

N° 27904-2020/2-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 PANDA

**PJ** : un projet de délibération

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

L'article 28 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 et actualisé des activités objet du contrat, faisant apparaître, d'une part, les réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours, ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant ;
- le plan global de trésorerie actualisé 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 PANDA - 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	19 697 051 000	6 539 704 844	6 539 600 344	33%	100%
PARTICIPATION PROVINCE SUD	750 000 000	750 000 000	750 000 000	100%	100%
PARTICIPATION ZAC DSM	711 021 000	710 000 000	710 000 000	100%	100%
SUBVENTIONS ET AUTRES PRODUITS	141 928 000	193 279 299	162 585 203	136%	84%
<i>Emprunts et acomptes</i>		5 782 724 120	5 773 524 120		
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>21 300 000 000</b>	<b>13 975 708 263</b>	<b>13 935 709 667</b>		
<b>TOTAL PRODUITS (hors emprunt)</b>	<b>21 300 000 000</b>	<b>8 192 984 143</b>	<b>8 162 185 547</b>	<b>38,5%</b>	<b>99,6%</b>
ACQUISITIONS ET ETUDES	3 998 657 500	3 862 688 535	3 862 137 656	97%	100%
TRAVAUX T1	1 780 656 000	1 752 129 763	1 751 219 930	98%	100%
TRAVAUX T2	2 950 000 000	2 911 402 358	2 905 016 705	99%	100%
TRAVAUX T3 ET T4	5 230 000 000	1 543 382 805	1 541 862 239	30%	100%
ECHANGEUR ET RESERVOIR	1 158 691 000	1 152 875 486	1 151 612 325	99%	100%
GRUPE SCOLAIRE	0	0	0		
AUTRES TRAVAUX	323 745 936	186 470 749	184 684 131	58%	99%
STEP	1 565 515 564	592 213 619	307 213 619	38%	52%
REMUNERATION SECAL	1 833 038 000	1 029 349 426	1 027 840 641	56%	100%
FRAIS FINANCIERS	2 379 696 000	1 362 116 990	1 362 077 240	57%	100%
FRAIS DIVERS	80 000 000	76 411 800	76 327 439	96%	100%
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>21 300 000 000</b>	<b>14 469 041 531</b>	<b>14 169 991 925</b>	<b>67,9%</b>	<b>97,9%</b>
<b>TRESORERIE</b>		<b>-493 333 268</b>	<b>-234 282 258</b>		

La conjoncture économique délicate, la mise en œuvre de la TGC, l'augmentation de la fiscalité et les incertitudes institutionnelles ont constitué un climat d'affaires peu propice qui s'est ressenti sur la commercialisation des terrains sur la ZAC PANDA en 2019. Ces difficultés commerciales ne sont pas imputables à la qualité des produits proposés mais aux difficultés de projection mais aussi parfois de soutien bancaire rencontrées par les entreprises.

La commercialisation des tranches actuelles devant permettre de générer les recettes qui permettront d'engager l'aménagement des tranches suivantes, les travaux sur de futures tranches n'ont pas débuté en 2019.

L'opération PANDA devant contribuer en 2020 à hauteur de 250 millions de francs CFP pour la réalisation de la tranche 2 de la STEP de Dumbéa-sur-Mer, et la situation de la trésorerie étant complexe, suite à des réflexions et échanges, la province a décidé en 2019 d'inscrire à son budget primitif 2020, 250 millions de francs de crédits pour l'achat de trois terrains sur la ZAC PANDA, terrains qui auront vocation à être loués à des entreprises via des baux à construction.

Par ailleurs, considérant les perspectives économiques et institutionnelles (référendum en 2020 notamment), ainsi que la situation financière de la ZAC, un travail de rééchelonnement des prêts de la Banque des Territoires a été engagé en 2019. Ainsi, un avenant n° 5 au traité de concession a été signé en 2020, stipulant l'allongement de la durée de la ZAC jusqu'en 2040, et une augmentation de la participation financière de la province, principalement en raison de l'augmentation des frais financiers.

En raison des projections financières à l'horizon 2022, le travail entrepris en 2019 avec la Banque des Territoires devra être étendu dans un avenir proche aux prêts contractés auprès de l'Agence Française de Développement.

Enfin, compte tenu d'une part, des incertitudes planant sur le déblocage du Pic aux Morts, et donc sur la livraison des futures tranches de Dumbéa-sur-Mer vouées au logement, et d'autre part, au contexte économique délicat aggravé par la pandémie de COVID-19, des réflexions devront être engagées sur l'opportunité et la faisabilité de revoir la destination de certaines futures tranches de la ZAC PANDA.

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