

N° 27895-2020/2-ACTS/DAEM

Date du : 15 juin 2020

Rapport de présentation

OBJET : Projet de délibération portant approbation du compte-rendu annuel à la collectivité 2019 de la zone d'aménagement concerté de Dumbéa-sur-mer

PJ : un projet de délibération

Par traité de concession n° C. 306-07 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, sur le territoire de la commune de Dumbéa.

L'article 26.3 du cahier des charges annexé à ce traité de concession prévoit que le concessionnaire adresse pour examen au concédant, chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé des activités objet du contrat, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en recettes et en dépenses et d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours, ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération qui nécessite une révision par voie d'avenant, de la participation du concédant ;
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses ;
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Ce compte rendu annuel à la collectivité (CRAC), annexé au projet de délibération, a pour objet de résumer les principales réalisations et l'avancée du bilan financier.

Les produits et charges de l'année 2019 sont récapitulés dans le tableau suivant, établi sur la base des éléments du CRAC transmis par la SECAL :

- ZAC DSM - Synthèse CRACL 2019	Au 31/12/2019				
	Bilan (budget total)	Facturé	Réglé	Taux de réalisation (facturé / bilan)	Taux de règlement (réglé / facturé)
PRODUITS DE CESSIONS	31 603 888 058	13 444 208 423	13 396 780 805	43%	100%
<i>dont secteurs 1 à 3 aidés + commerces</i>	<i>2 926 739 805</i>	<i>3 057 289 805</i>	<i>3 057 289 805</i>	<i>104%</i>	<i>100%</i>
<i>dont secteur 1 à 3 LIBRE</i>	<i>10 289 119 253</i>	<i>8 009 343 822</i>	<i>7 961 916 204</i>	<i>78%</i>	<i>99%</i>
<i>dont secteurs 4 et 5 LIBRE</i>	<i>18 282 029 000</i>	<i>2 377 574 796</i>	<i>2 377 574 796</i>	<i>13%</i>	<i>100%</i>
<i>dont secteur 5 AIDE</i>	<i>106 000 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
PARTICIPATIONS	10 014 689 484	7 518 239 484	7 223 239 484	75%	96%
<i>Concédant (province Sud)</i>	<i>3 312 500 000</i>	<i>2 392 500 000</i>	<i>2 392 500 000</i>	<i>72%</i>	<i>100%</i>
<i>Lotisst DORADE</i>	<i>480 000 000</i>	<i>480 000 000</i>	<i>480 000 000</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
<i>FSH 7ha</i>	<i>198 824 000</i>	<i>198 824 000</i>	<i>198 824 000</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
<i>MEDIPOLE</i>	<i>1 429 494 620</i>	<i>1 429 494 620</i>	<i>1 429 494 620</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
<i>NEBELO</i>	<i>348 884 178</i>	<i>348 884 178</i>	<i>348 884 178</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
<i>Centre de soins de suite et de réadaptation (CSSR)</i>	<i>71 445 061</i>	<i>71 445 061</i>	<i>71 445 061</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
<i>SMTU</i>	<i>470 450 000</i>	<i>461 200 000</i>	<i>461 200 000</i>	<i>98%</i>	<i>100%</i>
<i>FSH Brigitte</i>	<i>333 694 400</i>	<i>333 694 400</i>	<i>333 694 400</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
<i>PANDA STEP</i>	<i>1 455 000 000</i>	<i>485 000 000</i>	<i>200 000 000</i>	<i>33%</i>	<i>41%</i>
<i>DUMBEA STEP</i>	<i>1 420 000 000</i>	<i>835 000 000</i>	<i>835 000 000</i>	<i>59%</i>	<i>100%</i>
<i>autres</i>	<i>74 050 000</i>	<i>68 350 000</i>	<i>68 350 000</i>	<i>92%</i>	<i>100%</i>
PRODUITS DIVERS	388 269 683	389 115 806	372 241 222	100%	96%
Emprunts et acomptes	0	10 458 823 826	10 343 209 820		
TOTAL PRODUITS	42 006 847 225	31 810 387 539	31 335 471 331		
TOTAL PRODUITS (hors emprunts)	42 006 847 225	21 351 563 713	20 992 261 511	50,0%	98,3%
ACQUISITIONS ET ETUDES	5 995 336 736	5 795 513 475	5 792 613 902	97%	100%
TRAVAUX SECTEUR 1, 2 et 3	7 530 520 000	7 260 719 256	7 206 667 294	96%	99%
TRAVAUX SECTEUR 4 et 5	5 795 149 000	1 464 239 649	1 463 448 478	25%	100%
ECHANGEUR	2 275 000 000	2 258 726 666	2 258 726 666	99%	100%
MEDIPOLE	75 000 000	74 080 187	74 080 187	99%	100%
DEPLACEMENT LIGNE HAUTE TENSION	942 685 033	942 685 033	942 685 033	100%	100%
VOIE SUD	2 500 000 000	2 326 399 327	2 320 556 494	93%	100%
AMENAGEMENT D'ESPACE PUBLIC	195 805 000	186 660 595	181 496 275	93%	97%
ENVIRONNEMENT	90 000 000	93 003 428	91 501 264	102%	98%
TRAVAUX VRD SUR PANDA	776 912 395	776 912 395	776 912 395	100%	100%
AUTRES TRAVAUX	948 700 089	847 995 727	846 844 116	89%	100%
PREMIER GROUPE SCOLAIRE	592 000 000	591 425 904	591 425 904	100%	100%
DEUXIEME GROUPE SCOLAIRE	665 490 158	664 862 126	664 772 843	100%	100%
TROISIEME GROUPE SCOLAIRE	657 000 000	662 145 480	657 035 218	100%	99%
GROUPE SCOLAIRE PROVISoire	89 113 083	89 112 558	89 112 558	100%	100%
AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS	1 700 000 000	438 311 294	443 144 248	26%	101%*
STEP	4 550 000 000	3 156 536 235	3 112 925 290	68%	99%
LOCAUX DE LA SECAL SUR DSM	19 210 042	18 923 357	18 923 357	99%	100%
REMUNERATION SECAL	2 268 015 000	1 270 260 690	1 262 327 649	56%	99%
FRAIS FINANCIERS	4 129 063 464	2 891 756 310	2 889 954 755	70%	100%
FRAIS GENERAUX	205 000 000	224 560 998	219 974 977	107%	98%
TOTAL CHARGES	42 000 000 000	32 034 830 690	31 905 128 903	76,0%	99,6%
TRESORERIE		-224 443 151	-569 657 572		

Le blocage lié à la revendication du Pic aux morts, débuté en novembre 2018 s'est poursuivi toute l'année 2019, empêchant la reprise des travaux. Pour remédier à cette situation, en parallèle des procédures judiciaires en cours dont le calendrier et l'issue sont incertains, une médiation et l'ouverture de négociations avec le GDPL Taku ont été engagées au second semestre 2019.

Ce blocage impacte notamment la construction du 5^{ème} groupe scolaire prévu au programme des équipements publics, la construction de la salle omnisport sur le site de laquelle a été construite une école provisoire en attendant de pouvoir réaliser le 5^{ème} groupe susmentionné, et les travaux sur les nouvelles tranches de la ZAC qui doivent permettre de renouveler le stock de lots disponibles à la commercialisation.

Les délais de livraison des nouvelles tranches, imputables au blocage ont des impacts significatifs sur l'activité commerciale de la ZAC. En effet, le stock de lots disponibles est considérablement limité, et présente

un faible potentiel compte tenu de leur topographie et/ou localisation ce qui interroge également sur les prévisions initiales de lots réellement commercialisables.

Dans ce contexte, les travaux qui ont pu être entrepris en 2019 concernent principalement la centralité d'Apogoti avec l'ouverture récente de nouveaux commerces qui dynamisent la ZAC ainsi que le déménagement et la construction d'un nouveau refuge pour la SPANC, afin de pouvoir engager la tranche 2 de la STEP. Enfin, pour répondre au besoin d'une nouvelle infrastructure scolaire, le groupe scolaire provisoire a été construit sur le terrain prévu pour accueillir la salle omnisports.

Compte tenu de cette situation et de ses effets désastreux sur la trésorerie de l'opération du blocage débuté en 2018, un travail a été engagé au second semestre 2019 pour rééchelonner les prêts contractés auprès de la Banque des Territoires et de l'Agence Française de Développement. Ce processus a abouti à la signature de l'avenant n° 8 du traité de concession début 2020, qui prévoit l'allongement de la durée de la concession de la ZAC jusqu'en 2038 et une augmentation de la participation provinciale, principalement corrélée à l'augmentation des frais financiers liés au report du remboursement des emprunts.

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