

N° 5597-2020/2-ACTS/DAEM

Date du : 10 mars 2020

## Rapport de présentation

---

**OBJET** : Projet de délibération approuvant l'avenant n° 8 modifiant le traité de concession d'aménagement modifié n° C.306-07 du 7 décembre 2007 de la ZAC DUMBEA SUR MER

**PJ** : un projet de délibération

Par traité de concession n° C306-07 du 7 décembre 2007, la province Sud a confié à la société d'aménagement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Dumbéa sur Mer (DSM), sur le territoire de la commune de Dumbéa.

L'objet de la présente délibération est l'approbation de l'avenant n° 8 au traité de concession d'aménagement de la ZAC DSM en vue d'allonger la durée de la concession (I), de modifier les modalités de rémunération du concessionnaire (II), d'ajuster les modalités de remise du compte-rendu annuel à la collectivité (III) et enfin d'augmenter la participation provinciale (IV).

### I. Allongement de la durée de la concession

Le traité de concession de 2007 prévoyait un achèvement de l'opération en 2022. Ce terme a été repoussé, par voie d'avenant, à 2024 en octobre 2010, puis à fin 2030 en juin 2016.

En raison du blocage du foncier de Cap Apogoti depuis août 2018, les conditions du déroulement de l'opération sont lourdement impactées. Or, la levée des blocages est le préalable indispensable à la reprise des travaux. À ce jour, le retard pris sur les précédentes estimations, réalisées dans un contexte économique et institutionnel plus propice, est de deux ans. Compte-tenu du nouveau contexte, des incertitudes sur le blocage et ce même si le travail de médiation engagé laisse entrevoir une possible sortie de crise, et de la nécessité de réenclencher la dynamique commerciale créée entre 2007 et 2017, l'impact sur la durée de la concession de DSM sera malheureusement bien supérieur à la simple durée du blocage.

Par ailleurs, les recettes de cessions s'amenuisent, notamment au regard de la réduction des stocks de terrains disponibles à commercialiser. L'impact de la diminution des recettes sur la trésorerie de l'opération implique de mettre en place des différés d'amortissements sur les prêts contractés auprès de la Banque des Territoires et de l'Agence Française de Développement, afin de ne pas dépasser les découverts autorisés.

Dans cette optique, un travail a été engagé en 2019 avec ces deux bailleurs institutionnels pour permettre de différer le paiement des premières annuités prévues dès 2020, à l'exception de celle d'avril 2020 qui sera honorée. L'enjeu est de pouvoir repousser le remboursement des annuités dès juin 2020, ce que la trésorerie de l'opération ne permet pas de réaliser.

Ainsi, l'amortissement des deux prêts de la Banque des Territoires est repoussé à 2025 pour l'un et à 2031 pour l'autre. Concernant les trois prêts de l'Agence Française de Développement, l'amortissement de ceux-ci est reporté à 2024. Ces reports conduisent au remboursement de ces différents prêts en 2034 et 2035.

Les banques institutionnelles conditionnent les offres de report à la clause suspensive suivante : un allongement a minima de la durée de l'opération, prévue aujourd'hui jusqu'en 2030, jusqu'au remboursement des emprunts. Aussi, vous est-il proposé, par mesure de précaution, de repousser la durée de l'opération à 2038.

En corollaire à ce nouvel allongement de la durée de l'opération, certains articles du traité de concession doivent être modifiés.

## **II. Rémunération du concessionnaire**

L'allongement de 8 ans de la concession de la ZAC DSM a mécaniquement des répercussions sur la rémunération du concessionnaire.

En 2016, l'avenant n°5 du traité de concession a modifié en profondeur les modalités de rémunération de la SECAL au travers de l'application d'un système de forfaits annuels et d'une part variable sur la commercialisation.

La somme à verser au concessionnaire augmente logiquement en raison de l'allongement de la durée de la concession et au regard des missions confiées par le concédant (suivi administratif et technique, suivi juridique, gestion financière).

Le présent avenant propose que la rémunération du concessionnaire pour les missions prévues à l'article 29.2.1, telle qu'établie par l'avenant n°5 du traité de concession, soit modifiée, en allongeant jusqu'à 2025, soit trois années supplémentaires, l'imputation de 65 000 000 de francs CFP, puis en indiquant que les 472 000 000 de francs CFP restants seront à verser entre 2026 et 2038, soit une moyenne théorique de 36 300 000 francs CFP par an pendant les treize dernières années.

De manière globale (opération et commercialisation), la rémunération du concessionnaire pour la durée de l'opération était estimée à 2,26 milliards de francs CFP. Du fait de l'allongement de dix ans de la durée de la concession, et selon les modalités proposées dans le nouvel avenant, la rémunération du concessionnaire passe à 2,72 milliards de francs CFP, soit une variation de 459 millions de francs CFP.

## **III. Ajustement des modalités de remise du compte-rendu annuel à la collectivité**

Le présent avenant propose de modifier la date de remise du compte-rendu annuel à la collectivité (CRACL), du 15 mai au 1<sup>er</sup> juin afin de donner davantage de temps et donc conférer plus de véracité et de pertinence aux estimations qui seront présentées par le concessionnaire pour les projections.

En parallèle, le projet d'avenant au traité de concession de la ZAC PANDA vise également à ajuster les modalités de remise du CRACL en vue d'une remise des CRACL des deux ZAC à la même date.

## **IV. Augmentation de la participation provinciale**

L'allongement de dix années supplémentaires de la durée de la concession produit inéluctablement des effets sur le montant de la participation provinciale, sollicitée annuellement par le concessionnaire en fonction des besoins de l'opération. Ces besoins sont estimés chaque année, au plus tard le 31 octobre, pour garantir un niveau de trésorerie qui permette de poursuivre les travaux en cours ou à engager pour l'année n+1 et d'honorer les frais financiers et remboursements de prêts.

Le montant de cette participation provinciale est donc lié annuellement aux recettes réalisées. Or, le contexte actuel de l'opération, avec le blocage des travaux depuis 2018, ne permet pas de renouveler le stock de lots disponibles

à la commercialisation. Mécaniquement, la baisse des recettes de commercialisation impacte négativement la trésorerie, ce qui implique que la province est particulièrement sollicitée financièrement depuis 2018.

Jusqu'à présent, la participation financière de la province Sud était estimée, pour l'opération, à 3,31 milliards de francs CFP. Avec l'allongement de dix ans de l'opération, cette participation est désormais estimée à 5,07 milliards de francs CFP soit une variation d'environ 1,7 milliards de francs CFP principalement liée à l'augmentation des frais financiers.

En effet, les reports des remboursements des prêts aux banques institutionnelles, les frais de découvert et les frais financiers à court terme étaient jusqu'à présent estimés à 4,14 milliards de francs CFP. Ils sont aujourd'hui estimés à 5,48 milliards de francs CFP, soit une augmentation de 1,33 milliards de francs CFP.

Il convient de noter que la ZAC DSM se démarque de la normalité des concessions d'aménagement, en raison de l'importance des équipements publics réalisés qui impactent le bilan de l'opération. À titre d'exemple, la réalisation des trois nouveaux groupes scolaires et du groupement scolaire provisoire en raison du blocage de Pic aux Morts s'élèvent à 2,81 milliards de francs CFP, sans compter les frais financiers sur les emprunts contractés pour ces projets qui s'élèvent à 637 millions de francs CFP.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation éventuelle.