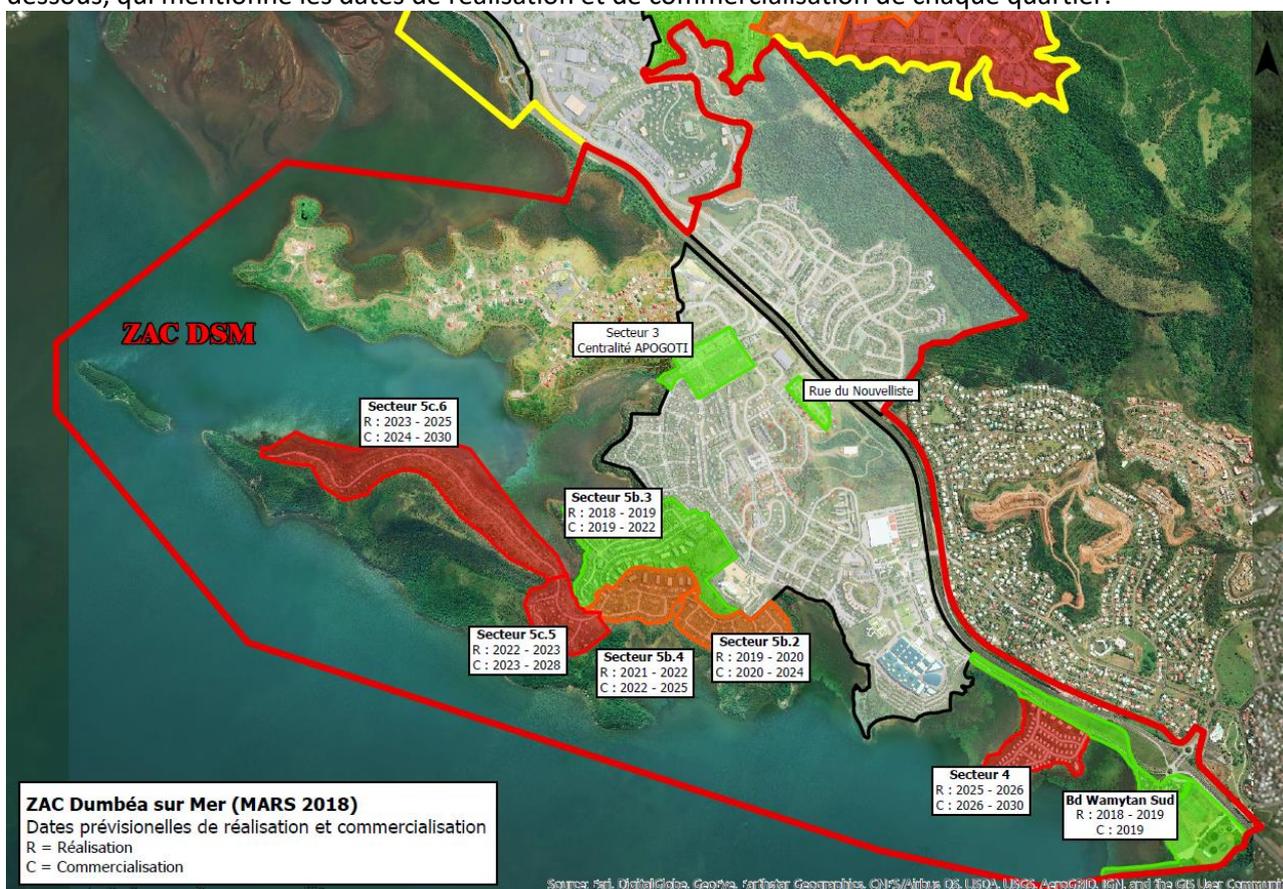
5 - Perspectives à long terme

A - Déroulement opérationnel

Le principal secteur qu'il reste à aménager est constitué par la partie ouest de Dumbéa sur mer, qui est bordée par le quartier Baie d'Apogoti et le collège Apogoti.

Ce secteur s'étend sur 150 hectares, dont 61 sont destinés à être urbanisés, le reste étant constitué d'espaces naturels.

Cinq phases successives de réalisation sont prévues, selon le plan et le calendrier illustré par l'image ci-dessous, qui mentionne les dates de réalisation et de commercialisation de chaque quartier.



La réalisation de ces travaux ne présente pas de difficulté technique particulière. La commercialisation de ces quartiers devrait être facilitée par la maturité de l'opération, la plupart des équipements étant réalisés, ainsi que par la proximité du littoral qui constitue un facteur d'attractivité.

D'autre part, comme cela est précisé ci-dessus, il reste également à aménager la péninsule qui se situe entre l'échangeur de Koutio et le Médipôle. Ce secteur est largement squatté et nécessite donc une opération d'envergure pour libérer les sols avant de pouvoir l'aménager. Des échanges ont eu lieu en 2017 entre la province Sud et l'aménageur pour rechercher le moyen le plus approprié afin de libérer ce site. Compte tenu du nombre important d'occupants et des faibles capacités de relogement des bailleurs sociaux, qui sont contraints par la carence de logements aidés, il est nécessaire de démarrer la libération des sols au plus tôt et d'en faire une priorité à l'échelle de l'agglomération.

B – Equipements et commercialisation

La plupart des équipements publics de première nécessité (groupes scolaires, échangeurs d'accès, station d'épuration) sont désormais réalisés, ce qui va permettre de se focaliser sur ceux qui doivent contribuer à la qualité de vie des habitants.

A ce titre, il est prévu d'engager dès 2018 la réalisation de salle omnisports de l'Anse Apogoti, dans l'objectif d'une livraison en 2020. Elle doit permettre de faciliter l'activité des nombreuses associations sportives, qui ne disposent actuellement pas de capacités d'accueil suffisantes dans les équipements municipaux existants. A la demande de la Ville, cette salle omnisports pourra aussi accueillir des spectacles scolaires, des activités culturelles et des événements associatifs de quartiers. Cette extension de programme n'étant pas prévue au titre du programme des équipements publics de la ZAC de Dumbéa sur mer, la Ville de Dumbéa prendra en charge les ouvrages supplémentaires qui seront nécessaires pour remplir ces fonctions.

Autour du collège Apogoti, ouvert à la rentrée 2018, un pôle d'équipements va se développer : l'aménagement d'un parc urbain est prévu, la construction de la seconde maison de quartier de Dumbéa sur mer ainsi que du quatrième groupe scolaire communal.

Une réflexion a été menée sur les caractéristiques des lots qu'il reste à aménager dans les secteurs 5b et 5c de Dumbéa sur mer. En effet, au cours des dernières années, la commercialisation de lots collectifs a été largement soutenue par le dispositif de défiscalisation locale, dont la pérennité est incertaine. Les tranches à venir sont plus orientées vers les lots individuels. Il est cependant important de maintenir une mixité entre lots individuels et collectifs et pour ces derniers, de conserver une mixité entre logements aidés et intermédiaires. A cet égard, le renouvellement d'un système de défiscalisation de type « RILI » est essentiel.

La Secal a ainsi sensibilisé les collectivités à l'impact significatif de ce dispositif qui a largement contribué, au cours des dernières années, à l'émergence de logements collectifs en dehors de Nouméa. Afin de limiter l'étalement urbain, il est souhaitable qu'il soit poursuivi, tout en essayant de l'optimiser. Une partie des lots collectifs prévus est aussi destinée à accueillir des logements aidés, sous forme de résidences, regroupant entre 20 et 40 logements.

D'autre part, la commercialisation du quartier Baie d'Apogoti a montré l'importance du nombre de ménages qui souhaitent accéder à la propriété, avec un budget total de l'ordre de 30 à 50 millions de francs, en profitant d'une maison individuelle. Les terrains proposés dans les prochains quartiers aménagés répondent à cette demande du marché. L'offre concurrente dans l'agglomération est très limitée, compte tenu du niveau d'équipements et de la localisation de Dumbéa sur mer.

L'attractivité naturelle de ces futurs quartiers, situés à proximité du littoral et où la plupart des terrains disposent d'une vue sur la mer, sera ainsi renforcée par l'adéquation entre les caractéristiques des terrains proposés et les attentes du marché.

C - Les équipements du littoral

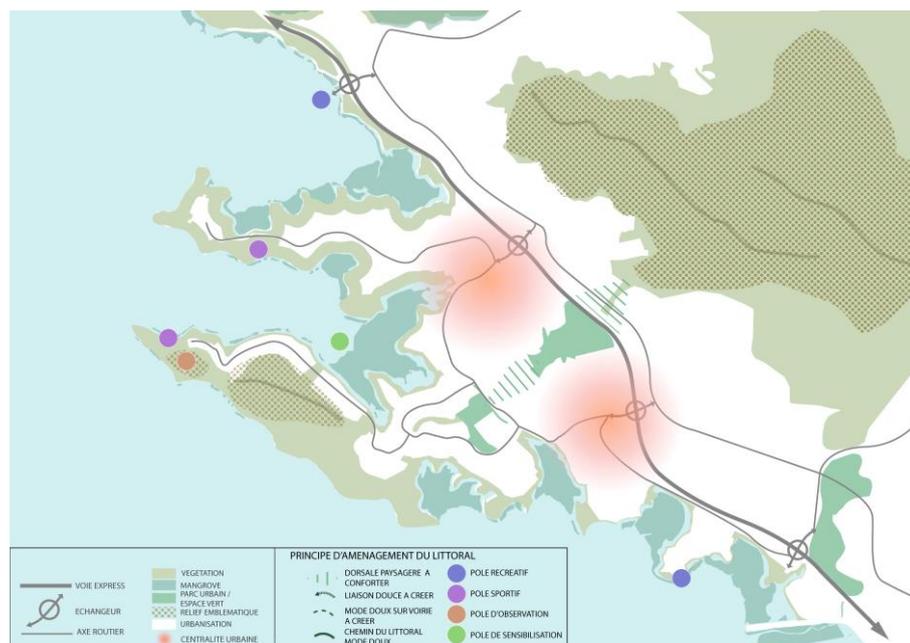
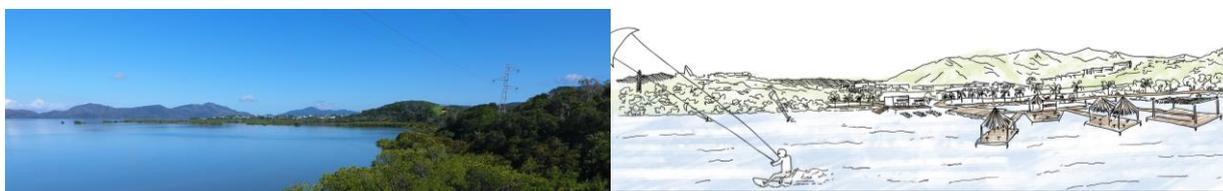
La livraison des principaux équipements publics de Dumbéa sur mer étant désormais effective, l'opération d'aménagement peut s'attacher à affirmer son ouverture vers la mer, en favorisant notamment des équipements ouverts au public, qui permettent au plus grand nombre d'accéder et de profiter du littoral.

Pour définir ces équipements ou aménagements, un travail de concertation a été réalisé en 2017 avec l'ensemble des acteurs concernés par cette dimension de l'opération (élus, services des Collectivités, habitants, associations de quartier, coutumiers...). Les points de convergence issus de cette concertation ont permis de définir quatre pôles d'activité ouverts sur la mer :

- Le rond-point de l'échangeur Panda donnant sur le littoral,
- L'espace littoral situé à l'ouest du lotissement Dorade,
- L'extrémité du Pic aux Morts,
- La pointe de la presqu'île située entre le Médipôle et l'échangeur de Koutio.

La vocation et le type d'équipements qui pourraient être créés sur chacun de ces sites ont été identifiés et décrits.

La restitution de l'étude précise la vocation des pôles et fournit des éléments de programme sur chacun d'entre eux :



L'aménageur proposera à la province Sud des modalités de réalisation pour chacun de ces équipements, selon leur caractère public ou privé. Ils s'implantent partiellement ou en totalité sur le domaine public maritime provincial, dont les conditions de gestion ou de mise à disposition à des acteurs privés devront être définies.

La création de pôles d'attractivité sur le littoral, dédiés à des activités récréatives ou sportives, va concourir à l'achèvement de Dumbéa sur mer. Les quartiers qui ont été aménagés disposent à présent de l'ensemble des équipements d'infrastructures, scolaires, de proximité ou encore commerciaux. La mixité sociale est devenue une réalité, l'objectif de programmation fixé par la province Sud étant pratiquement atteint.

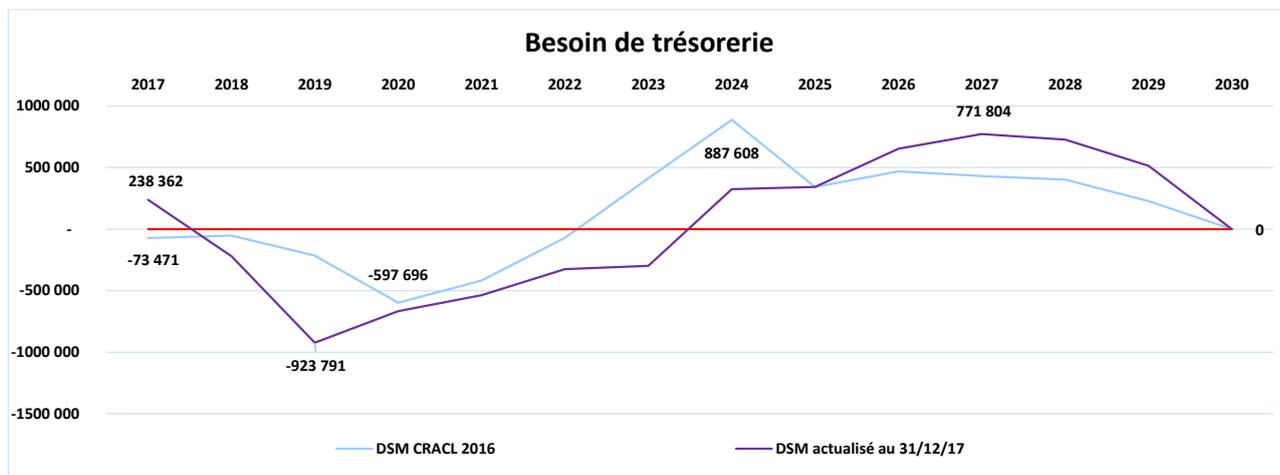
C'est donc bien la dimension récréative, les lieux de vie tournés vers la mer, les équipements sportifs sur le littoral ainsi que les itinéraires pédestres qui y seront associés qui vont finaliser l'opération d'aménagement et contribuer à fixer les populations.

D - Prévisions financières

Le dispositif de pilotage financier, mis en place depuis la restructuration de la dette, consiste à établir une note de conjoncture trimestrielle sur les événements marquants du trimestre écoulé, les tendances de la commercialisation, les réalisations en recettes comme en dépenses, ainsi que les prévisions de trésorerie actualisées. Cette note de conjoncture a été régulièrement établie et transmise en 2017 à la province Sud comme à la Caisse des Dépôts et à l'A.F.D.

Le comité financier de l'opération s'est réuni à quatre reprises (les 15 février, 21 juin, 21 septembre et 13 décembre) pour commenter les notes de conjonctures précédemment transmises et disposer d'informations complémentaires lui permettant d'anticiper les évolutions éventuelles.

L'échéancier prévisionnel est donc régulièrement actualisé. Celui qui est fourni en annexe a été mis à jour début 2018. Le graphique ci-dessous permet de comparer la prévision de trésorerie donnée par cet échéancier avec celle du CRAC 2016 :



Deux phases peuvent être distinguées :

- La période 2018 – 2021 au cours de laquelle un découvert de trésorerie est prévu, compte tenu des investissements importants à réaliser pour aménager le quartier Cap Apogoti, la centralité Apogoti et construire la deuxième tranche de la station d'épuration,
- Retour à une trésorerie proche de l'équilibre à partir de 2022, du fait de la réduction des dépenses.

Par rapport aux prévisions du CRAC 2016, le besoin de trésorerie est plus important à court terme, car l'aménagement et les ventes du quartier Cap Apogoti ont dû être différés pour régler au préalable la question de la revendication foncière de cette zone. Ce besoin de trésorerie reste cependant inférieur à la somme des découverts déjà consentis à l'opération d'aménagement.

SYNTHESE

L'année 2016 a marqué un tournant pour la situation financière de Dumbéa sur mer : la restructuration des emprunts a permis à l'opération de retrouver une trésorerie positive et d'écarter le risque de défaut de paiement, qui pesait auparavant sur la gestion opérationnelle.

Sur le terrain, l'année 2017 a aussi été favorable : la plupart des équipements publics sont réalisés, les quartiers prennent vie et deviennent animés. La bonne commercialisation du quartier Baie d'Apogoti depuis 2015, à une clientèle de propriétaires occupants, est d'ailleurs la preuve de cette crédibilité renforcée. L'aboutissement du long travail de négociation avec les organisations coutumières sur la revendication foncière du Pic aux Morts donne de la visibilité pour la poursuite de l'opération d'aménagement.

Cette restructuration financière impose un pilotage encore plus rigoureux : il faut s'assurer en permanence du renouvellement du stock de terrains à commercialiser, s'adapter à l'évolution du marché, veiller au respect des objectifs d'économies sur les dépenses. Toutes ces actions concourent au maintien d'un niveau de trésorerie proche de l'équilibre, tout en assumant le versement des échéances de remboursement d'emprunts au rythme prévu.

La réussite de la commercialisation est naturellement la mesure du succès de l'opération. Pour y parvenir, tous les moyens doivent être mis en œuvre pour renforcer encore l'attractivité de Dumbéa sur mer, même s'ils relèvent souvent d'une vision très large de la mission de l'aménageur : en plus d'une ouverture vers la mer des quartiers qui restent à aménager, celui-ci doit s'attacher à mettre en œuvre une gestion urbaine de proximité, une concertation permanente avec le public et un partenariat étroit avec les collectivités.

Annexes :

Arrêté des comptes à fin 2017

Echéancier prévisionnel 2018 – 2030

ANNEXES

RECETTES

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Appels de Fonds	0	0	0	0
Subventions	2 000 000	2 000 000	2 000 000	0
1-Subventions	2 000 000	2 000 000	2 000 000	0
Participation Échangeur Erudits	500 000 000	500 000 000	450 000 000	0
Participations Concédant	3 312 500 000	1 412 500 000	1 412 500 000	300 000 000
Participations Lotisss Dorade	480 000 000	480 000 000	480 000 000	0
Participation Fsh 7ha	198 824 000	198 824 000	198 824 000	0
Participation Medipole	1 429 494 620	1 429 494 620	1 429 494 620	0
Participation Nebelo	348 884 000	320 884 178	320 884 178	28 000 000
Participation C SSR	71 445 061	71 445 061	71 445 061	0
Participation Smtu	285 450 000	285 450 000	285 450 000	0
Participations Spans	25 000 000	14 550 000	14 550 000	14 550 000
Participations Fsh Brigitte	333 694 400	333 694 400	333 694 400	0
Participation Panda-Station d'Épuration	1 455 000 000	485 000 000	0	0
Participation Ville de Dumbéa-Station d'Épuration	1 420 000 000	630 000 000	616 690 000	250 000 000
Participation Smtu Voie Sud	185 000 000	175 750 000	175 750 000	0
2-Participations	10 048 292 081	6 337 592 259	5 789 282 259	592 550 000
Charges Foncières Aidé Secteur 1	331 813 183	331 813 183	331 813 183	0
Charges Foncières Libre Secteur 1	2 676 267 000	2 361 108 672	2 361 108 671	130 525 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 1	742 521 922	742 521 922	742 521 922	0
Charges Foncières Aidé Secteur 2	540 825 131	540 825 131	540 825 131	0
Charges Foncières Libre Secteur 2	3 591 081 000	2 433 798 024	2 433 798 024	119 315 000
Charges Foncières Libre Secteur Panda	0	0	0	0
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 2	166 149 386	166 149 386	166 149 386	0
Charges Foncières Aidé Secteur 3	354 859 983	354 859 983	354 859 983	0
Charges Foncières Libre Secteur 3	4 021 771 253	2 360 634 765	2 360 572 149	538 804 385
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 3	573 270 200	573 270 200	573 270 200	0
Charges Foncières Aidé Secteur 4	0	0	0	0
Charges Foncières Libres Secteur 4	2 272 001 000	0	0	0
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 4	0	0	0	0
Charges Foncières Aidé Secteur 5	106 000 000	0	0	0
Charges Foncières Libre Secteur 5	16 010 028 000	1 687 910 796	1 628 309 796	907 094 796
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 5	0	0	0	0
Charge Foncières Commerces	210 000 000	189 800 000	189 800 000	0
Cessions Droits a Construire	0	0	0	0
3-Cessions	31 596 588 058	11 742 692 062	11 653 028 043	1 695 739 141
Produits Divers	327 219 165	286 230 580	274 242 879	7 910 870
Produits Financiers	22 400 696	22 327 851	22 327 851	0
Rétrocession Défiscalisation	0	0	0	0
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	6 500 000	6 203 000	6 203 000	500 000
Cautions	0	34 732 280	30 136 280	5 923 100
4-Autres Produits	356 119 861	349 493 711	332 910 010	14 383 970
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°2	0	0	0	0
Emprunt Groupe Scolaire 1	0	0	0	0
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°2	0	522 500 000	522 500 000	-110 000 000
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°3	0	581 875 000	581 875 000	-83 125 000
Emprunts	0	10 547 470 149	10 547 470 149	-323 076 127
Acomptes	0	274 937 880	204 464 880	106 967 904
Emprunt Bnp Gs1	0	380 051 970	380 051 970	-45 465 083
5-Trésorerie	0	12 306 834 999	12 336 364 999	-454 699 306

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
TOTAL RECETTES	42 000 000 000	30 738 613 031	30 043 582 713	1 847 924 845
DEPENSES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Divers Préliminaire	120 609 783	120 609 783	120 609 783	2 367 771
0-Préliminaire	120 609 783	120 609 783	120 609 783	2 367 771
Géomètre	90 000 000	59 290 086	59 165 086	4 735 547
Acquisitions Foncières	4 372 966 364	4 372 966 364	4 372 966 364	0
Frais sur Acquisitions	46 382 841	46 369 210	46 369 210	-13 631
1-Foncier	4 509 749 205	4 478 625 660	4 478 500 660	4 721 916
Urbaniste	130 000 000	115 598 016	114 926 144	8 950 154
Maîtrise d'Œuvre Superstructures	0	0	0	0
Tirages et Publicités	33 296	30 941	30 941	0
Communication	180 000 000	136 864 106	135 010 436	19 631 131
Maîtrise d'Œuvre Infra	1 050 000 000	858 157 095	858 157 095	71 192 626
2-Œuvres	1 360 023 293	1 110 650 158	1 108 124 616	99 773 911
Secteur 1	2 437 670 000	2 384 549 391	2 382 741 575	13 300 818
Secteur 2	1 817 850 000	1 807 104 219	1 809 246 393	3 832 660
Secteur 3	3 250 000 000	2 610 927 474	2 609 600 615	31 614 274
Secteur 4	595 149 000	41 505 389	41 485 563	14 884 286
Secteur 5	5 200 000 000	1 325 985 611	1 302 428 299	300 823 758
Echangeurs	2 210 000 000	2 142 317 145	2 141 984 955	293 410 541
Médipôle	75 000 000	74 080 187	74 080 187	31 245 019
Déplacement Ligne HT	942 685 033	942 685 033	942 685 033	0
Voie Sud	2 500 000 000	2 179 039 176	2 134 344 525	21 345 170
Travaux d'Infrastructure	0	0	0	0
Aménagement Espaces Publics	195 805 000	179 282 995	179 282 995	40 000
Environnement	90 000 000	74 124 297	74 124 297	19 807 804
Divers Travaux Infrastructure	988 725 700	826 000 132	816 137 676	2 938 310
3-Travaux d'Infra	28 302 384 733	14 587 601 049	14 508 142 113	733 242 640
Divers Travaux Aménagement Public	45 112 000	9 549 261	9 549 261	1 398 859
4-Travaux VRD	49 112 000	9 549 261	9 549 261	1 398 859
Travaux VRD sur Panda	776 912 395	776 912 395	776 912 395	341 744
4-Travaux VRD sur Panda	776 912 395	776 912 395	776 912 395	341 744
Equipements Publics (Hors Gs1 à 3)	1 700 000 000	358 118 332	377 490 253	7 624 206
5-Travaux	1 700 000 000	358 118 332	377 490 253	7 624 206
Rémunération Secal Opérateur	1 475 761 000	780 761 131	780 761 131	75 833 334
Rémunération Secal Commercialisation	769 454 000	300 589 665	300 589 665	40 038 080
6-Frais Généraux	2 245 215 000	1 081 450 796	1 081 450 796	145 871 414
Intérêts Emprunts CDC T1	71 472 367	71 472 367	71 472 367	0
Intérêts Emprunts CDC T2	82 305 106	82 305 106	82 305 106	0
Intérêts Emprunts CDC T3	30 178 248	30 178 248	30 178 248	0
Intérêts Emprunts Afd 170201 & 198401	1 222 892 898	760 316 891	760 316 891	89 156 904
Intérêts Emprunt Afd	0	0	0	0
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°2	181 323 440	119 912 902	123 117 409	34 379 411
Frais Financiers Court Terme	350 762 000	272 869 373	272 869 942	11 218 762
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°1	175 050 138	113 572 158	113 572 158	17 610 637
Intérêts Emprunt CDC n°1177859 26,1 M€	826 188 773	403 468 041	403 468 041	42 046 540
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr1 4,5 M€	253 702 304	135 862 532	135 862 532	16 920 611
Intérêts Emprunt CDC 2016 2,5 Mdf	292 079 701	57 008 590	57 008 590	33 563 833
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr2 4 M€	259 620 671	134 424 432	134 424 432	17 726 188
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr3 4 M€	253 307 751	129 389 567	129 389 567	17 560 240

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°3	86 922 365	34 874 981	38 438 589	22 187 576
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°4	66 702 702	0	0	0
Commissions Agences Immobilières	30 000 000	22 952 441	22 952 441	3 537 494
Frais Divers	65 000 000	52 447 099	52 442 773	3 160 799
Fonctionnement Ouvrages Achevés	100 000 000	82 785 526	80 748 865	12 900 696
7- Frais Divers	4 347 508 164	2 503 840 254	2 508 567 951	321 969 691
Concours	1 200 000	1 200 000	1 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre Groupe Scolaire n°1	46 805 432	46 805 432	46 805 432	0
Contrôle Technique	5 541 238	5 541 238	5 541 238	0
OPC Groupe Scolaire n°1	3 980 000	3 980 000	3 980 000	0
Tirages et Publicités	549 168	549 168	549 168	0
Géomètre	290 000	290 000	290 000	0
Etudes de Sols	1 754 176	1 754 176	1 754 176	0
Etudes Diverses	867 721	867 721	867 721	0
Travaux d'Infrastructure Groupe Scolaire n°1	118 820 535	118 820 535	118 820 535	0
Travaux Construction Groupe Scolaire n°1	404 938 440	404 938 440	404 938 440	0
Raccordements Extérieurs	2 376 979	2 376 979	2 376 979	0
Autres Travaux	103 100	103 100	103 100	0
Assurances Construction	0	0	0	0
Frais Financiers	2 455 614	1 723 154	1 723 154	82 880
Frais Divers	2 317 597	2 317 597	2 317 597	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
Emprunt Groupe Scolaire n°1	0	0	0	0
DSm-2101-Premier Groupe Scolaire	592 000 000	591 267 540	591 267 540	82 880
Concours	1 200 000	1 200 000	1 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre	48 840 003	48 840 003	48 840 003	0
Contrôle Technique	4 580 000	3 925 718	3 925 718	0
OPC	0	0	0	0
Tirages et Publicités	392 101	392 101	392 101	0
Géomètre	570 000	570 000	570 000	0
Etudes de Sols	1 835 000	1 835 000	1 835 000	0
Divers et Imprévus sur Etudes	0	0	0	0
Travaux Terrassements	42 350 345	42 376 595	42 376 595	0
Travaux Construction-Bâtiment-VRD	552 243 862	552 243 862	552 154 579	0
Raccordements Extérieurs	2 979 744	2 979 744	2 979 744	0
Autres Travaux	0	0	0	0
Espace Verts	9 214 450	9 214 450	9 214 450	0
Rémunération Secal Opérateur	0	0	0	0
Frais Financiers	1 114 750	1 114 750	1 114 750	0
Frais Divers	169 903	169 903	169 903	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSm-2102-Deuxième Groupe Scolaire	665 490 158	664 862 126	664 772 843	0
Mise en Etat des Sols	10 000 000	8 727 634	8 727 634	0
Assistant a Maitre d'Ouvrage	25 000 000	5 105 655	5 105 655	0
Contrôle Technique-Coordination SPS	20 000 000	9 382 046	9 382 046	311 244
Tirages et Publicités	5 000 000	2 598 379	2 598 379	171 460
Géomètre	3 000 000	790 000	790 000	0
Etudes de Sols	4 000 000	3 391 000	3 391 000	0
Etudes Diverses	11 327 778	11 327 778	11 327 778	0
Travaux Construction Station d'Epuraton	4 251 672 222	2 771 558 901	2 718 681 071	173 484 170

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Travaux Relogement Spanc	160 000 000	9 845 167	9 845 167	7 662 519
Raccordements Extérieurs	10 000 000	10 379 282	10 379 282	1 297 597
Autres Travaux Station d'Epuration	50 000 000	35 386 191	35 386 191	382 680
Tss sur Part Panda et Ville	0	0	0	0
Tss sur Part Ville de Dumbéa	0	0	0	0
Frais Divers	0	162 265	160 730	7 840
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSM-2103-Step	4 550 000 000	2 868 054 298	2 815 774 933	183 317 510
Frais sur Acquisitions	0	0	0	0
Maîtrise d'Œuvre	2 045 500	1 964 875	1 964 875	0
Contrôle Technique	130 000	130 000	130 000	0
Tirages et Publicités	70 632	70 632	70 632	0
Travaux Bâtiments	16 818 354	16 612 294	16 612 294	0
Raccordements Extérieurs	0	0	0	0
Autres Travaux	145 556	145 556	145 556	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSM-2104-Locaux de la Secol	19 210 042	18 923 357	18 923 357	0
Tirages et Publicités	35 640	35 640	35 640	0
Travaux d'Infrastructure	13 484 462	13 483 937	13 483 937	0
Travaux Construction Groupe Scolaire Provisoire	75 592 981	75 592 981	75 592 981	0
DSM-2105-Group Scolaire Provisoire	89 113 089	89 112 558	89 112 558	0
Concours	3 150 000	3 150 000	3 150 000	0
Maîtrise d'Œuvre	58 274 557	57 063 101	57 063 101	0
Contrôle Technique	3 594 375	3 509 375	3 509 375	0
OPC	3 536 152	3 536 152	3 536 152	0
Tirages et Publicités	350 000	232 323	272 013	905
Géomètre	320 000	320 000	320 000	0
Etudes de Sols	1 995 000	1 995 000	1 995 000	0
Etudes Diverses	104 571	29 571	29 571	0
Coordonnateur CSPS	0	0	0	0
Travaux d'Infrastructure	10 000	10 000	10 000	0
Travaux Bâtiments	589 506 547	574 861 648	574 861 648	36 527 927
Raccordements Extérieurs	1 232 903	1 232 903	1 232 903	0
Assurances Construction	9 200 000	9 018 854	9 018 854	0
Frais Financiers	5 000 000	1 122 109	1 122 109	0
Provision pour Révisions	287 736	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSM-2106-Troisième Groupe Scolaire	676 561 841	656 081 036	656 120 726	36 528 833
TOTAL DEPENSES	42 000 000 000	29 916 158 603	29 805 219 785	1 507 241 374

Trésorerie engagée nette

0
(100,00%)822 454 428
(97,32%)238 362 928
(99,21%)340 683 471
(81,56%)

