

N° 5608-2020/2-ACTS/DAEM

Date du : 10 mars 2020

## Rapport de présentation

---

**OBJET** : Projet de délibération approuvant l'avenant n° 5 modifiant le traité de concession d'aménagement modifié n° 03-019/PS du 15 avril 2003 de la ZAC PANDA

**PJ** : Un projet de délibération

Par traité de concession n° 03-019/PS du 15 avril 2003, la province Sud a confié à la société d'aménagement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL), la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PANDA, sur le territoire de la commune de Dumbéa.

L'objet de la présente délibération est l'approbation de l'avenant n° 5 au traité de concession d'aménagement de la ZAC PANDA 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'ajuster la participation provinciale (IV).

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

Le traité de concession de 2003 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 sans toutefois tenir compte de la conjonction économique. Or avec l'alourdissement de la fiscalité et, depuis 2018, un ralentissement global de l'activité économique en Nouvelle-Calédonie a pour conséquence une inflexion du rythme de commercialisation de l'opération. Les entrepreneurs sont plus réticents à investir et la capacité des banques locales à soutenir leurs projets est moindre. Les recettes générées par la vente des fonciers tardent à se concrétiser, ce qui génère des retards sur les prochaines tranches d'aménagement à réaliser.

L'analyse du rythme moyen de commercialisation montre ainsi qu'il est utile de réviser le rythme d'aménagement prévu afin de le caler au niveau des recettes perçues et qu'il est nécessaire d'allonger la durée de l'opération pour permettre au concessionnaire d'achever le programme de travaux et la commercialisation des terrains à aménager.

Dans cette optique, un travail a été engagé en 2019 avec la Banque des Territoires et l'Agence Française de Développement pour réaménager les emprunts contractés auprès de ces banques institutionnelles.

La Banque des Territoires a transmis une offre proposant de repousser à 2025 et 2031 le remboursement des deux emprunts contractés auprès d'elle ainsi qu'un échelonnement du remboursement des emprunts jusqu'en 2035.

Cette offre est assortie d'une clause suspensive stipulant que l'opération de concession, prévue jusqu'en 2030, doit être allongée, a minima, jusqu'au remboursement desdits emprunts.

Pour sa part, l'Agence Française de Développement a décidé, pour le moment, de ne reporter que les emprunts contractés auprès d'elle pour l'opération de la ZAC Dumbéa sur Mer (DSM). Elle souhaite également une analyse approfondie de la situation des deux ZAC, et en particulier de la situation financière de la ZAC PANDA, en 2022. Par mesure de précaution, il est proposé que la durée de l'opération soit ainsi repoussée à 2040. Ces projections ont été réalisées avant la pandémie mondiale du Covid 19 qui impacte le tissu économique calédonien. Il est néanmoins proposé de valider à ce stade ces projections et ce, afin de régler les problématiques financières urgentes.

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 dix ans de la concession de la ZAC PANDA a mécaniquement des répercussions sur la rémunération du concessionnaire.

En 2016, l'avenant n°4 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 31.2.1, telle qu'établie par l'avenant n°4 du traité de concession, soit modifiée si la rémunération du concessionnaire n'est pas modifiée jusqu'en 2025. L'avenant n°4 prévoyait le versement d'une rémunération de 25 millions de francs CFP par an entre 2026 et 2030, soit 125 millions de francs CFP sur cinq ans. Le présent avenant propose une rémunération globale de 375 millions de francs CFP entre 2026 et 2040, soit un maintien du niveau de rémunération annuelle de 25 millions de francs CFP par an sur cette période, avec un amendement des modalités de rémunération du concessionnaire avant fin 2025.

De manière globale (opération et commercialisation), la rémunération totale du concessionnaire pour la durée de l'opération était estimée à 1,83 milliards de francs CFP. Du fait du rallongement de dix ans de la concession, et selon les modalités proposées dans le nouvel avenant, la rémunération globale du concessionnaire passe à 2,25 milliards de francs CFP, soit une variation de 413 millions de francs CFP.

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

Considérant la forte imbrication des deux opérations de PANDA et DSM, le présent avenant propose de modifier la date de remise du compte-rendu annuel à la collectivité (CRACL), du 1<sup>er</sup> août au 1<sup>er</sup> juin, afin de faire coïncider la remise du CRACL de la ZAC PANDA avec celui de la ZAC DSM.

## **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 annuellement, 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 liée annuellement aux recettes réalisées. 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 PANDA, à 750 millions de francs CFP. Avec l'allongement de dix ans de l'opération, cette participation est désormais estimée à 1,72 milliards de francs CFP soit une variation de 977 millions de francs CFP principalement liée à l'augmentation des frais financiers et à la hausse mécanique de la rémunération du concessionnaire.

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 2,39 milliards de francs CFP. Ils sont désormais estimés à 2,96 milliards de francs CFP, soit une augmentation de 571 millions de francs CFP.

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