



N° 8999-2018/10-ACTS/ DFA

Date du : 25 janvier 2019

## Rapport de présentation

---

**OBJET** : approbation du candidat pour la délégation de service public pour l'aménagement et l'exploitation du port de plaisance dans la baie de Nouré ainsi que du contrat

**PJ** : un projet de délibération et un projet de contrat

### I. Contexte

Face à la problématique récurrente liée à la pénurie de places de marina ou en port à sec dans le grand Nouméa, la province Sud a souhaité aménager un nouveau port de plaisance.

Elle a demandé à la SECAL de réaliser une étude et celle-ci a conclu à l'intérêt de privilégier Nouré car « *le site d'une ancienne ferme aquacole dans la baie de Nouré se prête techniquement et géographiquement bien à la création de cet équipement* ». L'étude envisageait, en première phase de ce projet, l'aménagement de la plage de Nouré, laquelle a été réalisée et ouverte au public début 2014.

Le projet de port de plaisance dans la baie de Nouré, dont l'objectif principal est de répondre à la demande croissante de places de bateaux, présente également des intérêts économiques et touristiques certains. Il contribuera en outre à dynamiser l'activité et à améliorer le cadre de vie des habitants de Dumbéa et de Païta.

L'aménagement et l'exploitation d'un port de plaisance constituant une activité de service public que la collectivité compétente peut décider d'exercer directement ou de manière déléguée, la province Sud a souhaité confier la réalisation et la gestion du port de plaisance de Nouré à un délégataire sur le fondement des dispositions de l'article 158 de la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 *relative à la Nouvelle-Calédonie*.

L'assemblée a adopté à cet effet la délibération n° 50-2015/APS du 18 décembre 2015 approuvant le principe d'une délégation de service public pour l'aménagement et l'exploitation d'un port de plaisance dans la baie de Nouré.

### II. Description du projet

La délégation de service public du port de plaisance dans la baie de Nouré va permettre la création et l'exploitation des ouvrages et outillages du service public suivants :

- Ouvrages d'infrastructures maritimes et terrestres comprenant :
  - Une digue de protection en enrochement ;
  - Des ouvrages d'accostage flottants présentant une capacité de 800 postes minimum et de 1200 postes maximum ;
  - Des accès terrestres, jonctions aux voies existantes et parkings ;
- Un port à sec d'une capacité de 150 unités minimum de longueurs inférieures ou égales à 11 mètres en stockage horizontale et pouvant atteindre 300 unités en cas de stockage vertical ;
- Deux rampes de mise à l'eau publiques, destinées aux navires des particuliers ;

- Une rampe de mise à l'eau privée réservée à l'aire de carénage ;
- Un ou plusieurs bâtiments destinés à l'accueil des usagers et du public ainsi qu'au stockage des engins, outillages, matériels et fournitures nécessaires à la bonne exploitation du port de plaisance ;
- Un bâtiment à usage de club-house ;
- Un endigage des surfaces nécessaires à la réalisation des équipements terrestres ;
- Un chenal permettant une navigation sécurisée entre le port de plaisance et le lagon ;
- Des ouvrages de protection du port contre les risques naturels ;
- L'ensemble des ouvrages et aménagements préconisés dans l'étude d'impact du projet.

Parallèlement à ces ouvrages et outillages relevant du service public, le Délégué peut assurer la création et l'exploitation de terre-pleins, équipements, installations, ouvrages et du plan d'eau en rapport avec l'utilisation du port pour des activités à caractère touristique, de loisir ou associatif, ou des activités liées au nautisme et à la plaisance, pouvant contribuer à assurer l'équilibre économique du projet, et notamment toute activité :

- à caractère touristique ou associatif, tels que bureaux de tourisme, écoles de voile, clubs nautiques ;
- à caractère commercial dont la vocation est de fournir aux usagers du port, les matériels et services se rapportant à la vie du port et aux besoins de la plaisance, tels que :
  - la réparation ou la construction de bateaux,
  - la location et/ou la vente de bateaux,
  - le commerce de pièces détachées et d'accessoires de bateaux, de moteurs de bateaux et de pièces d'accastillage,
  - le commerce alimentaire, d'habillement, de produits d'entretien, de journaux,
  - les commerces de services, tels que restaurants, bars, salon de coiffure ;
  - l'hôtellerie et/ou résidence hôtelière.

### **III. Procédure de la délégation de service public et historique**

La concession d'un port de plaisance est une délégation de service public (DSP). Cette procédure de DSP est prévue à l'article 158 de la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, lequel renvoie aux dispositions de la loi Sapin codifiées dans le code général des collectivités territoriales (CGCT)... En outre, l'aménagement d'un tel port sur le domaine public maritime, doit se conformer aux dispositions de la loi du pays modifiée n° 2001-017 du 11 janvier 2002 *sur le domaine public maritime de la Nouvelle-Calédonie et des provinces*.

Les étapes clés suivantes ont été menées :

1. Approbation par l'assemblée de la province Sud du principe de la délégation du service public et création d'une commission spéciale par délibération n° 50-2015/APS du 18 décembre 2015 ;
2. Publication d'un avis d'appel à candidatures par la province Sud du 22 janvier 2016 au 8 février 2016 ;
3. Ouverture des offres par la commission spéciale le 12 février 2016, et examen de l'aptitude professionnelle et des capacités financières des candidats : Il a été constaté la réception d'une seule offre de la société Holding Cevaer Menaouer (HCM) présentant les qualités requises. La commission spéciale a retenu cette candidature pour la suite de la procédure ;
4. Envoi au candidat du document d'appel d'offre le 14 juin 2016 et réception de l'offre le 17 août 2016 ;
5. Ouverture de l'offre de HCM par la commission spéciale le 19 août 2016 qui a l'acceptée et l'a confiée à la DFA pour analyse ;
6. Examen du rapport d'analyse de l'offre par la commission spéciale le 15 septembre 2016. La commission a jugé que cette offre était conforme aux critères de la DSP mais qu'elle nécessitait des précisions à apporter dans le cadre d'une négociation avec le candidat ;
7. Phase de Négociation : Pendant 2 ans, de septembre 2016 à septembre 2018 avec de nombreuses réunions (outre les nombreux échanges, une dizaine de réunions formelles de négociations) ;
8. Réalisation d'une enquête publique d'une durée de 24 jours : Cette enquête s'est déroulée du 3 au 26 décembre 2018, sous la conduite d'un commissaire enquêteur, Madame Elizabeth Doiteau. Son rapport relatif au déroulement de l'enquête et présentant ses conclusions a été remis à la DFA le 9 janvier 2019. Dans ce rapport, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la réalisation du projet.

#### **IV. Le futur délégataire**

La société MCM, « Marina Cevaer Menaouer », est une société par actions simplifiées (SAS) au capital de 100 000 francs CFP dont l'unique associé est la société HCM, « Holding Cevaer Menaouer ». MCM a été créée spécifiquement pour gérer ce projet, comme en attestent ses statuts, et fera certainement l'objet d'augmentations de capital en fonction des travaux.

#### **V. Négociations**

La durée des négociations a été plus longue qu'envisagée initialement, principalement due à :

- d'une part, l'insistance de MCM à trouver des pistes juridiques pour réaliser, dans un premier temps des logements, puis des appartels dont elle souhaitait rester propriétaire au-delà des 50 ans de la DSP, alors que les règles d'occupation du domaine public maritime ne le permettent pas (5 réunions de négociations de septembre 2016 à septembre 2017) ;
- d'autre part, la volonté provinciale de valoriser à sa juste valeur l'utilisation de plus de 50ha de domaine public maritime de premier ordre, ce qui a occasionné de nombreux échanges relatifs aux redevances fixes et variables dues à la Collectivité.

#### **Impossibilité de réaliser des logements sur le domaine public maritime et périmètre de la concession**

Le cahier des charges de la DSP prévoit la réalisation d'activités annexes telles que le commerce et l'hôtellerie, pour permettre l'équilibre financier de la DSP.

Cependant, la réalisation de logements collectifs n'est pas possible dans le cadre de ce projet pour 2 raisons :

- 1- Ces équipements n'étaient pas prévus au cahier des charges ;
- 2- La domanialité de la parcelle ne permet pas de réaliser des logements sur le DPM. En effet, le domaine public maritime étant inaliénable et imprescriptible, la société MCM ne pouvait construire et devenir propriétaire de logements collectifs sans déclassement préalable de la parcelle. Toutefois, la loi de pays précitée sur le DPM ne prévoit la possibilité d'un déclassement que pour un motif d'intérêt général.

**Après de nombreux échanges et analyses juridiques, le pétitionnaire a abandonné la possibilité de réaliser des logements dans le cadre de la DSP et a conservé uniquement son projet immobilier lié à une résidence hôtelière ou appartels.**

Par ailleurs, tous les biens immobiliers non nécessaires à l'exercice du service public, dont les appartels, sont des « biens de reprises » dans le cadre de la DSP mais qui ne peuvent « de facto » que revenir à la collectivité en fin de concession, compte tenu de leur caractère immobilier, sur du DPM.

Cette négociation a abouti à la modification de l'offre de MCM, déposée le 15 novembre 2017 et à un nouveau planning de réalisation des investissements qui seront lissés sur 12 années au lieu des 5 années proposées dans le projet d'origine.

#### **Négociations relatives aux redevances**

Dans le cahier des charges initial, la redevance était prévue ainsi :

- une redevance fixe calculée sur la base de la délibération provinciale tarifaire pour l'occupation du domaine de la province Sud ;
- une redevance variable réclamée dès la 2<sup>ème</sup> année d'exploitation, basée sur le chiffre d'affaire (CA) réalisé par l'ensemble de la concession, et des taux de rentabilité de chacun des pôles d'activité (5 pôles d'activité) à proposer par le pétitionnaire. Trois seuils de rentabilité devaient être proposés pour chaque pôle pour calculer la part variable de cette redevance : 2 à 6% du CA.

Cette exigence de l'exécutif provincial contraste avec les concessions de ports de plaisance en vigueur en Nouvelle-Calédonie, dont les redevances, à notre connaissance, sont symboliques.

La redevance fixe a donné lieu à plusieurs discussions sur les codes utilisés pour son calcul mais finalement le mode de calcul a été accepté par le pétitionnaire et constitue l'annexe 6 du projet de contrat. Elle est évaluée à présent à environ 25 millions de francs CFP/an, lorsque l'ensemble des constructions aura été réalisé.

Concernant la part variable de la redevance, lors de la remise de son offre initiale, MCM a refusé notre proposition initiale de mode de calcul en nous proposant uniquement 1% du chiffre d'affaire, puis 1,1% du CA lors de la remise officielle de sa 2<sup>ème</sup> offre en novembre 2017, sans évolution possible de ce taux.

Compte tenu de l'ampleur du projet envisagé, du domaine public maritime concédé (plus 50ha) et du potentiel de la clientèle de plaisance quasi captive au vu du manque d'offre en la matière par rapport aux besoins, il a semblé primordial de pouvoir faire figurer dans cette concession de 50 ans, une redevance variable proportionnée au développement du projet.

Les discussions ont porté sur :

- L'assiette de calcul qui a été imposé sur le chiffre d'affaire (CA) ;
- le différé d'application de la redevance par rapport à l'entrée en activité des différents pôles d'activité ;
- les taux plancher et plafond ;
- l'évolutivité des taux à appliquer par pôles d'activité, ainsi que la date de globalisation des chiffres d'affaire.

Après de nombreux échanges, un accord a été trouvé qui prévoit :

- L'entrée en vigueur de la redevance variable après 2 années d'exploitation de chaque pôle d'activité et un calcul par pôle pendant les 10 premières années de la concession ;
- un taux plancher de 2% qui évolue, selon les modalités proposées par MCM jusqu'au taux plafond, de 5%, taux maximum pour le calcul de la redevance variable.

Tous ces éléments constituent l'annexe 7 du projet de contrat.

La part de la redevance variable est estimée à terme à environ 160 millions de francs CFP/an à partir de 2035, après entrée en exploitation de la totalité des activités.

Enfin, l'application de frais d'enregistrement calculés sur la base de 4 % des redevances (fixes et variables) totale de la concession, et dus dès la signature du contrat, est apparue inadaptée s'agissant d'un projet sur le domaine public maritime et soumis à de très forts aléas. C'est pourquoi l'article 8 de la loi de pays n° 2018-22 du 21 décembre 2018 est venu introduire, à l'article Lp309 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie, un paragraphe I quater qui exonère du droit fixe « les actes et conventions portant autorisation temporaire d'occupation du domaine public maritime constitutifs d'un droit réel immobilier » et que les articles 10 et 39 de la même loi ont exonéré ces mêmes actes de la taxe hypothécaire et de la contribution proportionnelle.

## **VI. Etude d'impact et enquête publique**

Une étude d'impact avait été fournie par HCM sur ce projet en 2014. Elle avait donné lieu à une enquête publique qui s'était conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur.

Compte tenu du délai écoulé entre ces procédures et la nouvelle enquête publique indispensable à la proposition d'attribution du contrat de DSP, une mise à jour de l'étude d'impact était nécessaire et a été réalisée par MCM en avril 2018.

C'est sur la base de ce nouveau dossier que l'enquête publique s'est déroulée en décembre dernier. Cette nouvelle enquête a donné lieu à plusieurs remarques. Après analyse de celles-ci, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable considérant que le projet est une opportunité valorisante pour les habitants de la commune et que le projet est bien construit. Il a considéré que les remarques du public qui étaient fondées pouvaient trouver des solutions qu'il a émises sous forme de réserves et de recommandations, lesquelles ont toutes été intégrées au projet de contrat.

## VII. Le contrat de DSP

Le contrat de délégation de service public est un contrat (ou une convention) de concession d'une durée de 50 ans qui explicite tous les attendus de la collectivité délégante envers le délégataire ou concessionnaire tout au long du contrat :

- Tout d'abord, lors des études projet notamment avec la prise en compte de l'environnement, des riverains, la nécessité de réaliser une concertation avec les autorités coutumières présentes dans le secteur du projet,
- ensuite, lors des travaux, avec notamment la prise en compte des mesures environnementales qui sont également prescrites dans l'arrêté DENV n° 3881-2018. Le planning des travaux s'étale sur 12 ans. Il constitue l'annexe 3,
- puis, l'exploitation des installations fait également l'objet d'un chapitre spécifique précisant les moyens affectés à la délégation, ainsi que toutes les obligations du délégataire, particulièrement dans le cadre de la gestion du port vis-à-vis des usagers.

Le contrat définit également les conditions financières avec les modalités de redevances pour la province évoquées plus haut dans le rapport.

Enfin, sont explicitées dans le contrat les modalités de contrôle de la DSP, les pénalités et le cadre de révision ou de fin anticipée du contrat, etc.

Par ailleurs, les tarifs que le Délégué appliquera aux usagers du port de plaisance sont précisés dans une grille tarifaire contractuelle.

Ces tarifs, pour les bateaux les plus courants, sont supérieurs d'environ 2% aux tarifs pratiqués à Port du Sud et environ 5% à ceux de Port Moselle et Pointe Brunelet. Quant à Port Boulari dont le contexte est similaire (hors Nouméa) mais l'offre de prestations est réduite, les tarifs sont environ 15% moins chers que ceux envisagés pour Nouré.

Cette grille tarifaire constitue l'annexe 5 du projet de contrat. Elle pourra évoluer au cours du contrat, sur proposition du Délégué, après approbation du bureau de l'assemblée (BAPS).

Enfin, il est à noter que le contrat prévoit une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour permettre au futur délégataire de réactualiser toutes les études nécessaires avant le démarrage des travaux.

\*\*\*

Le projet de délibération qui vous est présenté vise :

- à valider le candidat retenu pour cette délégation de service public ;
- à autoriser le président à signer le projet de contrat, et ses éventuels avenants ;
- à approuver la grille tarifaire des activités de service public qui sera proposée à l'utilisateur ;
- à autoriser le bureau de l'assemblée de province (BAPS) à valider les propositions des tarifs et mettre à jour les annexes du contrat.